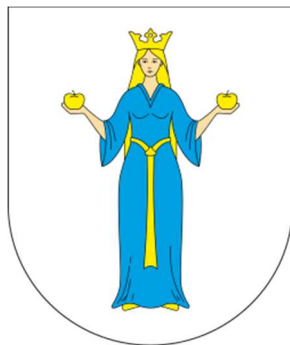


GMINA LUBNIEWICE



UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY LUBNIEWICE

OPRACOWANIE: mgr inż. Maria Ziemiecka
mgr inż. arch. Zofia Cytryna
mgr inż. Adam Szymajda

Architec

**Pracownia Architektoniczno-Urbanistyczna
ARCHITEC Zofia Cytryna
ul. Obrońców Pokoju 69/6, 66-400 Gorzów Wlkp.**

Lubniewice, 2026

Spis treści

1.	WSTĘP	4
1.1.	Cel opracowania	4
1.2.	Podstawy formalno-prawne opracowania	5
1.3.	Materiały źródłowe	5
2.	POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY	6
3.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WRAZ Z INFORMACJĄ ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM	7
3.1.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	7
3.2.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego	7
3.3.	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	13
3.4.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	15
3.5.	Obszary gruntów zmeliorowanych	15
3.6.	Obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	16
3.7.	Strefy ochronne ujęć wody	16
3.8.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	16
3.9.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	16
3.10.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	16
3.11.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	17
3.12.	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	17

3.13.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	20
3.14.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	20
3.15.	Obszary ograniczonego użytkowania	20
3.16.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	20
3.17.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	20
3.18.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	21
3.19.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	21
3.20.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	21
3.21.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	22
3.22.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	22
3.23.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	22
3.24.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	23
3.25.	Uwarunkowania dla zabudowy i zagospodarowania terenów wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym	23
3.26.	Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	26
4.	USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	33
4.1.	Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i określenia gminnych standardów urbanistycznych	33
4.2.	Zasadność wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy	39
4.3.	Zasadność wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej	41
4.5.	Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy	43
4.7.	Chłonność terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnień zabudowy	48
4.8.	Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	49
4.9.	Wyznaczenie nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej w gminie	50

1. Wstęp

1.1. Cel opracowania

Plan ogólny gminy to podstawowy dokument planistyczny, który sporządzany jest dla całego obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Po jego uchwaleniu nabiera on rangi aktu prawa miejscowego, co oznacza, że jego ustalenia stają się wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które muszą być zgodne z jego zapisami. Ponadto plan ogólny jest niezbędnym narzędziem w procesie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zapewniając spójność działań urbanistycznych i inwestycyjnych.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Lubniewice sporządzony w konsekwencji uchwały Nr II/14/2024 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 22 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Lubniewice. Zakres niniejszego opracowania obejmuje cały obszar administracyjny gminy.

Plan ogólny określa strefy planistyczne zgodne z przepisami art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538; zw. dalej upzp). Strefy planistyczne posiadają swój profil funkcjonalny oraz wskaźniki urbanistyczne obejmujące: wartość maksymalną nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy, które obligatoryjnie należy określić w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-7 upzp, a także wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 upzp, nie mniejszego jednak niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 tej ustawy. Dla pozostałych stref planistycznych wskaźniki urbanistyczne mogą zostać ustalone, lecz nie są one obligatoryjne.

Przedmiotowy dokument sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Lubniewice wynikające między innymi z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, obszarów chronionych, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej oraz technicznej. Wyznaczanie stref planistycznych wynikało także z zapotrzebowania na nową zabudowę oraz wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy oraz obszaru zabudowy śródmiejskiej.

W planie ogólnym gminy Lubniewice nie określono standardów dostępności infrastruktury społecznej, o których mowa w art. 13f upzp.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), w dniu wejścia w życie planu ogólnego straci moc dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice, przyjęty uchwałą Nr ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice przyjętego uchwałą Nr XL/251/2022 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 21 listopada 2022 r.

Plan ogólny gminy Lubniewice opracowano w formie danych przestrzennych, które obejmują między innymi:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w formie wektorowej;
- atrybuty zawierające informacje o akcie planistycznym;
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych oraz obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej;
- granice obszarów o zróżnicowanych standardach i regulacjach;
- atrybuty z informacjami o obiektach przestrzennych, których dotyczy plan.

Część graficzną Uzasadnienia planu ogólnego sporządzono w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych w skali 1:20 000.

1.2. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny gminy Lubniewice został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uchwałą Nr II/14/2024 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 22 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Lubniewice.

W toku prac planistycznych uwzględniono wytyczne określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, zasad dokumentowania prac planistycznych oraz procedur wydawania wypisów i wyrysów z tego planu (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758 ze zm.). Ponadto, zastosowano się do wymagań wynikających z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r., poz. 729).

1.3. Materiały źródłowe

Przy opracowywaniu niniejszego dokumentu planistycznego posłużono się następującymi materiałami źródłowymi:

- Opracowanie ekofizjograficzne gminy Lubniewice sporządzone na potrzeby planu ogólnego;
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp., zatwierdzonego uchwałą Nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 24 kwietnia 2018 r.;
- Audyt krajobrazowy województwa lubuskiego przyjęty uchwałą Nr IV/66/2024 Sejmik Województwa Lubuskiego z dnia 28 października 2024 r.;
- Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030, przyjęta uchwałą Nr XXVIII/397/21 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 15 lutego 2021 r.;
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Lubniewice na lata 2022 - 2025 z perspektywą na lata 2026-2029;
- Plan Rozwoju Strategicznego Gminy Lubniewice na lata 2021 – 2027;
- Gminny Program Opieki nad Zabytkami Gminy Lubniewice na lata 2024 - 2027, przyjęty uchwałą Nr VI/33/2024 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 16 września 2024 r.

Ponadto posłużono się materiałami kartograficznymi (mapy ewidencyjne i zasadnicze, topograficzne, sozologiczne, hydrograficzne, geologiczne itp.), opracowaniami statystycznymi oraz innymi opracowaniami specjalistycznymi (opracowania monograficzne i tematyczne dotyczące gminy Lubniewice, informacjami od lokalnych instytucji), a także dokonano wizji w terenie (inwentaryzacyjne prace terenowe nad lokalnymi uwarunkowaniami i stanem zagospodarowania obszaru objętego opracowaniem).

2. Położenie i ogólna charakterystyka gminy

Gmina Lubniewice jest gminą miejsko-wiejską położoną w północnej części województwa lubuskiego, w powiecie sulęcińskim. Od północy graniczy z gminą Deszczno i gminą Krzeszyce, od wschodu z gminą Bledzew a od południa i zachodu z gminą Sulęcín.

Pod względem osadniczym gmina składa się z miasta Lubniewice, które stanowi siedzibę administracyjną, oraz z miejscowości Glisno, Jarnatów, Rogi, Rybakówko, Sobieraj, Wałdowice i Zofiówka.

Łączna powierzchnia gminy wynosi 12969 ha, z czego 1211 ha stanowi obszar w granicach miasta Lubniewice. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego obszar objęty opracowaniem na koniec 2024 roku zamieszkiwało 3004 osób, z czego 1981 osób w mieście Lubniewice oraz 1023 osoby na obszarach wiejskich. Gęstość zaludnienia na obszarze gminy wynosiła 23,2 osób/km² a wskaźnik urbanizacji kształtował się na poziomie 65,9%.

Gmina Lubniewice położona jest w odległości około 30 km od Gorzowa Wielkopolskiego i około 94 km od Zielonej Góry. Gmina ma dobre położenie komunikacyjne, które opiera się na drodze krajowej nr 22 prowadzącej od przejścia granicznego polsko-rosyjskiego w Grzechotkach do granicy polsko-niemieckiej w Kostrzynie nad Odrą.

3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją ich uwzględnienia w planie ogólnym

3.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw „Ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy”.

Strategia rozwoju gminy Lubniewice przyjęta została uchwałą Nr VIII/59/2015 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 13 sierpnia 2015 r. w sprawie przyjęcia strategii Rozwoju Gminy Lubniewice na lata 2014-2020. Z kolei Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030 przyjęta została uchwałą Nr XXVIII/397/21 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 15 lutego 2021 r. w sprawie przyjęcia Strategii Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030. Oba z wyżej wymienionych dokumentów nie zawierają modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Lubniewice. Uwzględniając zatem wyżej przytoczony przepis prawa, a także datę opracowania wspomnianych strategii, w planie ogólnym gminy Lubniewice brak było podstaw i możliwości do uwzględnienia założeń tych opracowań.

3.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa, który został przyjęty uchwałą Nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r., stanowi kluczowy i obligatoryjny dokument wyznaczający kierunki rozwoju przestrzennego na poziomie regionalnym. W dokumencie tym wskazane zostało między innymi rozmieszczenie istniejących oraz planowanych elementów zagospodarowania przestrzennego w zakresie sieci osadniczej, systemów transportowych, infrastruktury technicznej, ochrony środowiska, zasobów przyrodniczych, kulturowych, krajobrazu i uzdrowisk oraz ochrony przeciwpowodziowej. Elementem Planu jest również rozmieszczenie planowanych inwestycji celu publicznego o

znaczeniu ponadlokalnym, wynikających z obowiązujących dokumentów rządowych oraz dokumentów Samorządu Województwa Lubuskiego.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego kształtuje rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa w długoletniej perspektywie, w tym także rozwój przestrzenny gminy Lubniewice skupiając się na realizacji następujących celów strategicznych i operacyjnych:

- spójności terytorialnej regionu poprzez m.in. zrównoważony rozwój struktury osadniczej regionu, w tym rozwój funkcji metropolitalnych ośrodków wojewódzkich oraz rozwój subregionalnych i lokalnych ośrodków miejskich zgodnie z ich potencjałem i w oparciu o ich wzajemne powiązania funkcjonalne, zrównoważony rozwój obszarów wiejskich, rozwój infrastruktury technicznej, wzmacniającej ład ekologiczny;
- zrównoważony rozwój społeczny poprzez m.in. wzrost dostępności do usług medycznych i wspieranie profilaktyki zdrowotnej, ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz dziedzictwa kulturowego oraz budowanie na nich tożsamości regionalnej, rozwój szkolnictwa w oparciu o potrzeby regionalnego rynku pracy, wzrost dostępności do atrakcyjnej oferty kulturalnej i sportowej, wspieranie włączenia zawodowego i społecznego, dostosowanie usług społecznych do zmian trendów demograficznych, rewitalizację obszarów zdegradowanych;
- rozwój konkurencyjnej gospodarki poprzez m.in. zwiększenie przedsiębiorczości i aktywności zawodowej, rozwój potencjału turystycznego województwa, wzmocnienie współpracy transgranicznej i międzyregionalnej, rozwój gospodarki niskoemisyjnej, rozbudowa infrastruktury energetycznej i ochrony środowiska, poprawę jakości rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego zakłada osiągnięcie celów strategicznych poprzez realizację szczegółowych kierunków rozwoju województwa lubuskiego, wyznaczonych dla poszczególnych stref tematycznych, tj. strefy przyrodniczej, społecznej, kulturowej, ekonomiczno-gospodarczej, obronności i bezpieczeństwa oraz w zakresie komunikacji, transportu i infrastruktury technicznej. Powyższe strefy tworzą plan struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa. Wyznaczone w ich ramach kierunki polityki i zagospodarowania przestrzennego są zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju, uwzględniają uwarunkowania i strategiczne cele rozwojowe, kluczowe dla danej strefy, jak i ograniczenia wynikające z zasad zagospodarowania pozostałych stref.

