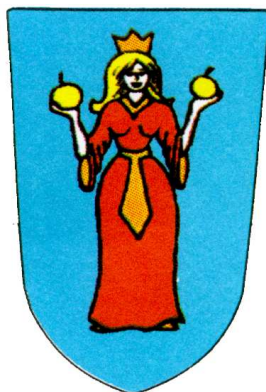
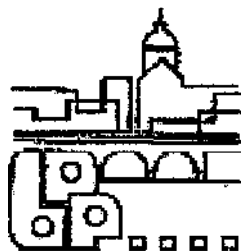


**GMINA LUBNIEWICE**



**STUDIUM UWARUNKWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY LUBNIEWICE**



**BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
Spółka z. o.o. W GORZOWIE WLKP.  
MAJ 2000 ROK**

**ZMIANA WRZESIEŃ 2012 r.**

## SPIS TREŚCI

<b>I. CZĘŚĆ OGÓLNA.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Wprowadzenie.....</b>	<b>5</b>
1.1 Cele, zakres i podstawa opracowania studium .....	5
1.2 Studium, a system regulacji dotyczących rozwoju i zagospodarowania przestrzennego .....	7
1.3 Dane, wielkości charakteryzujące i główne uwarunkowania .....	10
<b>2. Zespół projektowy.....</b>	<b>12</b>
<b>II. LOKALNE UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....</b>	<b>14</b>
<b>1. Ludność .....</b>	<b>14</b>
1.1 Sytuacja demograficzna .....	14
1.2 Rozmieszczenie ludności.....	14
1.3 Możliwości i prognozy rozwoju .....	16
<b>2. Funkcje gminy .....</b>	<b>17</b>
2.1 Funkcje gospodarcze.....	17
2.2 Funkcje obszaru gminy.....	18
2.3 Przeznaczenie i użytkowanie gruntów.....	18
<b>3. Systemy obsługi technicznej.....</b>	<b>19</b>
3.1 Drogi gminne .....	19
3.2 System zaopatrzenia w wodę.....	20
3.3 Odprowadzenie i neutralizacja ścieków .....	20
3.4 Gromadzenie i neutralizacja odpadów stałych .....	21
3.5 System zaopatrzenia w energię cieplną.....	21
<b>4. Środowisko przyrodnicze .....</b>	<b>21</b>
4.1 Wartości i walory środowiska przyrodniczego.....	21
4.2 Stan i funkcjonowanie środowiska .....	22
4.3 Sieć hydrograficzna.....	22
<b>5. Środowisko kulturowe .....</b>	<b>23</b>
5.1 Stan i jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....	23
5.2 Obszary leśne.....	23
5.3 Osadnictwo.....	24
5.4 Walory i wartości zabudowy i zagospodarowania.....	24
5.5 Krajobraz przyrodniczo - kulturowy .....	24
<b>6. Prawa własności gruntów.....</b>	<b>24</b>
<b>7. Jakość życia mieszkańców .....</b>	<b>25</b>
7.1 Źródła utrzymania i dochody ludności .....	25
7.2 Warunki zamieszkania .....	25
<b>III. UWARUNKOWANIA PONADLOKALNE POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY</b>	<b>27</b>
<b>1. Ochrona przyrody.....</b>	<b>27</b>
1.1 Obszary ochrony przyrody .....	27
1.2 Obiekty ochrony przyrody .....	27
<b>2. Ochrona zasobów środowiska kulturowego .....</b>	<b>27</b>
2.1 Obszary leśne, lasy ochronne .....	27
2.2 Kompleksy gleb podlegające ochronie.....	30
2.3 Złoża surowców geologicznych.....	30
2.4 Ochrona wód.....	30
2.5 Ochrona obiektów o wartości archeologicznej i historycznej.....	30