Zgodnie z Planem dla gminy Lubniewice obowiązują następujące kierunki polityki i zagospodarowania przestrzennego istotne z punktu opracowania planu ogólnego gminy Lubniewice:

a) **strefa systemu przyrodniczego:**

- ochrona i kształtowanie systemu przyrodniczego poprzez: integrację działań w zakresie funkcjonowania spójnego systemu obszarów chronionych jako podstawy ochrony najcenniejszych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych; kształtowanie zagospodarowania terenów w obszarach chronionych w dostosowaniu do przedmiotu ochrony oraz zgodnie z przepisami w zakresie ochrony przyrody oraz dokumentami nadrzędnymi, w tym ochrona krajobrazu komponowanego w środkowej i południowej części gminy Lubniewice; rewizja celów, funkcji oraz zasad wykonywania ochrony w parkach krajobrazowych oraz w obszarach chronionego krajobrazu, a także doprecyzowanie ich granic; opracowanie planów ochrony lub planów zadań ochronnych dla obszarów chronionych, w tym obszarów Natura 2000 oraz włączenie wskazań z nich wynikających do aktów prawa miejscowego; inwentaryzacja i ochrona najcenniejszych siedlisk przyrodniczych nieobjętych dotychczas ochroną prawną; wzmocnienie integracji działalności turystycznej z celami ochrony przyrody;
- zapewnienie spójności i ciągłości systemu przyrodniczego poprzez: zachowanie integralności obszarów węzłowych i zapewnienie drożności korytarzy wyznaczonych w ramach krajowej sieci ekologicznej części Korytarza Północnego (KPn), części Korytarza Północnego Centralnego (KPnC), części Korytarza Zachodniego (KZ), części Korytarza Południowego Centralnego (KPdC); zachowanie drożności cieków stanowiących istotne korytarze migracyjne ichtiofauny lub odtworzenie ich drożności; kształtowanie systemu przyrodniczego poszczególnych miast i gmin w sposób zapewniający ich spójność i powiązanie z krajową siecią ekologiczną; przeciwdziałanie fragmentacji przestrzeni przyrodniczej, likwidacja barier na trasach przemieszczania się gatunków;
- ochrona walorów przyrody ożywionej poprzez m.in.: ochronę ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej; ochronę i zachowanie integralności oraz trwałości głównych kompleksów leśnych wraz ze strefą ekotonową; ochronę obszarów wodno-błotnych, torfowisk; wsparcie różnorodności biologicznej poprzez zrównoważoną gospodarkę wodną, rolną, leśną, łowiecką i rybacką; opracowanie i upowszechnienie zrównoważonych zasad rozwoju turystyki na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych;
- racjonalne gospodarowanie i ochrona zasobów wód powierzchniowych i podziemnych poprzez m.in.: wdrażanie zrównoważonego i zintegrowanego zarządzania zasobami wód w układzie zlewniowym; osiągnięcie i utrzymanie stanu

dobrego jednolitych części wód; rozwój kanalizacji sanitarnej i deszczowej; zwiększanie retencji zlewni, w tym retencja terenowa wód opadowych; zagospodarowanie terenów wokół jezior dla potrzeb turystyki i rekreacji w sposób zapewniający ochronę wód jeziornych przed zanieczyszczeniem;

- poprawa warunków aerasanitarnych poprzez m.in.: wspieranie efektywności energetycznej; upowszechnienie wykorzystania odnawialnych źródeł energii; wdrażanie i realizacja założeń programów służących ochronie powietrza w celu osiągnięcia wymaganych norm jakości powietrza, określonych w przepisach szczególnych;
- ochrona przed hałasem poprzez m.in.: ustanowienie obszarów cichych w obrębie terenów szczególnie wrażliwych na oddziaływanie hałasu; wprowadzanie zieleni izolacyjnej ograniczającej uciążliwość źródła hałasu; stosowanie rozwiązań technicznych i przestrzennych zmniejszających uciążliwość oddziaływania linii energetycznych;

b) strefa społeczna:

- poprawa dostępności do usług medycznych, w tym usług specjalistycznych, oraz podnoszenie jakości profilaktyki zdrowotnej i dostępu do usług sportu – rekreacji poprzez m.in.: rozbudowa i modernizacja bazy medycznej oraz ratownictwa medycznego w obrębie powiatowych i wojewódzkich ośrodków zdrowia; zwiększenie dostępności do usług medycznych, w szczególności na obszarach wiejskich; rozwój specjalistycznych usług medycznych z nowoczesną infrastrukturą i wysoko wykwalifikowanym personelem; rozwój infrastruktury sportowo-rekreacyjnej;
- kształtowanie zasobu budownictwa mieszkaniowego o odpowiednim standardzie poprzez: rozwój budownictwa mieszkaniowego, w tym poszerzenie oferty budownictwa komunalnego; prowadzenie sprawnego systemu zarządzania zasobami lokalowymi oraz kampanii informacyjnej na rzecz rozwoju mieszkalnictwa; rewaloryzacja i podniesienie standardu istniejących zasobów mieszkaniowych;
- rozwój struktury osadniczej regionu poprzez: wzrost ośrodków osadniczych zgodnie z ich specjalizacją i potencjałem rozwojowym; budowanie spójnej struktury osadniczej w oparciu o hierarchiczne powiązania funkcjonalno-przestrzenne; zrównoważony rozwój miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodków wojewódzkich; rozwój ośrodków usługowych w oparciu o planowane inwestycje;

c) ochrona dziedzictwa kulturowego i turystyka:

- zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych poprzez m.in.: konserwację i rewaloryzację obiektów zabytkowych; podejmowanie działań przeciwdziałających degradacji zabytków, w tym archeologicznych; sporządzanie i realizacja lokalnych programów opieki nad zabytkami;
- kreowanie i ochrona spójnego i harmonijnego krajobrazu kulturowego poprzez m.in.: zachowanie historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych, ruralistycznych i przestrzennych; kształtowanie krajobrazu kulturowego w oparciu o zasady ładu przestrzennego;

d) komunikacja i transport:

- poprawa drogowej dostępności komunikacyjnej w zakresie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych poprzez m.in.: budowę i modernizację dróg krajowych i wojewódzkich w tym modernizację DW136 na odcinku Wałdowice – Wędrzyn, przebudowę skrzyżowania DK22 z DK24;
- wzrost bezpieczeństwa w obrębie miejskich i wiejskich terenów zabudowanych poprzez m.in.: budowę obejść drogowych na drogach krajowych i wojewódzkich; uspokajanie ruchu w miastach;

e) infrastruktura techniczna:

- wzrost bezpieczeństwa energetycznego w zakresie energii elektrycznej, w tym rozwój sieci przesyłowej energii elektrycznej, rozwój sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, zachowanie rezerw terenowych pod rozwój sieci elektroenergetycznych.

Powyższe kierunki polityki przestrzennej w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego powiązane są z zamierzeniami inwestycyjnymi celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na obszarze gminy Lubniewice i związane z:

- w zakresie ochrony przyrody – działania udrażniające w zakresie potrzeb przywracania ciągłości morfologicznej cieków województwa lubuskiego – udrożnienie rzeki Lubniewki;
- w zakresie sieci drogowej – przebudowa skrzyżowania DK22 z DK24, modernizacja dróg krajowych nr 22 i 24, modernizacja DW136 na odc. Wałdowice – Wędrzyn;
- w zakresie energii elektrycznej – planowana Linia napowietrzna WN-110 kV stanowiąca wyprowadzenie z projektowanej stacji SE Baczyna (BCN), poprzez wcięcie w linię WN-110 kV relacji SE Gorzów (GOR) – GPZ Sulęcín (SUL);
- w zakresie gospodarki wodno-ściekowej – rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w Lubniewicach, budowa kanalizacji na Osiedlu Leśnym w Lubniewicach;

- w zakresie obronności i bezpieczeństwa – ochrona/zwiększanie retencji leśnej w zlewni oraz opracowanie szczegółowej analizy i projektu możliwości zwiększenia retencji leśnej w powiązaniu z Kompleksowym projektem adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu; mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych.

W poniższej tabeli przedstawiono zamierzenia inwestycyjne celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na obszarze gminy Lubniewice określone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym.

Tab.1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego i sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym gminy Lubniewice.

Lp.	Inwestycja (zadanie) celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym	Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Lubniewice
1.	działania udrażniające w zakresie potrzeb przywracania ciągłości morfologicznej cieków województwa lubuskiego – udrożnienie rzeki Lubniewki	dolinę rzeki Lubniewki przypisano w zdecydowanej większości do stref otwartych, które zawierają w sobie domyślnie teren wód, co pozwala na swobodne kształtowanie właściwego stanu tego cieku wodnego
2.	przebudowa skrzyżowania DK22 z DK24, modernizacja dróg krajowych nr 22 i 24, modernizacja DW136 na odc. Wałdowice – Wędrzyn	przedmiotowe drogi krajowe i drogę wojewódzką przypisano do stref komunikacyjnych, co pozwala na swobodne kształtowanie właściwego stanu zagospodarowania tych terenów
3.	planowana linia napowietrzna WN-110 kV stanowiąca wyprowadzenie z projektowanej stacji SE Baczyna (BCN), poprzez wcięcie w linię WN-110 kV relacji SE Gorzów (GOR) – GPZ Sulęcín (SUL)	tereny w obrębie planowanej infrastruktury elektroenergetycznej przypisano do stref otwartych, które domyślnie zawierają w profilu podstawowym „teren infrastruktury technicznej”, co pozwala na kształtowanie stanu zagospodarowania tych terenów zgodnie ze wskazaną inwestycją ponadlokalną
4.	ochrona/zwiększanie retencji leśnej w zlewni oraz opracowanie szczegółowej analizy i projektu możliwości zwiększenia retencji leśnej w powiązaniu z Kompleksowym projektem adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu; mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych	zdecydowaną większość terenów gminy Lubniewice przypisano do stref otwartych, które zawierają domyślnie w profilu podstawowym teren lasu, teren zieleni naturalnej czy teren wód, co pozwala na kształtowanie zagospodarowania tych terenów zgodnie z zakładanym przedsięwzięciem

Źródło: opracowanie własne.

3.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Główną myślą systemu obszarów chronionych jest stworzenie przestrzennego układu, wzajemnie uzupełniających się form ochrony przyrody, połączonych korytarzami ekologicznymi w celu przeciwdziałania fragmentacji środowiska przyrodniczego i powstawania kolejnych barier utrudniających lub uniemożliwiających funkcjonowanie powiązań ekologicznych.

Gmina Lubniewice charakteryzuje się stosunkowo dużymi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi, co związane jest głównie z ukształtowaniem terenu oraz występującymi w jej granicach znaczącymi obszarami leśnymi.

Zgodnie z Centralnym Rejestrem Form Ochrony Przyrody w granicach administracyjnych gminy Lubniewice licznie występują obszarowe oraz punktowe formy ochrony przyrody, do których należą:

- rezerwat przyrody Janie im. Włodzimierza Korsaka;
- rezerwat przyrody Dolina Czerwonego Potoku;
- obszar Chronionego Krajobrazu - „Pojezierze Lubniewicko – Sulęcińskie”;
- pomniki przyrody – pojedyncze drzewa i grupy drzew, głązy narzutowe, a także powierzchniowe pomniki przyrody;
- użytki ekologiczne – Długie Torfowisko, Glisno I, Glisno II, Olszynowe Bagno, Rogi, Torfowiska Rogi;
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy – Uroczysko – Lubniewsko.

W poniższej tabeli scharakteryzowane zostały przedmiotowe formy ochrony oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym.

Tab.2. Formy ochrony przyrody na obszarze gminy Lubniewice oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym gminy Lubniewice.

Lp.	Forma ochrony przyrody	Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Lubniewice
1.	rezerwat przyrody Janie im. Włodzimierza Korsaka	przedmiotową formę ochrony przyrody przypisano do strefy otwartej, co pozwala na właściwe kształtowanie stanu środowiska
2.	rezerwat przyrody Janie im. Włodzimierza Korsaka	przedmiotową formę ochrony przyrody przypisano do strefy otwartej, co pozwala na właściwe kształtowanie stanu środowiska
3.	obszar Chronionego Krajobrazu - „Pojezierze Lubniewicko – Sulęcińskie”	w zdecydowanej większości obszar przedmiotowej formy ochrony przyrody

		przypisano do stref otwartych, co pozwala na właściwe kształtowanie stanu środowiska. Tereny w obrębie istniejących struktur osadniczych, w tym objęte ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przypisano do stref przeznaczonych pod zainwestowanie w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną; stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną; stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową; stref usługowych; stref gospodarczych; stref produkcji rolniczej; stref infrastrukturalnych; stref zieleni i rekreacji; stref cmentarzy i stref komunikacyjnych, które odzwierciedla faktyczny lub planowany i pożądaný z punktu widzenia rozwoju gmin stan zagospodarowania
4.	pomniki przyrody	przedmiotowe formy ochrony przyrody przypisano do stref otwartych, co pozwala na właściwe kształtowanie stanu środowiska
5.	użytki ekologiczne – Długie Torfowisko, Glisno I, Glisno II, Olszynowe Bagno, Rogi, Torfowiska Rogi	przedmiotowe formy ochrony przyrody przypisano do stref otwartych, co pozwala na właściwe kształtowanie stanu środowiska
6.	zespół przyrodniczo-krajobrazowy – Uroczysko – Lubniewsko	w zdecydowanej większości obszar przedmiotowej formy ochrony przyrody przypisano do stref otwartych, co pozwala na właściwe kształtowanie stanu środowiska. Tereny w obrębie istniejących struktur osadniczych, w tym objęte ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przypisano do stref przeznaczonych pod zainwestowanie w ramach stref zieleni i rekreacji; stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefy infrastrukturalnej

Źródło: opracowanie własne.

3.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Zgodnie z art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.), obszarami szczególnego zagrożenia powodzią są:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, stanowiące działki ewidencyjne;
- pas techniczny.

W związku z brakiem występowania na terenie gminy Lubniewice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz wałów przeciwpowodziowych brak było podstaw do uwzględnienia ewentualnych ograniczeń w zagospodarowaniu tych terenów w planie ogólnym.

3.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

W myśl ustawy Prawo Wodne urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną, dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych, fitomelioracji oraz agromelioracji, systemów przeciwoerozyjnych, a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk.

W związku z tym, planując zagospodarowanie wspomnianych gruntów zmeliorowanych konieczne jest uwzględnienie wymogów w zakresie utrzymania i bieżącej konserwacji urządzeń służących do melioracji. Nowe zagospodarowanie i zabudowa tych terenów winna zatem uwzględniać istniejący system melioracyjny oraz być dostosowana do jego drożności i istniejących stosunków wodnych.

Obszar gminy Lubniewice charakteryzuje się występowaniem dużej ilości mokradeł, łąk, oczek wodnych, szczególnie w obszarze południowym, środkowym i północnym.

Tereny upraw polowych, czyli grunty najściślej powiązane z melioracjami wodnymi zostały ujęte w przeważającej części w strefach otwartych. Część gruntów zmeliorowanych przypisana została do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w oparciu o istniejącą zabudowę i

zagospodarowanie terenu w związku z czym nie przewiduje się wzrostu presji inwestycyjnej oraz niekorzystnych zmian stosunków wodnych.

3.6. Obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Pojęcie ruchów masowych ziemi zdefiniowane zostało w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska (tDz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.), i oznacza powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spełzywanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzliny i gleby. Obserwację terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy, a także rejestr zawierający informacje o tych terenach prowadzi właściwy terenowo starosta.

Zgodnie z danymi zawartymi w Systemie Ochrony Przeciwsuwiskowej (SOP), na terenie gminy Lubniewice znajdują się obszary zagrożone występowaniem ruchów masowych ziemi (osuwiska okresowe aktywne i osuwiska nieaktywne), które w całości zostały przeznaczone pod strefy otwarte, przez co ograniczono możliwość zabudowy tych terenów.

3.7. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Lubniewice znajduje się 5 komunalnych ujęć wód podziemnych, którymi zarządza Zakład Usług Komunalnych w Lubniewicach. Są to ujęcia wody w Lubniewicach, Gliśnie, Jarnatowie, Świerczowie (SUW wyłączony z eksploatacji) i Trzcińcach. Wszystkie studnie mają ustalone strefy ochrony bezpośredniej i znajdują się na ogrodzonych działkach gminnych. W planie ogólnym przypisane tereny ujęć wody wraz z ich strefami ochronnymi przypisane zostały do stref infrastrukturalnych.

3.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na obszarze gminy Lubniewice nie występują zbiorniki wód śródlądowych, dla których wyznaczono obszary ochronne w związku z czym brak było podstaw do uwzględnienia i właściwego kształtowania zagospodarowania tych terenów w planie ogólnym.

3.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na obszarze gminy Lubniewice nie występują tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi w związku z czym brak było podstaw do uwzględnienia i właściwego kształtowania zagospodarowania tych terenów w planie ogólnym.

3.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na obszarze gminy Lubniewice nie występują udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji w związku z czym brak było podstaw do uwzględnienia i właściwego kształtowania zagospodarowania tych terenów w planie ogólnym.

3.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Gmina Lubniewice położona jest poza obszarami uzdrowisk oraz poza obszarami ochrony uzdrowiskowej w związku z czym brak było podstaw do uwzględnienia i kształtowania zagospodarowania tych terenów w planie ogólnym.

3.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), określając ustalenia planu ogólnego gminy uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych objętych formami ochrony zabytków wraz z otoczeniem oraz ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków lub gminnej ewidencji zabytków.

Formami ochrony prawnej zabytków są:

- wpis do rejestru zabytków;
- uznanie za pomnik historii;
- utworzenie parku kulturowego;
- ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Na obszarze gminy Lubniewice nie występują pomniki historii i parki kulturowe, natomiast znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa lubuskiego oraz obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Zarówno rejestr jak i wojewódzka oraz gminna ewidencja zabytków mają charakter otwarty i podlegają bieżącej aktualizacji, zgodnie z faktycznym stanem zachowania i waloryzacją ujętych obiektów.

Wśród zabytków wpisanych do rejestru znajduje się 28 zabytków nieruchomych, w tym 14 stanowisk archeologicznych. Są to jedne z najcenniejszych elementów krajobrazu kulturowego na terenie gminy. Obiekty te objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z treści odpowiednich aktów prawnych, w tym przede wszystkim rygorami ochrony konserwatorskiej wynikającymi z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wszelkie działania podejmowane przy tego typu obiektach wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Tab.3. Zabytki nieruchome na obszarze gminy Lubniewice wpisane do rejestru zabytków.

Lp.	Obiekt i położenie	Nr i data wpisu do rejestru zabytków
1.	kościół ewangelicki, ob. rzym.-kat. fil. pw. Najświętszego Serca Jezusowego w Gliźnie	567 z dnia 30.05.1963 r. KOK-I-61/76 z dnia 28.10.1976 r.
2.	zespół pałacowy w Gliźnie	125 z dnia 30.07.1958 r. KOK-I-13/76 z dnia 22.10.1976 r.
3.	park dworski w Gliźnie	A 6 z dnia 20.07.1948 r.
4.	kościół ewangelicki, ob. rzym.-kat. fil. pw. MB Szkaplerznej w Jarnatowie	981 z dnia 09.03.1964 r. KOK-I-185/76 z dnia 30.11.1976 r. L-429/A z dnia 30.05.2011 r.
5.	cmentarz katolicki (nowy) w Jarnatowie	A 7 z dnia 20.07.1948 r.
6.	pałac w Jarnatowie	KOK-I-340/90 z dnia 31.12.1990 r.
7.	założenie pałacowo - parkowe w Jarnatowie	KOK-I-350/91 z dnia 30.01.1991 r.
8.	park dworski i aleja dębowa w Jarnatowie	A 8 z dnia 20.07.1948 r.
9.	chata w Lubniewicach ul. Jana Pawła II 2	KOK-I-336/90 z dnia 31.12.1990 r.
10.	kościół par. pw. MB Różańcowej w Lubniewicach	214 z dnia 27.03.1961 r. KOK-I-29/76 z dnia 23.10.1976 r.
11.	stary zamek w Lubniewicach	KOK-I-326/90 z dnia 10.12.1990 r.
12.	nowy zamek w Lubniewicach	KOK-I-327/90 z dnia 10.12.1990 r.
13.	park zamkowy w Lubniewicach	KOK-I-375/91 z dnia 12.11.1991 r.
14.	pałac w Rogach	KOK-I-254/79 z dnia 27.04.1979 r.
15.	stanowisko archeologiczne nr 2/55, AZP 50-11 w Gliźnie	50/Ar z dnia 15.03.1968 r. KOK-I-314/83 z dnia 14.01.1983 r. L-40/C z dnia 05.05.2004 r.
16.	stanowisko archeologiczne nr 6/26, AZP 50-11 w Gliźnie	KZA-I-V -60/68 z dnia 01.12.1968 r.

		L-80/C z dnia 25.04.2005 r. (d. Lubniewice 6)
17.	stanowisko archeologiczne nr 7/27, AZP 50-11 w Gliśnie	KZA-I-V-63/68 z dnia 01.12.1968 r. (d. Lubniewice 7)
18.	stanowisko archeologiczne nr 21/25, AZP 50-12 w Lubniewicach	38/67 z dnia 17.03.1967 r.
19.	stanowisko archeologiczne nr 1/30, AZP 50-12 w Lubniewicach	KZA-I-V-61/68 z dnia 01.12.1968 r.
20.	stanowisko archeologiczne nr 2/23, AZP 50-12 w Lubniewicach	KZA-I-V-59/68 z dnia 01.12.1968 r.
21.	stanowisko archeologiczne nr 3/31, AZP 50-12 w Lubniewicach	KZA-I-V-58/68 z dnia 01.12.1968 r. L-76/C z dnia 21.04.2005 r.
22.	stanowisko archeologiczne nr 4/24, AZP 50-12 w Lubniewicach	KZA-I-V-54/68 z dnia 01.12.1968 r. L-77/C z dnia 21.04.2005 r.
23.	stanowisko archeologiczne nr 10/19, AZP 50-12 w Lubniewicach	KZA-I/42/67 z dnia 17.03.1967 r. (d. Lubniewice 9)
24.	stanowisko archeologiczne nr 9/1, AZP 49-11 w Lubniewicach	KZA-I/41/67 z dnia 17.03.1967 r. L-67/C z dnia 27.07.2005 r. (d. Lubniewice 10)
25.	stanowisko archeologiczne nr 13/26, AZP 50-12 w Lubniewicach	KZA-I-V-55/68 z dnia 01.12.1968 r.
26.	stanowisko archeologiczne nr 17/18, AZP 49-12	KZA-I-V-62/68 z dnia 01.12.1968 r. L-78/C z dnia 21.04.2005 r.
27.	stanowisko archeologiczne nr 19/17, AZP 49-12	KZA-I-V-56/68 z dnia 01.12.1968 r.
28.	stanowisko archeologiczne nr 20/16, AZP 49-12	KZA-I-V-57/68 z dnia 01.12.1968 r. L-79/C z dnia 21.04.2005 r.