<b>3. Ponadlokalny system obsługi ludności.....</b>	<b>30</b>
<b>4. Ponadlokalne systemy obsługi technicznej.....</b>	<b>30</b>
4.1 System drogowy.....	30
4.2 System kolejowy.....	31
4.3 System przesyłu informacji i łączności.....	31
4.4 System elektroenergetyczny.....	31
4.5 System zaopatrzenia w gaz.....	31
<b>5. Uwarunkowania wynikające z polityki regionalnej.....</b>	<b>31</b>
<b>6. Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych.....</b>	<b>38</b>
<b>IV. POLITYKA PRZESTRZENNA.....</b>	<b>39</b>
<b>1. Uwarunkowania polityki przestrzennej wynikające z założeń strategii rozwoju gminy .....</b>	<b>39</b>
1.1 Cele rozwoju gminy .....	39
1.3 Sposób prowadzenia działań strategicznych.....	41
1.4 Główne źródła zasilania procesów rozwoju.....	41
<b>2. Strategia rozwoju przestrzennego.....</b>	<b>42</b>
2.1 Cele strategiczne rozwoju przestrzennego .....	43
2.2 Strefy rozwoju i restrukturyzacji.....	43
2.3 Strefy utrzymania dotychczasowego zagospodarowania .....	44
2.4 Obszary koncentracji procesów rozwoju i restrukturyzacji.....	45
<b>3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów, na podstawie przepisów szczególnych.....</b>	<b>48</b>
3.1 Obszary ochrony przyrody.....	48
3.2 Obszary ochrony zabytków .....	49
3.3 Obszary ochrony zasobów.....	50
3.4 Lokalne wartości środowiska przyrodniczego i zagrożenie środowiskowe .....	53
3.5 Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej i wskazane do zalesień.....	54
<b>4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów zabudowanych .....</b>	<b>55</b>
4.1 Obszary zabudowane.....	55
4.2 Obszary wskazane do zabudowy.....	56
4.3 Modele wyposażenia ośrodków obsługi ludności.....	59
4.3 Kryteria, zasady i standardy zabudowy i zagospodarowania.....	60
<b>5. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej.....</b>	<b>61</b>
5.1 Układ drogowo-uliczny i obiekty towarzyszące.....	61
5.2 Telekomunikacja.....	62
5.3 Zaopatrzenie w wodę.....	62
5.4 Neutralizacja ścieków, wód deszczowych i stałych odpadów.....	63
5.5 Zaopatrzenie w energię .....	64
<b>6. Realizacja polityki przestrzennej gminy... ..</b>	<b>64</b>
6.1 Obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania (mpzp) jest obowiązkowe ze względu na przepisy szczególne: .....	65
6.2 Obszary dla których <del>opracowanie mpzp jest obowiązkowe</del> gmina zamierza sporządzić mpzp ze względu na uwarunkowania społeczno-ekonomiczne.....	65
6.3 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania <del>terenu w trybie rozprawy administracyjnej.....</del>	<del>66</del>
<b>7. Wnioski do polityki regionalnej .....</b>	<b>66</b>
7.1 Wnioski do polityki regionalnej państwa .....	66
7.2 Wnioski do polityki regionalnej samorządu województwa.....	67

## SPIS RYSUNKÓW

<b>Instrumentacja polityki przestrzennej:</b>	
<b>Rys.1</b> - System planowania w Polsce	8
<b>Rys.1a</b> - System planowania w gminie	9
<b>Uwarunkowania ponadlokalne:</b>	
<b>Rys. 2a</b> - Uwarunkowania archeologiczne AZP	28
<b>Rys. 2</b> - Stan istniejący i przesądzony	29
<b>Rys. 3</b> - Polityka przestrzenna zagospodarowania	36
<b>Strategia rozwoju przestrzennego:</b>	
<b>Rys. 4</b> - Struktura przestrzenna	46
<b>Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania</b>	
<b>Rys. 5</b> - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice (załącznik nr 2 do uchwały)	57
<b>Rys. 5a</b> - Zespół turystyczno-osadniczy Lubniewice - Glisno - Jarnatów	58
<b>Rys. 5b</b> - wieś Rogi	68
<b>Rys. 5c</b> - Wałdowice	69

## TABELE

<b>Tab.1</b>	Wybrane wielkości i wskaźniki w gminie i mieście.
<b>Tab.2</b>	Rozmieszczenie ludności.
<b>Tab.3</b>	Użytkowanie gruntów w gminie.
<b>Tab.3a</b>	Struktura władania użytkami rolnymi w gminie.
<b>Tab.4</b>	Obiekty przyrodnicze podlegające ochronie.
<b>Tab. 5a</b>	Obiekty o wartościach archeologicznych.
<b>Tab. 5b</b>	Wykaz obiektów zabytkowych.
<b>Tab. 6</b>	Zasady i standardy zagospodarowania terenów o umiarkowanej koncentracji zabudowy.
<b>Tab. 7</b>	Zasady i standardy zagospodarowania terenów rozproszonej zabudowy.