Źródło: dane pozyskane od Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ochrona zabytków w planie ogólnym została zapewniona poprzez ustalenie odpowiedniego profilu funkcjonalnego, w których znalazły się obiekty zabytkowe i zgodnie z faktycznym użytkowaniem. Parametry dla tych stref zostały ustalone zgodnie z parametrami zabudowy w ich granicach, nie pozwalając na powstanie nowych dominant architektonicznych. Poza

samymi budynkami, w gminie Lubniewice znajdują się trzy założenia dworsko-parkowe, dla których przeznaczenia ustalono zgodnie faktycznym użytkowaniem, obejmując część terenów stanowiących parki i zieleń jako strefy zieleni i rekreacji, a występującą zabudowę jako strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną czy strefę usługową.

Liczne zabytki wpisane do gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków zostały zakwalifikowane do różnych stref zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem lub obowiązującymi planami miejscowymi.

Bardziej szczegółowe zapisy dotyczące ochrony obiektów zabytkowych winny znaleźć się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny jako dokument nadrzędny wyznacza podstawowe ramy planistyczne dla całej gminy, w szczególności definiuje główne strefy funkcjonalne i parametry zabudowy i zagospodarowania terenów. Jego rolą jest ustalenie szerokich wytycznych dla rozwoju przestrzeni i infrastruktury w gminie, w tym ochrony zabytków, w sposób ramowy. Plan ogólny nie jest precyzyjnym narzędziem do ochrony poszczególnych obiektów i terenów zabytkowych, jednak poprzez ustalenia umożliwia tę ochronę na kolejnych etapach planistycznych i inwestycyjnych.

3.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Lubniewice nie występują obszary pomników zagłady i stref ochronnych, dla których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120) w związku z czym brak było podstaw do uwzględnienia i kształtowania zagospodarowania tych terenów w planie ogólnym.

3.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Lubniewice nie ma prawnie wyznaczonych terenów zamkniętych i ich stref ochronnych w związku z czym brak było podstaw do uwzględnienia i kształtowania zagospodarowania tych terenów w planie ogólnym.

3.15. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Lubniewice nie ma prawnie wyznaczonych terenów ograniczonego użytkowania w związku z czym brak było podstaw do uwzględnienia i kształtowania zagospodarowania tych terenów w planie ogólnym.

3.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Lubniewice nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji w związku z czym brak było podstaw do uwzględnienia i kształtowania zagospodarowania tych terenów w planie ogólnym.

3.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Gminy Lubniewice nie posiada uchwalonego gminnego programu rewitalizacji sporządzonego na podstawie i w trybie przewidzianym przepisami ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278), w związku z czym brak było podstaw do uwzględnienia i kształtowania zagospodarowania terenów określonych jako obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji w planie ogólnym.

3.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze gminy Lubniewice nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją w związku z czym brak było podstaw do uwzględnienia i kształtowania zagospodarowania terenów w planie ogólnym.

3.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Ogólna powierzchnia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III w gminie Lubniewice wynosi 450 ha. Kompleksy najlepszych jakościowo gleb występują na wschód i południe od miasta Lubniewice oraz w miejscowości Glisno.

Obszary leśne zajmują z kolei 8601 ha, co stanowi około 66,45% powierzchni gminy Lubniewice. Wśród lasów dominują siedliska boru świeżego (79%) i mieszanego świeżego (17%).

Dla większości gruntów rolnych klas I–III w planie ogólnym wyznaczono strefy otwarte, w tym w niektórych przypadkach również z profilem dodatkowym: teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej. Ze względu na częste rozdrobnienie pól gleb chronionych lub ich incydentalne występowanie, nie tworzą osobnych stref otwartych w granicach terenów predystynowanych do lokalizacji odnawialnych źródeł energii. Ich weryfikacja lub eliminacja będzie odbywać się na etapie sporządzania planu miejscowego. Część gruntów chronionych występuje również w granicach miejscowości Glisno, które w obrębie zwartej jednostki planistycznej przypisano do stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową i stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Grunty leśne na terenie gminy Lubniewice zostały zakwalifikowane w zdecydowanej większości do stref otwartych. W przypadku gruntów leśnych zabudowanych leśniczówkami zostały one wyznaczone jako strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

3.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Lubniewice nie znajdują się zakłady o zwiększonym (ZZR) lub dużym ryzyku (ZDR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej klasyfikowanych na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z

2016 r. poz. 138). W związku z tym brak było podstaw do uwzględnienia i kształtowania zagospodarowania terenów w planie ogólnym.

3.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie gminy Lubniewice nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego w związku z tym brak było podstaw do uwzględnienia i kształtowania zagospodarowania terenów w planie ogólnym.

3.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Do infrastruktury społecznej zalicza się następujące sfery funkcjonalne: edukacja i wychowanie, ochrona zdrowia, pomoc i opieka społeczna, bezpieczeństwo publiczne, kultura, sport i rekreacja, a także mieszkalnictwo socjalne i komunalne. Na terenie gminy Lubniewice funkcjonują obiekty i placówki w każdej z powyższych kategorii.

Profile funkcjonalne poszczególnych stref planu ogólnego odzwierciedlają funkcje istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej oraz gwarantują ich dalszy planowany rozwój i należyte użytkowanie.

3.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy Województwa Lubuskiego został przyjęty uchwałą Nr IV/66/24 Sejmiku Województwa Lubuskiego w dniu 28 października 2024 r. W dokumencie tym na obszarze gminy Lubniewice zidentyfikowano 2 krajobrazy priorytetowe.

Rekomendacje i wnioski dla krajobrazów priorytetowych zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Tab.4. Krajobrazy priorytetowe na obszarze gminy Lubniewice oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym gminy.

Lp.	Krajobraz priorytetowy	sposób uwzględnienia w planie ogólnym gminy Lubniewice
1.	Zespół jezior Lubniewsko – Lubiąż ID 1266	tereny występujące na obszarze przedmiotowego krajobrazu priorytetowego przypisano do stref otwartych
2.	Lasy wokół jeziora Lubniewsko ID 1195	tereny występujące na obszarze przedmiotowego krajobrazu priorytetowego przypisano w zdecydowanej większości do stref otwartych. Ponadto przedmiotowy krajobraz priorytetowy obejmuje tereny zurbanizowane miejscowości Lubniewice w związku z czym dla tej

		jego części wyznaczono różne strefy zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem, w tym obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
3.	Polana wsi Rogi ID 648	tereny występujące na obszarze tego krajobrazu priorytetowego przypisano w zdecydowanej większości do stref otwartych oraz stref zieleni i rekreacji. Ponadto przedmiotowy krajobraz priorytetowy obejmuje teren pałacu w Rogach, a także nieruchomości w ramach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, które przypisano według istniejącego zagospodarowania do stref usługowych, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną, stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową i stref produkcji rolniczej

Źródło: opracowanie własne.

3.24. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Do infrastruktury społecznej zalicza się następujące sfery funkcjonalne: edukacja i wychowanie, ochrona zdrowia, pomoc i opieka społeczna, bezpieczeństwo publiczne, kultura, sport i rekreacja, a także mieszkalnictwo socjalne i komunalne. Na terenie gminy Lubniewice funkcjonują obiekty i placówki w każdej z powyższych kategorii.

Profile funkcjonalne poszczególnych stref planu ogólnego odzwierciedlają funkcje istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej oraz gwarantują ich dalszy planowany rozwój i należyte użytkowanie.

3.25. Uwarunkowania dla zabudowy i zagospodarowania terenów wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym

Profile funkcjonalne poszczególnych stref planu ogólnego odzwierciedlają funkcje istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej oraz gwarantują ich dalszy planowany rozwój i należyte użytkowanie.

Art. 72. ust. 1-3 Prawa ochrony środowiska stanowi, że „Określając ustalenia planu ogólnego gminy (oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,) zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez: ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami;

uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż; zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni; uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej; zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych; uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom; uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

Zgodnie z uwarunkowaniami przedstawionymi w opracowaniu ekofizjograficznym można uznać, że ogromna większość terenów w gminie Lubniewice nadaje się do kontynuowania przyjętych obecnie funkcji użytkowych w zakresie osadnictwa, procesów produkcyjnych, odnawialnych źródeł energii, leśnictwa, rolnictwa czy turystyki.

Rozwój terenów osadniczych i produkcyjno-usługowych teoretycznie możliwy jest na wszystkich obszarach o wystarczających warunkach geotechnicznych (gruntowych, wodnych, morfologicznych), jednak ze względu na inne funkcje większość terenu gminy ulega słusznemu wykluczeniu z lokowania zabudowy.

Najwłaściwsze dla rozwoju tych funkcji są tereny już istniejących jednostek osadniczych w drodze wypełniania istniejących struktur oraz ewentualnie ich bezpośredniego sąsiedztwa. Należy natomiast bezwzględnie dążyć do unikania rozpraszania zabudowy poza istniejącymi układami. Produkcja energii ze źródeł odnawialnych możliwa jest na terenie gminy wyłącznie z poszanowaniem obszarów chronionych oraz walorów przyrodniczych i krajobrazowych, czyli poza tymi obszarami chronionymi.

Ze względu na bardzo wysoką lesistość gminy Lubniewice nie rekomenduje się dużego rozwoju terenów leśnych w celu zachowania równowagi względem innych form użytkowania. W przypadku terenów rolnych należy dążyć do zachowania najcenniejszych gleb i chronić je przed przekształceniem na inne funkcje.

Ponadto, z uwagi na charakterystykę gminy rozwój funkcji turystycznych jest możliwy przede wszystkim w oparciu o inne, podstawowe formy zagospodarowania tj. leśnictwo, rolnictwo czy

osadnictwo. Gmina posiada bardzo duży potencjał w zakresie turystyki, w tym agroturystyki. Z punktu widzenia ochrony różnorodności biologicznej kluczowym zadaniem kształtowania terenów otwartych jest zachowanie możliwie największej mozaiki, pozostających w dobrym

stanie siedliska przyrodnicze i utrzymywanie wzajemnej łączności ekologicznej pomiędzy nimi oraz zachowanie drożności korytarzy ekologicznych.

Plan ogólny gminy Lubniewice uwzględnia wskazania wynikające z analizy ekofizjograficznej poprzez:

- podporządkowanie wyznaczania nowych stref planistycznych uwarunkowaniom ekofizjograficznym: rolniczej przydatności gleb wysokich klas bonitacyjnych, występowaniu zwartych dużych kompleksów leśnych, występowaniu wód powierzchniowych – jezior i rzek, rzeźbie terenu – w tym strome skarpy rynien jeziornych oraz zagłębienia o płytkim zaleganiu wód;
- ograniczenie przeznaczenia gruntów rolnych najwyższej przydatności rolniczej na cele inne niż rolne poprzez wyznaczanie w tych obszarach stref otwartych;
- ochronę kompleksów leśnych i wód powierzchniowych poprzez objęcie ich strefami otwartymi;
- podporządkowanie zagospodarowania terenów, na których występują cenne zasoby przyrodnicze lub tereny objęte formami ochrony przyrody i krajobrazu potrzebom środowiskowym;
- wyznaczenie stref planistycznych o wskazanych w opracowaniu ekofizjograficznym profilach funkcjonalnych w obszarze analizowanych miejscowości, co odpowiada dotychczasowemu zagospodarowaniu i zabudowie na tych obszarach,
- umożliwienie szczególnie intensywnego rozwoju miasta Lubniewice oraz jego najbliższego otoczenia poprzez ustalenie stref planistycznych pod zainwestowanie, co sprzyja koncentracji zabudowy oraz ogranicza ekspansję w wolne od zabudowy tereny rolne i leśne;
- wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w oparciu o istniejącą zabudowę i zagospodarowanie z niewielkim poszerzeniem niektórych stref ponad funkcjonujące użytki gruntowe, celem umożliwienia rozwoju istniejących gospodarstw rolnych, co pozytywnie wpłynie na ograniczenie rozdrabniania struktury gospodarstw rolnych i fragmentacji użytków rolnych;
- racjonalne wyznaczenie stref zieleni i rekreacji na potrzeby rozwoju turystyki i wypoczynku w miejscowościach Lubniewice, Glisno i Rogi, tj. miejscach predysponowanych do rozwoju tej funkcji z powodu występowania jezior, przy uwzględnieniu konieczności ochrony tych walorów;
- dostosowanie parametrów projektowanej zabudowy do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie, co przekłada się na ograniczenie powstania dominant i akcentów krajobrazowych;

- wyznaczenie stref zieleni i rekreacji dla obszarów cennych przyrodniczo i krajobrazowo, w tym dla dawnych założeń parkowych;
- podkreślenie istnienia historycznych cmentarzy w przestrzeni gminy, jako cennych enklaw ekologicznych obejmujących wartościowy starodrzew poprzez wyznaczenie dla nich stref cmentarzy;
- uwzględnienie istniejącego układu komunikacyjnego oraz sieci uzbrojenia terenu przy wyznaczaniu stref planistycznych, celem minimalizacji oddziaływań związanych z realizacją nowej zabudowy.

3.26. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się według wzoru określonego w § 3 ust. 2 rozporządzenia z dnia 8 grudnia 2023 Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów w strefach wielofunkcyjnych:

- z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- z zabudową zagrodową;

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców gminy, wyznaczona na podstawie danych statystycznych, powiększona o 5%,

PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie, zgodna z najnowszymi danymi statystycznymi,

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca (P_{20}) oblicza się zgodnie z jednym z poniższych wzorów:

$$P_{20} = 3 P_0 - 2 P_{-10}, \text{ lub } P_{20} = 2 P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca, zgodna z danymi sprzed 10 lat,

P_{-20} – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca, zgodna z danymi sprzed 20 lat.

$$P_0 = 36,6 \text{ m}^2/\text{osobę w roku 2024}$$

$$P_{-10} = 29,2 \text{ m}^2/\text{osobę w roku 2014}$$

$$P_{-20} = 24,0 \text{ m}^2/\text{osobę w roku 2004}$$

W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczona według powyższych wzorów jest mniejsza niż aktualna powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (P_0), przyjmuje się wartość P_0 jako prognozowaną powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca.

Ponadto, gdy wartość P_{20} jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca, przyjmuje się wartość 40 m^2 jako minimalną prognozowaną powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca.

$$P_{20} = 3 P_0 - 2 P_{-10} = 51,4 \text{ m}^2/\text{osobę} > P_0 > 40 \text{ m}^2/\text{osobę}$$

$$P_{20} = 2 P_0 - P_{-20} = 49,2 \text{ m}^2/\text{osobę} > P_0 < 40 \text{ m}^2/\text{osobę}$$

Przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

Zapotrzebowanie na mieszkania będzie analizowane z uwzględnieniem potrzeb aktualnych mieszkańców związanych z rosnącym standardem mieszkań, przejawiającym się w zwiększonej powierzchni użytkowej przypadającej na jedną osobę oraz potrzeb przyszłych mieszkańców, które będą wynikały ze zmian w strukturze demograficznej.

W wyniku obliczeń otrzymamy liczbę mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego.

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w projekcie rozporządzenia wyraża się w liczbie mieszkańców. Prognozowana liczba mieszkańców gminy (M_{20}), wyznaczona została na podstawie danych statystycznych (zgodnie z *Prognozą ludności na lata 2023-2060* opublikowaną przez Główny Urząd Statystyczny), tj. prognozowana liczba ludności Gminy Lubniewice w roku 2044 wynosi 2327 osób, powiększona o 5% wynosi 2443,35 osób.

$$M_{20} = 2327 \times 1,05 = 2443,35 \text{ osób}$$

Zmienna	Wartość	Jednostka
M_{20}	2443,35	osób
PUM_0	109982	m^2
P_0	36,6	m^2
P_{-10}	29,2	m^2
P_{-20}	24,0	$\text{m}^2/\text{os.}$

P ₂₀ do obliczeń	51,4	m ² /os.
ZAP	303,6	osoby

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

PUM₀ – aktualna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań dla Gminy Lubniewice w roku 2024 (zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego – Bank Danych Lokalnych), wyniosła 109 982 m².

przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę:

$$P_0 = 36,6 \text{ m}^2/\text{osobę (w roku 2024)}$$

$$P_{-10} = 29,2 \text{ m}^2/\text{osobę (w roku 2014)}$$

$$P_{-20} = 24,0 \text{ m}^2/\text{osobę (w roku 2004)}$$

P₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P₋₁₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem z którego pochodzą najnowsze dane

P₋₂₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem z którego pochodzą najnowsze dane

Aktualna liczba mieszkańców w gminie Lubniewice wynosi 3004 osób (stan na dzień 31 grudnia 2024 r.).

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

$$ZAP = 2443,35 - \frac{109982}{51,4} = 303,6 \text{ os.}$$

Zatem:

$$ZAP = 500 \text{ os.}$$

x 70% – 350 mieszkańców

x 130% – 650 mieszkańców

W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż:

- 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000;

- 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;
- 300 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 2000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 300.

Zachodzi więc przypadek: gdy zapotrzebowanie obliczone zgodnie z powyższym wzorem wynosi mniej niż 500 – dla gmin, w których aktualna liczba mieszkańców wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000, przyjmuje się, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 500 mieszkańców.

Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

Jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1747) – §3 ust. 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

3.27. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ww. ustawy, oblicza się, uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z

możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Powierzchnia luk w zabudowie została uzyskana poprzez odjęcie od całkowitej powierzchni stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową powierzchni działek lub ich części, na których nie znajdują się budynki mieszkalne.

Tab.5. Powierzchnia luk w zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Lp.	Strefa planistyczna	łączna powierzchnia luk w zabudowie [m ²]
1.	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	6253
2.	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	333818
3.	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	19278

Źródło: opracowanie własne.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną:

W przedmiotowej strefie w ramach profilu podstawowego możliwa jest realizacja terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenów usług, terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej, terenów ogrodów działkowych, terenów infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego można wskazać: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny handlu wielkopowierzchniowego, tereny zieleni naturalnej, tereny lasu, tereny wód.

Dla określenia powierzchni strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, przyjęto następujące założenia:

- powierzchnia przewidziana pod tereny komunikacji zajmie 20% powierzchni tej strefy;
- powierzchnia przewidziana pod tereny usług zajmie 10% powierzchni tej strefy;
- powierzchnia przewidziana pod tereny zieleni zajmie 30% powierzchni tej strefy;
- powierzchnia pozostałych terenów zajmie 10% powierzchni tej strefy.

Na podstawie powyższych założeń przyjęto, że tereny pod nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zajmą 30% luk w zabudowie zidentyfikowanych w ramach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, tj. 1875,90 m² (6253 m² x 0,3).

Następnie dla obliczenia chłonności wyznaczonej powierzchni przyjęto następujące założenia:

- powierzchnia zabudowy wynosi 25%;

- średnia ilość kondygnacji nadziemnych wynosi 3;
- 1 kondygnacja nadziemna zostanie przeznaczona na usługi i garaże;
- powierzchnia użytkowa w zabudowie wielorodzinnej stanowi 70% całkowitej powierzchni zabudowy (30% zajmuje konstrukcja oraz przestrzeń wspólna);
- powierzchnia użytkowa mieszkania (PUM) przypadająca na 1 osobę wynosi 40 m².

$$\text{PUM (całkowity): } 1875,90 \text{ m}^2 \times 0,25 \times 3 \times 0,7 = 984,84 \text{ m}^2$$

$$\text{chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną: } 984,84 \text{ m}^2 : 40 \text{ m}^2/\text{os.} = 24,6 \text{ osób}$$

Na podstawie przyjętych założeń chłonność powierzchni stanowiącej luki w zabudowie w granicach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wynosi w zaokrągleniu 25 osób.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną:

W przedmiotowej strefie w ramach profilu podstawowego możliwa jest realizacja terenów zabudowy mieszkaniowej, terenów zabudowy jednorodzinnej, terenów usług, terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej, terenów ogrodów działkowych, terenów infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego można wskazać: tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, tereny zieleni naturalnej, tereny lasu, tereny wód.

Dla określenia powierzchni strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, przyjęto następujące założenia:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną zajmie 80% powierzchni tej strefy, tj.: 267054,4 m² (333818 m² x 0,8);
- pozostałą powierzchnię zajmą tereny o przeznaczeniu innym niż mieszkaniowe zgodnie z profilem podstawowym i dodatkowym.

Następnie dla obliczenia chłonności wyznaczonej powierzchni przyjęto następujące założenia:

- średnia wielkość działki w tej strefie wynosi 1000 m²;
- średnia liczba osób zamieszkujących jeden budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej wynosi 3 osoby (średnia dla Polski wynosi 2,99 osób);
- parametr intensywności nie ma wpływu na liczbę mieszkańców w jednym budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

$$\text{chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: } 267054,4 \text{ m}^2 / 1000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ os.} = 801,16 \text{ osób}$$

Na podstawie przyjętych założeń chłonność powierzchni stanowiącej luki w zabudowie w granicach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wynosi w zaokrągleniu 801 osób.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową:

W strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową w ramach profilu podstawowego można realizować: tereny zabudowy zagrodowej, tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, tereny akwakultury i obsługi rybactwa, tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, tereny ogrodów działkowych, tereny infrastruktury technicznej.

W ramach profilu dodatkowego można wyznaczyć: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny usług, tereny zieleni naturalnej, tereny lasu, tereny wód.

Dla określenia powierzchni strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, którą zajmą tereny zabudowy zagrodowej przyjęto, że zabudowa zagrodowa zajmie 100% całej wyznaczonej powierzchni tj. 187225 m².

Następnie dla obliczenia chłonności wyznaczonej powierzchni przyjęto następujące założenia:

- średnia wielkość działki w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową wynosi 20000 m²;
- średnia liczba osób zamieszkujących jeden budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej wynosi 3 osoby (średnia dla Polski to 2,99 osób);
- parametr intensywności nie ma wpływu na liczbę mieszkańców w jednym budynku mieszkalnym.

chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową: $187225 \text{ m}^2 / 20000 \text{ m}^2 \times 3 \text{ os.} = 28,08 \text{ osób}$

Na podstawie przyjętych założeń chłonność powierzchni stanowiącej luki w zabudowie w granicach strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową wynosi w zaokrągleniu 28 osób.

Suma chłonności zabudowy w trzech wyżej wymienionych strefach umożliwiających zabudowę mieszkalną wynosi:

854 osób (25 osób + 801 osób + 28 osób), co stanowi 281,3 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (303,6 osób)

Podsumowując, w przypadku gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

4. Ustalenia planu ogólnego

4.1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i określenia gminnych standardów urbanistycznych

Podstawowym założeniem planu ogólnego jest rozłączne przydzielenie całego obszaru gminy Lubniewice do określonych stref planistycznych. Wyznaczenie stref zostało poprzedzone analizą następujących elementów:

- uwarunkowań rozwoju przestrzennego (przyrodniczych, społecznych, gospodarczych i infrastrukturalnych);
- istniejącego zagospodarowanie terenu;
- przeznaczeń i ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wniosków złożonych przez uprawnione organy, a także osoby fizyczne i prawne.