## I. CZĘŚĆ OGÓLNA.

### 1. Wprowadzenie

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zwane dalej studium jest nowym rodzajem dokumentu wprowadzonym do systemu planowania w Polsce ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. nr 15 póź. 139 z późniejszymi zmianami) - zwanej dalej „ustawą o zagospodarowaniu”. Art. 67 ust. 1 i ust. 3 tej ustawy wprowadza obowiązek uchwalenia studium przed utratą mocy aktualnie obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych w trybie ustawy z dnia 12 lipca 1994 o planowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1989 r. Nr 17 póź. 99 z późniejszymi zmianami) przed końcem 2001 r.

#### 1.1 Cele, zakres i podstawa opracowania studium

Celem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy uwzględniając:

- kierunki dalszych przekształceń przestrzeni gminy wynikających z zadań własnych,
- zadania wynikające z polityki przestrzennej państwa i polityki regionalnej.

Studium stanowi dokument umożliwiający koordynację w zakresie planowania miejscowego w realizacji uprzednio wymienionych zadań w obszarze gminy. Rolę, funkcje i zakres studium określała „ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym” (art. 6 ust. 4 i 5), a obecnie „ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” (art. 9 ust. 2, 3 oraz art. 10 ust. 1 i 2). Z samej nazwy dokumentu wynika, że studium powinno określać uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy czyli okoliczności mające wpływ na kształtowanie zagospodarowania.

Studium (Opracowanie dokumentu głównego z 2000 r.) obejmowało całą gminę Lubniewice w pełnym zakresie określonym ustawą z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999 r. nr 15 poz. 139).

1-wsza zmiana Studium z 2012 r. nie ingerowała w politykę przyjętą w Studium. Zarówno Studium jak i inne dokumenty strategiczne wymagać będą aktualizacji w związku z przyjęciem:

- Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju 2030 oraz
- Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego.

1. Zmiana z 2012 r. dokonana została w zakresie ograniczonym uchwałą Nr IX/58/2011 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 22 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice (zmienionej uchwałą nr XV/101/2012 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 26 stycznia 2012 r. oraz uchwałą XXI/150/2012 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 22 listopada 2012 r.). Zakres obejmuje 12 terenów, na których przewiduje się zmianę kierunków zagospodarowania przestrzennego:

- na terenie 1.1 wskazanym na Rys. 5:
  - wskazano kierunek obszary rozwoju funkcji wytwórczo-usługowych (w 2000 r.)
  - zmiana: funkcje wytwórczo-usługowe, a na części terenu – obszary wielofunkcyjne (mieszkalne wraz usługami nieuciążliwymi)
- na terenie 1.2 wskazanym na Rys. 5a (i Rys. 5):
  - ustalono obszary funkcji rolniczych, a w części obszary publicznej infrastruktury

- społecznej (w 2000 r.)
- zmiana na obszary wielofunkcyjne (mieszkalne wraz usługami nieuciążliwymi),
  - na terenie 1.3 wskazanym na Rys. 5a (i Rys. 5):
- ustalono utrzymanie funkcji rolniczych, a w części wskazano rozwój funkcji turystycznych (w 2000 r.)
- zmiana na obszary wielofunkcyjne (mieszkalne wraz usługami nieuciążliwymi), z utrzymaniem na części możliwości lokalizacji funkcji turystycznych,
  - na terenie 1.4 wskazanym na Rys. 5a (i Rys. 5):
- ustalono obszary wielofunkcyjne (w 2000 r.)
- zmiana na: utrzymanie funkcji leśnej,
  - na terenie 1.5 wskazanym na Rys. 5a (i Rys. 5):
- ustalono obszary rozwoju turystyki oraz obszary wielofunkcyjne (w 2000 r.)
- zmiana na utrzymanie funkcji leśnej, a w części (wskazanej pod obszary wielofunkcyjne) zalesienie.
  - na terenie 1.6 wskazanym na Rys. 5a (i Rys. 5):
- ustalono utrzymanie funkcji leśnych oraz przebieg obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej (w 2000 r.)
- zmiana polegająca na przesunięciu drogi oraz wprowadzeniem obszarów rozwoju funkcji turystycznych z utrzymaniem w części funkcji leśnej
  - na terenie 1.7 wskazanym na Rys. 5a (i Rys. 5):
- ustalono funkcje leśne (w 2000 r.)
- zmiana na lokalizację infrastruktury technicznej – przepompowni ścieków.
  - na terenie 1.8 wskazanym na Rys. 5a (i Rys. 5):
- ustalono utrzymanie funkcji leśnej (w 2000 r.)
- zmiana na obszary rozwoju turystyki.
  - na terenie 1.9 wskazanym na Rys. 5a (i Rys. 5):
- ustalono lokalizację parkingów zbiorczych i obszary o funkcjach publicznych (w 2000 r.)
- zmiana na obszary wielofunkcyjne z utrzymaniem obszarów o funkcjach publicznych (cmentarz)
  - na terenie 1.10 wskazanym na Rys. 5a (i Rys. 5):
- ustalono obszary o funkcjach publicznych (cmentarz) oraz utrzymanie funkcji rolniczych (w 2000 r.)
- zmiana na obszary o funkcjach publicznych (dom pomocy społecznej) oraz lokalizacja przepompowni ścieków,
  - na terenie 1.11 wskazanym na Rys. 5a (i Rys. 5):
- ustalono obszary o funkcjach wytwórczo-usługowych (w 2000 r.)
- zmiana na obszary wielofunkcyjne,
  - na terenie 1.12 wskazanym na Rys. 5:
- ustalono utrzymanie funkcji rolniczych (w 2000 r.)
- zmiana na utrzymanie funkcji rolniczych, zalesienie oraz lokalizacja stacji bazowej telefonii komórkowej.