W efekcie dokonanych analiz w planie ogólnym gminy Lubniewice wyznaczono następujące strefy, które odzwierciedlają funkcje i przeznaczenie terenu:

Tab.6. Charakterystyka stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym gminy Lubniewice i przyczyny ich wyznaczenia.

Lp.	Strefa planistyczna	Liczba wyznaczonych stref	Charakterystyka wyznaczonych stref	Przyczyny wyznaczenia stref
1.	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	41	najwięcej przedmiotowych strefy jest w miejscowości Lubniewice, w mniejszym stopniu w Gliźnie, Trzcińcach, Świerczowie i Jarnatowie. W 23 strefach w profilu dodatkowym dodano zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Strefy z zabudową mieszkaniową wyznaczono głównie w obszarach istniejącej zabudowy mieszkalnej zwiększając ich zasięg do faktycznego użytkowania przez daną funkcję oraz w obszarach, na których pozwolił na to obszar uzupełnienia zabudowy ustalany z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. W pierwszej kolejności wyznaczono strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej biorąc pod uwagę obecność budynków, w których jest więcej niż 2 lokale mieszkalne lub więcej niż 1 lokal mieszkalny i 1 lokal usługowy. W drugiej kolejności wyznaczono strefy zabudowy zagrodowej, które przynależą do określonej branży gospodarki gminy – rolnictwa, rybactwa lub
2.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	197	przedmiotowe strefy występują w rozproszeniu, grupują się w miejscowościach wiejskich w południowej części gminy. We wszystkich strefach dodano profili dodatkowy - teren usług	
3.	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	26	przedmiotowe strefy występują w rozproszeniu, grupują się w miejscowościach wiejskich w południowej części gminy	

				leśnictwa. W tej grupie uwzględniono nieruchomości, które stanowią części funkcjonujących gospodarstw rolnych. W szczególności eliminowano zabudowę zagrodową z terenów, które stanowią np. samotne położenie wśród gruntów przekształconych, predysponowanych do pełnienia funkcji SW i SJ oraz nieruchomości, które z uwagi na wielkość nie mogły pełnić takiej funkcji. Pozostałe obszary z zabudową mieszkalną (nie należące do SW ani SZ), przeznaczono na strefę SJ. Do tej strefy również zalicza się również obszary, które funkcjonują jako zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej, ponieważ tych funkcji rozporządzenie nie przypisuje żadnej innej strefie. Są to tereny predysponowane do pełnienia funkcji wypoczynkowych, położonych w atrakcyjnych pod tym względem miejscach, tj. w okolicy jezior, rzek i lasów.
4.	strefa usługowa	32	przedmiotowe strefy zgromadzone są w największym stopniu w Lubniewicach. W tej strefie ujęto 2 pałace miejscowości Lubniewice	Strefy usług SU wyznaczone zostały na istniejących obszarach objętych funkcją lub terenach wyznaczonych na ten cel w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz przewidzianych na ten cel w Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy. Strefą usługową objęte też zostały obiekty sakralne. W tej strefie znalazły się także szkoły, ośrodki kultury i świetlice wiejskie, siedziby urzędów, publiczne ośrodki zdrowia i pomocy społecznej, jak i niepubliczne usługi zdrowia, oświaty, turystyki, zespoły obiektów handlowych, i usługowych. Obiekty usługowe występują nie tylko w tej strefie. Tereny usługowe (w szerokim tego słowa znaczeniu) występują w profilu podstawowym stref SW i SJ, jak i w profilach dodatkowych stref: SZ, SP, SI, (SH choć w gminie nie wyznaczono tej strefy), oraz w zawężonym kontekście stref:

				- SN ujęte jako: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, - SC ujęte jako: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, - SG ujęte jako: teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki
5.	strefa gospodarcza	5	strefy gospodarcze zgromadzone są wzdłuż drogi krajowej nr 22, w m. Lubniewice, Glisno, Sobieraj	Strefy te wyznaczono w związku z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz faktycznym zagospodarowaniem poszczególnych terenów
6.	strefa produkcji rolniczej	24	przedmiotowe strefy występują w rozproszeniu	Wyznaczone zostały na istniejących obszarach objętych funkcją produkcji rolnej lub terenach wyznaczonych na ten cel w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz przewidzianych na ten cel w Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy. Stanowią one sąsiedztwo stref SZ jako tereny przewidziane na rozwój gospodarstw rolnych, obejmują też przedsiębiorstwa rolne nie związane z zabudową mieszkalną oraz gospodarstwa rybackie.
7.	strefa infrastrukturalna	18	przedmiotowe strefy rozmieszczone są dość równomiernie pomijając tereny lasów i tereny wód oraz tereny podmokłe	Do tej strefy zaliczono głównie drogi klasy zbiorczej i niższych, kategorii niższej niż droga wojewódzka, a ponadto tereny dróg wewnętrznych, tereny ujęć wód, przepompowni, oczyszczalni ścieków, tereny zakładów gospodarki komunalnej. Należy tu podkreślić że tereny infrastruktury o powierzchni do 5000 m ² mogą też znaleźć się w granicach każdej innej strefy.
8.	strefa zieleni naturalnej	77	przedmiotowe strefy obejmują przede wszystkim parki zabytkowe, zieleń pozostałą po cmentarzach, skoncentrowane i wówczas strefa taka pozostaje bez profili dodatkowych	Strefy te obejmują przede wszystkim parki zabytkowe, zieleń pozostałą po cmentarzach, skoncentrowane i wówczas strefa taka pozostaje bez profili dodatkowych. Objęto też tą strefą skwery, zieleńce, bulwary, plaże.

				Strefy SN stosowano ponadto dla ogródków działkowych, rozległych ogrodów przydomowych. Strefą tą opisywano też publiczne tereny sportu i rekreacji jak boiska sportowe, place zabaw, tereny integracyjne, jak też niepubliczne tereny rekreacji, turystyki oraz usług handlu i gastronomii o niskiej intensywności zabudowy wkomponowane w tereny zieleni. Do tej strefy zaliczono też tereny o potencjale i preferencji do pełnienia funkcji jak wyżej, przewidziane w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jak i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice.
9.	strefa cmentarza	5	przedmiotowe strefy obejmują cmentarze czynne i planowane	Rozmieszczenie tych stref jest skorelowane z miastem i większymi miejscowościami wiejskimi.
10.	strefa otwarta	67	przedmiotowe strefy dominują powierzchnią na tle pozostałych stref i obejmują rozległe tereny leśne, tereny gruntów rolnych i tereny wód powierzchniowych	Rozmieszczenie tych stref jest skorelowane z uwarunkowaniami przyrodniczymi, gospodarką rolną i leśną. W 8 strefach dopuszczono teren elektrowni wiatrowej, a w 15 strefach ustalono profil dodatkowy teren elektrowni słonecznej. Nie wskazano w strefach SO terenów elektrowni geotermalnej, ani biogazowni.
11.	strefy komunikacyjne	4	do przedmiotowych stref zaliczono główne drogi (krajowe i wojewódzkie), które pełnią ważną rolę w układzie komunikacyjnym gminy	Rozmieszczenie tych stref wynika z przebiegu tych dróg.

Źródło: opracowanie własne.

Wyznaczenie stref w planie ogólnym gminy Lubniewice służy przede wszystkim uporządkowaniu przestrzeni i określeniu zasad ich zagospodarowania. To kluczowy element nowego systemu planowania przestrzennego w Polsce. Strefy odzwierciedlają kierunki rozwoju zapisane w strategii gminy, uwzględniając uwarunkowania środowiskowe, społeczne i infrastrukturalne. Stanowiąc będą podstawę dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Planowana zabudowa i zagospodarowanie terenu będzie musiało być zgodne ze strefą ustaloną w planie ogólnym gminy oraz wskaźnikami tam ustalonymi.

Zgodnie z art. 13e ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- profil funkcjonalny stref planistycznych;
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-7;
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 – tj. rozporządzenia.

W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych, o których mowa w:

- art. 13c ust. 2 pkt 8-10, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- art. 13c ust. 2 pkt 11-13, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Charakterystykę wskaźników i parametrów zabudowy wyznaczonych stref planistycznych w planie ogólnym gminy Lubniewice przedstawia poniższa tabela.

Tab.7. Charakterystyka wskaźników i parametrów zabudowy stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym gminy Lubniewice.

Lp.	Strefa planistyczna	Ustalone wskaźniki i parametry zabudowy		
1.	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	od 0,5 do 2,8	średnio 1,2
		maksymalny udział powierzchni zabudowy	od 25 do 70	średnio 50
		maksymalna wysokość zabudowy	od 9 do 13 m	
		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	30 %	
2.	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	od 0,5 do 1,6	średnio 0,8
		maksymalny udział powierzchni zabudowy	od 20 do 70	średnio 38
		maksymalna wysokość zabudowy	od 8,5 do 15 m	
		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	od 30% do 60%	
3.	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	od 0,3 do 1	średnio 0,6
		maksymalny udział powierzchni zabudowy	od 10 do 50	średnio 30

		maksymalna wysokość zabudowy	od 9 do 20 m	
		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	od 30% do 80%	
4.	strefa usługowa	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	od 0,5 do 1,5	średnio 0,7
		maksymalny udział powierzchni zabudowy	od 25 do 70	średnio 54
		maksymalna wysokość zabudowy	od 9 do 52 m	
		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	od 30 do 70%	
5.	strefa gospodarcza	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	od 0,3 do 2,1	średnio 0,9
		maksymalny udział powierzchni zabudowy	od 30 do 70	średnio 54
		maksymalna wysokość zabudowy	od 8 do 12 m	
		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	od 20 do 30%	
6.	strefa produkcji rolniczej	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	od 0,5 do 1	średnio 0,5
		maksymalny udział powierzchni zabudowy	do 25 do 50	średnio 31
		maksymalna wysokość zabudowy	od 9 do 40 m	
		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	do 30%	
7.	strefa infrastrukturalna	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	nie ustalono	
		maksymalny udział powierzchni zabudowy	nie ustalono	
		maksymalna wysokość zabudowy	nie ustalono	
		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	20%	
8.	strefa zieleni naturalnej	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	od 0,1 do 2	
		maksymalny udział powierzchni zabudowy	od 10 do 25	
		maksymalna wysokość zabudowy	do 5 do 20 m	
		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	od 50% do 90%	
9.	strefa cmentarza	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	od 0,1 do 0,2	
		maksymalny udział powierzchni zabudowy	od 5 do 10	
		maksymalna wysokość zabudowy	do 15 m	
		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	30%	
Dla 1 strefy SC (spośród 4) nie ustalono żadnych parametrów oprócz PBC– nie przewiduje się w jej granicach zabudowy				

10.	strefa otwarta	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	nie ustalono
		maksymalny udział powierzchni zabudowy	nie ustalono
		maksymalna wysokość zabudowy	nie ustalono
		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	nie ustalono
11.	strefy komunikacyjne	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	nie ustalono
		maksymalny udział powierzchni zabudowy	nie ustalono
		maksymalna wysokość zabudowy	nie ustalono
		minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	nie ustalono

Źródło: opracowanie własne.

Gminny Katalog Stref Planistycznych przedstawiony został na załączniku nr 1, natomiast parametry poszczególnych stref stanowi załącznik nr 3 do Uzasadnienia.