Zmiany (z 2012 r.) wynikającą z konieczności doprowadzenia do zgodności ustaleń Studium:

- z zamierzeniami inwestycyjnymi właścicieli terenów,
- z potrzebami gminy,
- wytycznymi wynikającymi z przeprowadzonych analiz uwarunkowań (w skali planistycznej) oraz oceny stanu istniejącego.
- z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które nie muszą być zgodne ze Studium, a do wydania których burmistrz jest zobowiązany na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli zamierzenie jest

zgodne z przepisami odrębnymi i spełnia warunki „dobrego sąsiedztwa”.

Wszelkie zmiany (wprowadzone 1-wszą zmianą Studium (z 2012 r.) wyróżnione zostały kolorem czerwonym w tekście i rysunkach nr 5 i 5a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice (dokumentu głównego) przyjętego uchwałą Nr XVI/125/2000 Rady Miasta i Gminy Lubniewice dnia 28.06.2000 r.

## **1.2 Studium, a system regulacji dotyczących rozwoju i zagospodarowania przestrzennego**

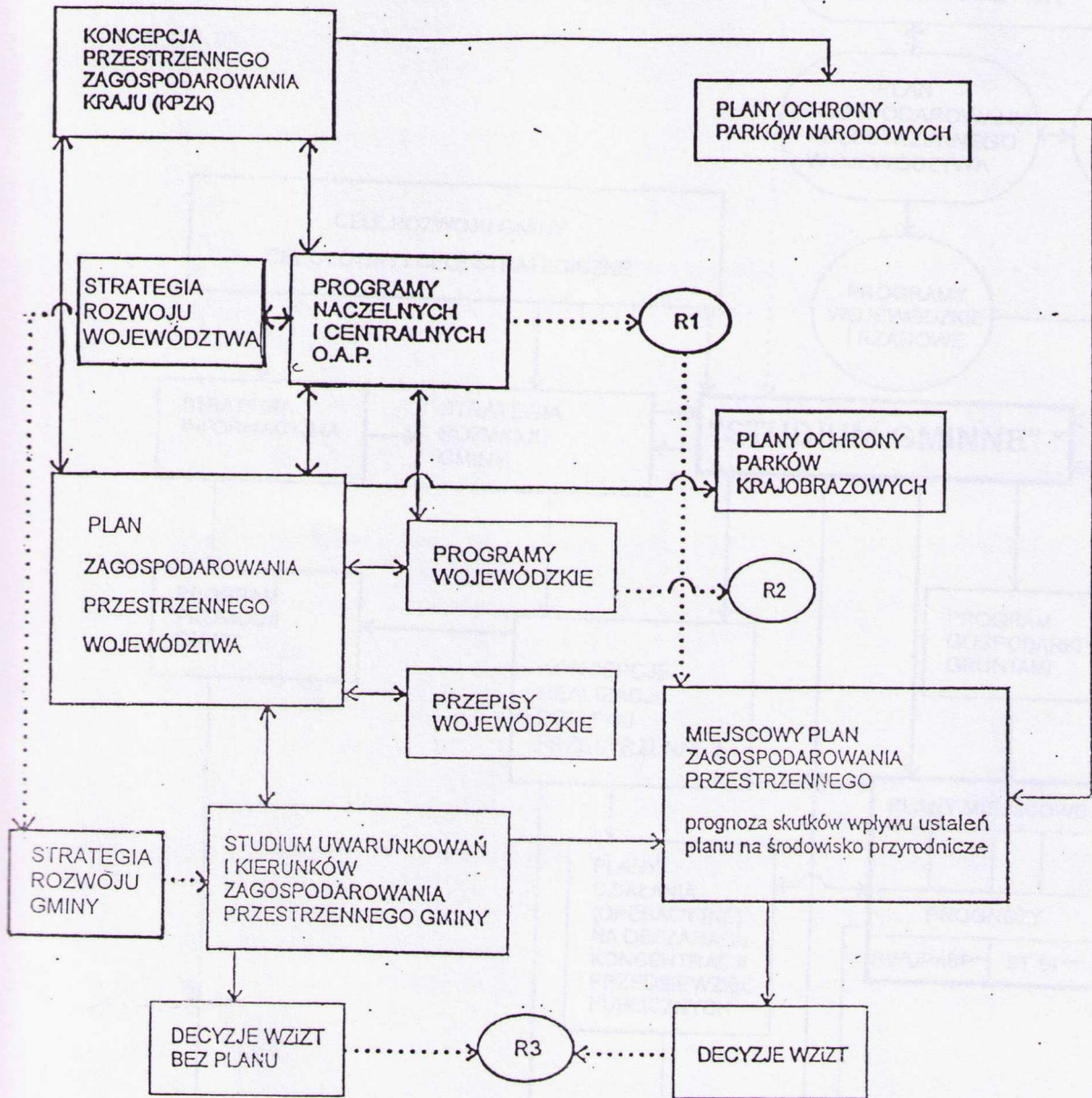
Rolę i funkcję studium w systemie planowania w Polsce określa rysunek 1 oraz w gminie rys. 1a. Podstawą określającą uwarunkowania zewnętrzne, cele i kierunki regionalnej polityki przestrzennej „są ustalenia strategii rozwoju województwa zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa” (art.6 ust. 2 „ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym”), a obecnie również „zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju oraz strategii rozwoju gminy”. Uwzględnienie polityki przestrzennej państwa i polityki regionalnej **ma zapewnić** ten dokument.

**Pierwotna wersja Studium opracowywana była w** sytuacji wyprzedzającego opracowania studium w stosunku do planu zagospodarowania przestrzennego województwa podstawę do określenia kierunków zagospodarowania stanowiły:

- przepisy szczególne wg cz. IV pkt. 4.1,
- wytyczne i wnioski organów rządowych oraz regionalnych i powiatowych,
- Strategia rozwoju województwa lubuskiego z 6 marca 2000 r.,
- Strategia rozwoju przestrzennego (w ramach Fazy IV prac nad studium).