4.2. Zasadność wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Lubniewice obejmują obszar o powierzchni 375,9716 ha (dane z końca 2025 r.), co stanowi około 2,9 % powierzchni gminy. Oznacza to, że inwestycje w granicach gminy opierają się głównie o decyzje o warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Nieustalenie więc Obszarów uzupełnienia zabudowy oznaczałoby znaczące ograniczenie prawne dla rozwoju gminy, dlatego zdecydowano na wykorzystanie tego nieobligatoryjnego narzędzia Planu ogólnego.

Ouz uwzględniające utworzone w oparciu o utworzoną aplikację APP2 udostępnioną przez stronę rządową, uwzględniają „potrzeby kształtowania ładu przestrzennego, racjonalne gospodarowanie gruntami rolnymi, w tym przeciwdziałanie powstawaniu konfliktów przestrzennych i rozpraszania zabudowy” – art. 13m ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po wejściu w życie planu ogólnego decyzje o Warunkach zabudowy będą mogły być wydawane wyłącznie dla obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w Planie ogólnym gminy – warunek art. 61 ust. 1 (pkt 1a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z obowiązku tego zwolnione zostały nieliczne inwestycje o których mowa w art. 61 ust. 4 tej ustawy.

Obszary uzupełnień zabudowy nie będą miały zastosowania dla inwestycji:

- zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego;

- w zakresie budowy obiektu budowlanego polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie;
- lokalizowanych na terenach zamkniętych.

Przepisów ust. 1 pkt 1 (dotyczących właściwego sąsiedztwa) i 1a (dotyczących obowiązku lokalizacji w OUZ) nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

Przepisów ust. 1 pkt 1-2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dotyczących właściwego sąsiedztwa, dotyczących obowiązku lokalizacji w OUZ, oraz dostępu do drogi publicznej) nie stosuje się do:

- linii kolejowych, dróg i lotnisk;
- obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- instalacji odnawialnego źródła energii;
- urządzeń wodnych;
- stacji paliw;
- ogólnodostępnych stacji ładowania w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 875, 1394, 1506 i 1681 oraz z 2024 r. poz. 834);
- obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m² przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki rolnej w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego;
- zalesienia terenu;
- obiektów budowlanych przeznaczonych na cele gospodarki leśnej;
- pól biwakowych, wież widokowych, kładek, szlaków turystycznych, w tym ścieżek dydaktycznych, miejsc widokowych oraz parkingów służących obsłudze turystyki;
- budowli ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej.

Zabudowy siedliskowe, przekraczające średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie również wymagają OUZ – wynika to z art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Budynki i budowle uzupełniające (budynki gospodarcze, wiaty) również wymagają sytuowania w OUZ.

W przypadku wywłaszczenia nieruchomości lub jej części do decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej odtworzenia obiektu budowlanego o wymiarach i funkcji obiektu wywłaszczonego, na nieruchomości sąsiedniej lub części nieruchomości, która nie została

wywłaszczona, nie stosuje się przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1a, a warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy określone w tej decyzji nie muszą być zgodne z planem ogólnym. – art. 61a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ouz nie mają też zastosowania dla realizacji inwestycji celu publicznego – art. 61 ust. 1 pkt 1a odnosi się wyłącznie do inwestycji wymagających ustalenia warunków zabudowy.

Jak powyżej widać Ouz spełniają istotną rolę w kształtowaniu polityki przestrzennej gminy. Rezygnacja z jej ustalenia stałaby się znaczącym ograniczeniem dla realizacji wszelkich inwestycji w gminie.

Plan ogólny gminy nie będzie stanowił, pomimo statusu prawa miejscowego, podstawy do udzielania decyzji zezwalających na budowę, czy też zgłoszeń budowy w organach budowlanych, czy też sprawdzenia (w oparciu o art. 35 Prawa budowlanego) - art. 13a ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4.3. Zasadność wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej

Zabudowa śródmiejska jest to zgrupowanie intensywnej zabudowy ulokowanej w centrach miast, w większości przypadków blisko rynku oraz ratusza miejskiego, najbardziej atrakcyjne miejsca dla lokalizacji usług, oraz o najbardziej intensywnym użytkowaniu. Nieruchomości położone w śródmieściu wobec tego, osiągają wyższe ceny niż przeciętnie w gminie. To rodzi kolejne konsekwencje, że zabudowa w śródmieściu jest bardziej intensywna, wyższa, wchłaniająca tereny zielone.

Ustalenie takiej strefy w Planie ogólnym rodzi konsekwencje – daje zgodę na życie jej mieszkańców w substandardach - w większym zacieńczeniu, z mniejszym dostępem do zieleni i miejsc rekreacji codziennej. Ustalenie bowiem tej strefy pozwala na pomniejszenie terenów biologicznie czynnych w większym stopniu niż przyjęte zostało dla stref, gdzie nie ustalono Obszarów śródmiejskiej zabudowy (OZS).

Dlatego powinny być wyznaczone wyłącznie w faktycznym centrum miasta, tam gdzie istniejące zagospodarowanie i zabudowa przekroczyła parametry charakterystyczne dla stref, które tworzy. Nie ustalenie tam OZS spowodować by mogło ograniczenia, nie do zaakceptowania przez inwestorów i mieszkańców, a w konsekwencji odpływ mieszkańców z tych miejsc i tym samym degradację centralnych istotnych dla życia miasta. Biorąc pod uwagę, że są to przeważnie miejsca bogate kulturowo, należy ograniczać procesy degradacji i dbać o właściwe niezakłócone funkcjonowanie tych miejsc.

Śródmieście jest to też miejsce gdzie w sposób naturalny występuje zagęszczenie zabudowy, placów, a przyjęte w ustawie parametry dla poszczególnych stref wykluczają taki sposób

zagospodarowania. Jedynym wyjściem łagodzącym restrykcyjne parametry jest ustanowienie Obszaru zabudowy śródmiejskiej (OZS).

Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZS) stanowi 1 obszar w mieście Lubniewice o łącznym areale 16,4085 ha. W centrum miasta i prawie w całości objęty jest obszarem uzupełnień zabudowy - OUZ. Są to obszar o rozdrobnionej strukturze własności:

- wielkość działki rzędu 150 - 600 m²;
- z dużym udziałem powierzchni zabudowy dochodzącym do 70 -100% (jak dz. 498);
- o intensywności nadziemnej zabudowy rzędu 2,0;
- o powierzchni biologicznie czynnej bliskiej wartości 0.

W granicach Obszaru Zabudowy Śródmiejskiej przeważają strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Ponadto występują też strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną strefy usług, strefy zieleni i rekreacji oraz strefy infrastruktury technicznej.

4.4. Zasadność odstąpienia od ustalenia standardów dostępności infrastruktury społecznej

W granicach Obszaru Zabudowy Śródmiejskiej przeważają strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Ponadto występują też strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną strefy usług, strefy zieleni i rekreacji oraz strefy infrastruktury technicznej.

Podstawą ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej jest art. 13f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wymóg ten nie jest obligatoryjny.

Standardy dostępności infrastruktury społecznej mogą promować dostęp do zieleni, do infrastruktury społecznej, wymuszać spójność urbanistyczną, ograniczać żywiołową zabudowę, zwłaszcza na terenach podmiejskich. Mają jednak również wady:

- koszty dostosowania gminy do standardów przewyższyć by mogły osiągnięte rezultaty;
- do czasu dostosowania gminy do standardów infrastruktury społecznej ich stosowanie znacząco ograniczyłoby zakres inwestycji w gminie;
- ograniczenia wynikające z wypełnienia podstawowych obligatoryjnych ograniczeń wynikających z przyjęcia Planu ogólnego gminy (w zakresie wymaganym) – stanowi wystarczające ograniczenie, przyjęcie Standardów urbanistycznych generowałoby kolejne obostrzenia;
- przyjęcie Standardów dostępności infrastruktury społecznej rodzić może poczucie niesprawiedliwości wśród części mieszkańców (nie znajduje bowiem uzasadnienia uzależnienie dla inwestycji mieszkańca, który nie posiada dzieci w wieku szkolnym, od odległości od szkoły);

- wszelka zmiana standardów dostępności infrastruktury społecznej wymagałaby czasochłonnej procedury.

Biorąc powyższe pod uwagę odstąpiono od ustanowienia standardów dostępności infrastruktury społecznej w planie ogólnym gminy Lubniewice.

4.5. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy

Obszary uzupełnienia zabudowy to obszary wyznaczone w planie ogólnym gminy, na których w przypadku braku planu miejscowego, będzie można wydawać decyzje o warunkach zabudowy (WZ). Innymi słowy, to obszary, gdzie gmina przewiduje możliwość zabudowy, nawet jeśli nie ma dla nich uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jest to element nieobligatoryjny planu ogólnego gminy, co wynika z art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyznaczanie Obszaru uzupełnienia zabudowy (dalej w skrócie OUZ) reguluje rozporządzenie Ministra Rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Santok posłużono się aplikacją udostępnioną przez organy rządowe zwaną APP2:

Zgodnie z § 1 ust. 1 wyżej wymienionego rozporządzenia OUZ tworzy się poprzez:

- 1) wyselekcjonowanie zgrupowań nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym nie wszystkie budynki można brać pod uwagę przy tworzeniu OUZ. Uwzględnia się wyłącznie następujące rodzaje budynków, według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):
 - a) budynki przemysłowe o symbolu 101;
 - b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103;
 - c) budynki biurowe o symbolu 105;
 - d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106;
 - e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107;
 - f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109;
 - g) budynki mieszkalne o symbolu 110.

- 2) Informacje o budynkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, pozyskuje się na podstawie danych pochodzących z baz danych:
- a) ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762);
 - b) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne - wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;
 - c) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000-1:100 000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne - wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Dane pozyskuje się z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy. Dane dotyczące Gminy Słońsk udostępnione zostały przez Geodezyjny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Sulęcinie., 22.01.2025 - Licencja nr GK.6642.80.2025 _0807_P.

Przystąpienie do sporządzenia Planu ogólnego gminy Lubniewice nastąpiło dnia 22 maja 2024 r. poprzez przyjęcie przez Radę Miejską w Lubniewicach uchwały nr II/14/2024.

Spośród udostępnionego zbioru danych należało więc wyselekcjonować obiekty, które mogą brać udział w tworzeniu OUZ.

- 3) Kolejnym krokiem jest wyznaczenie obszarów ograniczonych krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach.
- 4) Następnie, do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2.
- 5) W dalszej kolejności, wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów.
- 6) Następnie, od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa powyżej, można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania (jak obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary na których położone są udokumentowane złoża geologiczne, czy obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi) oraz politykę przestrzenną gminy.

Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, opisany w 5 powyższych punktach, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

P_u - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Rozszerzenie granic OUZ może objąć również użytki rolne klas I-III poza granicami administracyjnymi miast, na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Utworzony przez aplikację APP2:

$$P_b = 3266392,82 \text{ m}^2 \text{ (obszar po czynności 3.)}$$

$$P_u = 1502238 \text{ m}^2 \text{ (obszar po czynności 5.)}$$

zatem

Dopuszczalne rozszerzenie granic Obszarów Uzupełnienia Zabudowy wyznaczonych na podstawie §1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym wynosi 44,1039 ha.

$$P_p = 25 \% * (3266392,82 - 1502238) = 25 \% * 1764155 = 441038,7 \text{ m}^2$$

Łączna więc powierzchnia OUZ nie może przekroczyć:

$$P_u + P_p = 1502238 \text{ m}^2 + 441038,7 \text{ m}^2 = 1943277 \text{ m}^2$$

Przygotowany przez aplikację APP2 Obszar Uzupełnienia Zabudowy zgeometryzowano, jednocześnie ograniczając go w strefach które nie powinny być zabudowane oraz wykluczając z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a rozszerzono w miejscach istotnych dla rozwoju gminy (gdzie nastąpiły działania w kierunku uruchomienia procesu inwestycyjnego – podziały, sprzedaż, wydane warunki zabudowy, inwestycje w niezbędną infrastrukturę techniczną).