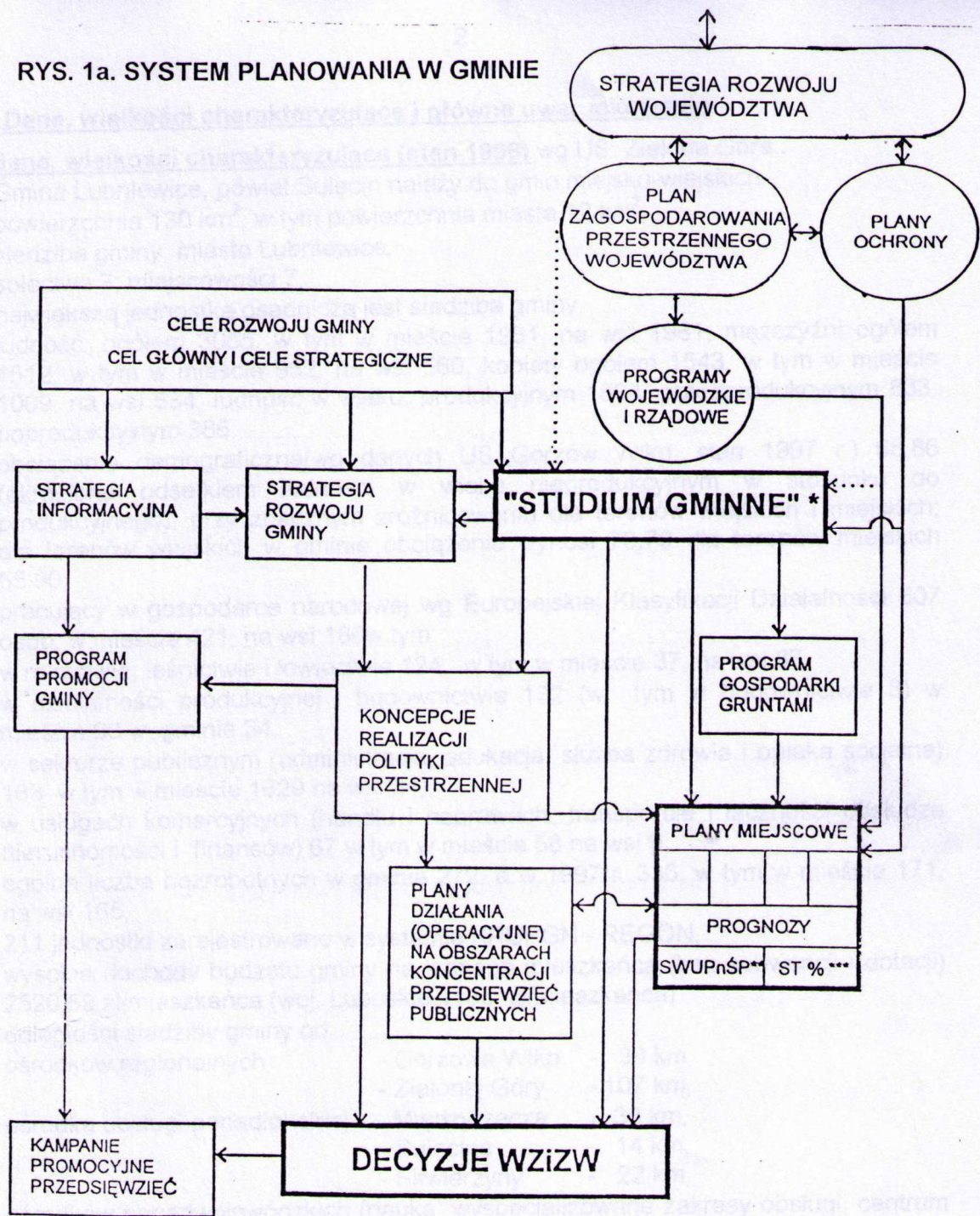
Studium gminne z kolei stanowi podstawę do planowania miejscowego (mpzp) ~~oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów (wzizt) wydawanych w trybie rozprawy administracyjnej (art.6 ust.5 pkt.2 oraz art.44 ust.1 „ustawy o zagospodarowaniu”)~~.

**RYS. 1 SYSTEM PLANOWANIA W POLSCE**



- R1** Rejestr Programów
- R2** Wojewódzki rejestr zadań rządowych
- R3** Rejestr decyzji o WZiZT

RYS. 1a. SYSTEM PLANOWANIA W GMINIE



\* Art. 6. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym - "W celu określenia polityki przestrzennej gminy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy".

\*\* Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze

\*\*\* Stawka % z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

□ Opracowania obowiązkowe z mocy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym

1-wsza zmiana studium (2012 r.) opracowywana była w sytuacji obowiązywania:

- **Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju 2030 (KPPZK)**, przyjętej w 2012 roku (Monitor Polski z 2012 r., poz. 252) dnia 13 grudnia 2011 r.