W tak przygotowanym Obszarze Uzupełnień Zabudowy (OUZ) zidentyfikowano miejsca niezabudowane (lub zabudowane wyłącznie budynkiem gospodarczym).

Nie uwzględniano w bilansie działek o powierzchni mniejszej niż 300 m² dla zabudowy letniskowej, 500 m² dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, oraz 1500 m² dla zabudowy zagrodowej oraz działek nie położonych przy drodze (przy działce sklasyfikowanej jako droga „dr” lub gruntach przeznaczonych pod budowę dróg publicznych „Tp” według rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków - t.j. Dz.U.2024.219 ze zm.) albo „Tr”.

W analizie dokonano sprawdzenia czy różnica OUZ ustalonego i pierwotnego nie przekracza wartości danej Pp. Powierzchnia różnicy wynosi 396825 m². Pp = 441038,7m².

Nie zostały więc przekroczone wartości, tym samym spełniony został warunek § 1 ust. 5 wyżej wymienionego rozporządzenia Ministra Rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

4.6. Chłonność terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W gminie Lubniewice obowiązują wskazane poniżej miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Tab. 8. Analiza chłonności - luk w zabudowie na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Lp.	Nr uchwały Rady Miejskiej w Lubniewicach	MW	MN/ MJ	RM	ML	Uwagi
		Powierzchnia luk w zabudowie /teren w m2/ szacowana ilość działek/				
1.	IV/II/98 z 30.12.1998 r.	0	0	0	0	MPZP - w obrębie Rogi, dotyczy infrastruktury technicznej
2.	IV/105/2000 z 05.04.2000 r.	-	-	-	-	MPZP w obrębie Glisno, uchylony w całości uchwałą nr XXIII/145/2020 z dnia 2020-01-13
3.	XXIV/177/2001 z 25.04.2001 r.	0	0	0	0	MPZP - w obrębie Glisno, dotyczy infrastruktury technicznej

4.	XXVIII/234/2010 z 21.04.2010 r.	0	0	0	0	MPZP - w obrębie Rogi-Jarnatów, dotyczy infrastruktury technicznej
5.	XXI/151/2012 z 22.11.2012 r.	0	0	0	0	MPZP - w obrębie Glisno, dotyczy usług turystycznych
6.	XXVIII/198/2013 z 28.03.2013 r.	0	5217 (5 dz.)	0	0	MPZP -w obrębie Lubniewice, w rejonie cmentarza
7.	XXVI i 1/199/2013 z 28.03.2013 r.	0	172409 (124 dz.)	0	0	MPZP - w obrębie Jarnatów południe
8.	XXIX/208/2013 2013-04-25		34868 (30 dz.)			MPZP -w obrębie Lubniewice, Oś. Leśne
9.	XI/78/2015 2015- 11-26	0	29859 (22 dz.)	0	0	MPZP - w obrębie Rogi, rejon skrzyżowania dróg krajowych 22 i 24
10.	XI/79/2015 z 26.11.2015 r.	0	Obszar A: 59146 (71 dz.) Obszar B: 9834 (7 dz.) Obszar C: 0 m (0 dz.)	0	Obszar A: 50016 (165 dz.) Obszar B: 0 (0 dz.)	MPZP - w obrębie Rogi, Lubniewice, Jarnatów
11.	XXI 11/145/2020 z 13.01.2020 r.	0	6826 (5 szt. dz.)	0	0	MPZP - w obrębie Rogi
12.	XLI/257/2022 z 29.12.2022 r.	0	0	0	0	MPZP -w obrębie Rogi
13.	XLI/258/2022 z 29.12.2022 r.	0	0	0	0	MPZP -w obrębie Lubniewice, dotyczy usług turystyki i sportu
14.	XLI 1/267/2023 z 30.01.2023 r.	0	0	0	0	MPZP -w obrębie Lubniewice, dotyczy usług turystyki i sportu
RAZEM		0	318159 (264 dz.)	0	50016 (165 dz.)	

W miejscowych planach przewidziano:

- 0 m² - terenów mieszkaniowych wielorodzinnych,
- 368175 m² - terenów mieszkaniowych jednorodzinnych (431 działek budowlanych, w tym 167 działek letniskowych),
- 0 m² - terenów mieszkaniowych zagrodowych.

Zgodnie z danymi GUS, na 1 lokal mieszkalny przypada 2,39 mieszkańców. Wobec tego luki w zabudowie mieszkalnej – nieruchomościach niezabudowanych, położonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pomieszczą 1029 mieszkańców (w tym 398 korzystających z wypoczynku letniego).

4.7. Chłonność terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnień zabudowy

Przygotowany przez aplikację APP2 Obszar Uzupełnienia Zabudowy zgeometryzowano, jednocześnie ograniczając go w strefach, które nie powinny być zabudowane, a rozszerzono w miejscach istotnych dla rozwoju gminy (gdzie nastąpiły działania w kierunku uruchomienia procesu inwestycyjnego – podziały, sprzedaż, wydane warunki zabudowy, inwestycje w niezbędną infrastrukturę techniczną).

W tak przygotowanym Obszarze Uzupełnień Zabudowy (OUZ) zidentyfikowano miejsca niezabudowane (lub zabudowane wyłącznie budynkiem gospodarczym).

Nie uwzględniano w bilansie działek o powierzchni mniejszej niż 500 m² dla zabudowy letniskowej, 900 m² dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, 1500 m² dla zabudowy zagrodowej oraz działek nie położonych przy drodze (przy działce sklasyfikowanej jako droga „dr” lub gruntach przeznaczonych pod budowę dróg publicznych „Tp” według rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz.U.2024.219 ze zm.).

Wygenerowano w ten sposób 25 obszarów OUZ o łącznej powierzchni 151,0283 ha.

W obszarach tych stwierdzono luki w zabudowie:

W strefie:	Powierzchnia luk (w m ²)	Szacowana ilość lokali
SW	7016 m ² łączna pow. działek bud. 1120 m ² pow. użytkowej w budynkach wielorodzinnych	26 lokali* (=1120:43,4)
SJ	257144 m ² pow. działki bud.	194 działek
SZ	0	0
Razem:		220 lokali/działek

Luki w zabudowie wielorodzinnej wymagały innej metody niż w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – istotna była nie powierzchnia terenu lecz powierzchnia budynku wielorodzinnego, który w oparciu o potencjał miejsca i sąsiedztwo można było zlokalizować w danym miejscu, oszacowano wielkość budynków w lukach zabudowy i przyjmując szacowaną (zgodną z sąsiedztwem/preferowaną) ilość kondygnacji wyliczono powierzchnię mieszkań a następnie podzielono przez docelową powierzchnię lokalu mieszkalnego – 43,4 m² (spodziewana powierzchnia średnia lokalu mieszkalnego za 20 lat – w roku 2044) . W przypadku położenia budynku przy głównych traktach handlowo-usługowych do wyliczeń nie ujmuje się kondygnacji przyziemnej – przyjmując że będzie ona służyła usługom.

Według analizy luki w Obszarach uzupełnień zabudowy zapewnią lokalizację 220 lokali mieszkalnych lub działek budowlanych, po przeliczeniu na liczbę osób dla których te lokale powstaną daje 624 osoby ($= 220 \times 2,39 \text{ os./lokal}$).

4.8. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z §3 ust. 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów: Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Zgodnie z art. 13d. 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z analizy zapotrzebowania wynika że w gminie potrzeba nowych lokali dla maksymalnie 650 osób ($500 \text{ os.} \times 30 \% \text{ z } 500$).

Przyjmując zapotrzebowanie zwiększone o 30% to jest równe 650 osoby, oraz dane że w gminie Lubniewice przeciętnie przypada 2,39 os./lokal (dane z końca 2024 r.), niezbędne jest utworzenie:

272 nowych lokali mieszkalnych ($= 650 \text{ os./}2,39 \text{ os./lokal}$)

Miejsc na te nowe lokale szuka się w lukach w zabudowie w terenach mieszkaniowych:

- w 1. kolejności - wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- w 2. kolejności – w obszarach uzupełnienia zabudowy – OUZ.

Jeśli luk w zabudowie będzie mniej niż wynika z zapotrzebowania – można wyznaczyć nowe tereny mieszkaniowe w Planie ogólnym gminy (POG).

Luki w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jest:

- 0 m² - terenów mieszkaniowych wielorodzinnych;
- 368175 m² - terenów mieszkaniowych jednorodzinnych = 431 działek budowlanych (w tym 167 działek letniskowych);
- 0 m² - terenów mieszkaniowych zagrodowych.

Luki w wyznaczonych w POG obszarach uzupełnienia zabudowy:

- 7016 m² - terenów mieszkaniowych wielorodzinnych, na których jest możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ilości 1120 m² powierzchni użytkowej, co z kolei przeliczyć można na ilość lokali (dzieląc przez przeciętną powierzchnię lokalu w roku 2044 (43,4 m²) = 26 lokali;
- 39315 m² - terenów mieszkaniowych jednorodzinnych (194 działki budowlane);
- 0 m² - terenów mieszkaniowych zagrodowych.

Luki zamieszkać może:

- w miejscowych plan zagospodarowania przestrzennego: 1029 mieszkańców (= liczba działek x 2,39 przeciętna liczba ludzi zamieszkująca lokal mieszkalny w gminie), w tym jest 398 korzystających z wypoczynku letniego);
- w Obszarach uzupełnień zabudowy daje 624 osoby (220 lokali lub działek x 2,84 przeciętna liczba ludzi zamieszkująca lokal mieszkalny w gminie).

Tak wyliczone luki w zabudowie pomieszczą 746 mieszkańców, co przekracza zapotrzebowanie na nową zabudowę określoną w ilości ludzi wyliczoną w rozdziale 3.27.

4.9. Wyznaczenie nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej w gminie

W celu zahamowania rozpraszania zabudowy mieszkaniowej, a tym samym zmniejszenia kosztów rozwoju przestrzennego, wprowadzono prawne granice możliwości wskazywania dowolnej powierzchni terenów pod rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej. Ograniczono w ten sposób możliwość nielimitowanego wyznaczania w planie ogólnym gminy wielofunkcyjnych stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową – wielorodzinną lub jednorodzinną oraz tych związanych z zabudową zagrodową. Określony ogólnie limit chłonności terenów niezabudowanych generalnie nie może przekraczać 130% wartości obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, czyli 650 mieszkańców.

Przekroczenie powyższego limitu chłonności jest dopuszczalne w wyniku uwzględnienia w planie ogólnym gminy jedynie zasięgu terenów o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej ustalonego w już obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w granicach zasięgu obszarów uzupełnienia

zabudowy w ramach zabudowy istniejącej. Przekroczenie jednak limitu 130% chłonności w takim przypadku skutkuje brakiem możliwości wyznaczenia stref planistycznych wielofunkcyjnych na pozostałych obszarach gminy.

W gminie Lubniewice luki zabudowy w miejscowych planach oraz OUZ przekraczają zapotrzebowanie, dlatego nie ma możliwości wyznaczenia nowych terenów mieszkalnych.