- **Strategii rozwoju województwa lubuskiego** z 19 grudnia 2005 r. (aktualizacja z horyzontem czasowym do 2020 r., przyjętej Uchwałą Nr XXXVII/260/2005 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 19 grudnia 2005 r.), obecnie w trakcie aktualizacji na podstawie uchwały Nr XLVIII/495/2010 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 30 marca 2010 r. w sprawie przyjęcia zasad, trybu i harmonogramu opracowania aktualizacji „Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego”.
- **Planu zagospodarowania przestrzennego województwa Lubuskiego** z 2 października 2002 r. przyjętego przez Sejmik Województwa Lubuskiego Uchwałą Nr XXXVII/272/2002 i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 18 listopada 2002 r. Nr 105, poz. 1279), zaktualizowanego uchwałą Nr XXII/191/12 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 21 marca 2012 r. w sprawie uchwalenia „Zmiany Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego”.
- **Strategii Zrównoważonego Rozwoju Gminy Lubniewice** z 2001 r. określająca priorytety rozwoju na lata 2001-2015 – przyjętej uchwałą Nr XXVII/191/2001 Rady Miasta i Gminy Lubniewice z dnia 26 września 2001 r. w sprawie przyjęcia strategii Gminy Lubniewice - ważna do 2015 roku

### **1.3 Dane, wielkości charakteryzujące i główne uwarunkowania**

**1) dane, wielkości charakteryzujące (stan 1998) wg US Zielona Góra.** Dane oznaczone kolorem czerwonym podane wg publikowanych danych Statystycznych GUS na stan 31 grudnia 2010 r. uzupełniająco z 2005 oraz wg Spisu Powszechnego z 2002 r.

- Gmina Lubniewice, powiat Sulęcín należy do gmin miejsko-wiejskich.
- powierzchnia 130 km<sup>2</sup>, w tym powierzchnia miasta 12 km<sup>2</sup>,
- największą jednostką osadniczą jest siedziba gminy - miasto Lubniewice (od 2005 r. Lubniewice odzyskały prawa miejskie),
- sołectwa 3 (Rogi, Jarnatów, Glisno), miejscowości 7 (Lubniewice, Rogi, Jarnatów, Glisno, Sobieraj, Wałdowice, Osieczyce),
- ludność (stan na 31.XII.2010 r. wg GUS): ogółem 3048, w tym w mieście 1927, na wsi 1121; mężczyźni ogółem 1511, w tym w mieście 944, na wsi 567; kobiety ogółem 1537, w tym w mieście 983, na wsi 554; ludność w wieku produkcyjnym 2069, przedprodukcyjnym 515, poprodukcyjnym 464,
- obciążenie demograficzne (stan na 31.XII.2010 r. wg GUS): 47,3 (określone odsetkiem ludności w wieku nieprodukcyjnym w stosunku do ludności w wieku produkcyjnym), przy dużym zrównoważeniu wskaźnika dla terenów wiejskich i miejskich; dla terenów wiejskich w gminie obciążenie wynosi 49,9 dla terenów miejskich 45,9,
- pracujący w gospodarce narodowej wg danych GUS na koniec 2010 r. - 269 osoby , w tym w mieście 233, na wsi 36,
- zarejestrowano 311 jednostek w systemie Regon (stan na koniec 2010 r.), wg sekcji PKD 2007, z tego 297 w sektorze prywatnym:
  - w sekcji G - handlu hurtowym i detalicznym; naprawach pojazdów samochodowych, włączając motocykle - 65 jednostek, w tym w mieście 50 na wsi 15,
  - w sekcji F - w budownictwie 62 jednostki w tym w mieście 51 na wsi 11,

- w sekcji A - w rolnictwie, leśnictwie i łowiectwie i rybactwie - 26 jednostek, w tym w mieście 20, na wsi 6,
- w sekcji I – działalności związanej z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi - 25 jednostek, w tym w mieście 22, na wsi 3,
- w sekcji L – działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości- 24 jednostki, w tym w mieście 20, na wsi 4,
- ogólna liczba bezrobotnych w gminie w 2010 r.- 187, (w 1997 r. 336, w tym w mieście 171, na wsi 165),
- wysokie dochody budżetu gminy na jednego mieszkańca (bez subwencji i dotacji) 2520,59 zł/mieszkańca (woj. Lubuskie 1193 zł/mieszkańca), **znacząco zmalały osiągając w roku 2002- 1134,86 zł/mieszkańca, a w roku 2010 – 1679,42 zł/mieszkańca,**
- odległości siedziby gminy od:
  - ośrodków regionalnych
 

- Gorzowa Wlkp.	- 38 km,
- Zielonej Góry	- 107 km,
  - ośrodka obsługi ponadlokalnej
 

- Międzyrzecz	- 38 km,
- Sulęcina	- 14 km,
- Skwierzyny	- 22 km,
  - ośrodków ponadwojewódzkich (nauka, wyspecjalizowane zakresy obsługi, centrum targowo-kongresowe)
 

- Poznania	-130 km,
- Szczecina	-118 km,
- Berlina	-163 km.

## **2) główne uwarunkowania** (wg US Gorzów Wlkp. i Zielona Góra z 2010 r.).

### **a) liczba ludności stałej:**

- **stan 3,05 tyś. M**
  - gmina pod względem liczby ludności należy do małych,
  - niskie zaludnienie **24 osoby/km<sup>2</sup>**, w tym w mieście **159 osoby/km<sup>2</sup>**, na wsi 10 osoby/km<sup>2</sup>, (średnia województwa lubuskiego 73 osoby/km<sup>2</sup> (w 2010 – 72,4 os./km<sup>2</sup>), dla terenów wiejskich 23 M/km<sup>2</sup>),
  - **trafna i aktualna okazała się prognoza pomigracyjna dla woj. gorzowskiego (opartej na prognozie GUS) w latach:**
    - 2000 r. ogółem: 3,0 tyś. osób, w tym w mieście 2,0 tyś. i na wsi 1,0 tyś.,
    - 2010 i 2020 r: 3,1 tyś., w tym w mieście 2,0 tyś. i na wsi 1,1 tyś.,
  - występują trendy i tendencje migracyjne ludności spoza gminy, związane z rozwojem mieszkalnictwa (drugie domy, mieszkalnictwo pensjonatowe, obsługa turystyki itp.),
- ### **b) gęsta sieć hydrograficzna rzek, cieków i zbiorników wodnych w południowej części gminy:**
- rzeka: Lubniewka,
  - największe jeziora: Lubiąż, Lubniewsko, Krajnik, Miechowskie (Jarnatowskie),
- ### **c) wysoka lesistość 68,55% (województwo ok. 49%),**
- ### **d) nieznaczna ilość gruntów komunalnych oraz nieduży udział gruntów AWRSP ogranicza możliwości ich przeznaczenia na cele publiczne,**
- ### **e) ograniczenia w zagospodarowaniu w obszarach:**
- we władaniu **RDLP,**
  - rezerwatu jeziora **JANIE im. Włodzimierza Korsaka,**
  - zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Uroczysko Lubniewsko”,
  - **krajobrazu chronionego „9-Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie”,**

- strefy ochrony sanitarnej oczyszczalni ścieków w Lubniewicach (300 m),
- korytarzy technicznych: gazociągu wysokoprężnego tranzytowego oraz linii energetycznej 110 kV,
- f) możliwości rozwoju turystyki:
  - świątecznej i pobytowej nad jeziorami w obrębie miasta Lubniewice oraz w sąsiedztwie miejscowości Jarnatów i Sobieraj,
  - turystyki wodnej, wędrówkowej i rowerowej w oparciu o istniejące i planowane ścieżki rowerowe oraz wykorzystanie jezior i rzeki Lubniewki,
  - agroturystyki w miejscowościach Lubniewice (Trzcince, Świerczów) Glisno, Jarnatów, Sobieraj, Rybakówka i Rogi,
- g) możliwości:
  - kompleksowego uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej w oparciu o zrealizowaną mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków dla miasta Lubniewice oraz przepompownię dla systemu grupowego Glisno i Świerczów,
  - tworzenia niewielkich sztucznych zbiorników wodnych w rejonie Lubniewice-Glisno,
- h) położenie gminy w sąsiedztwie strefy:
  - przygranicznej,
  - podmiejskiej m. Gorzowa Wlkp.
- i) duże zainteresowanie działkami i nieruchomościami nadającymi się na cele letniskowe i w zakresie mieszkalnictwa (drugie domy),
- j) ograniczone możliwości rozwoju rybactwa stawowego w oparciu o istniejące i planowane obiekty i warunki fizjograficzne,
- k) duże ograniczenia dla ciężkiego ruchu motorowego na drodze wojewódzkiej nr 136 w obszarze zabudowanym m. Lubniewice,
- l) rozwiązany problem neutralizacji odpadów stałych spełniających wymogi ochrony środowiska oraz rozwój systemu zaopatrzenia w gaz przewodowy,
- ~~m) połączenia automatyczne w ruchu telefonicznym,~~
- n) brak rozpoznania surowców balneologicznych z możliwością potencjalnego występowania w obszarach łąk śródleśnych i w obszarach zalesionych.

## **2. Zespół projektowy**

### **1) zespół projektowy dokumentu głównego:**

Niniejsze studium opracowane zostało na zlecenie Zarządu Miasta i Gminy Lubniewice na podstawie umowy nr 4/98 z dnia 28. 04. 1998 r. przez zespół Biura Planowania Przestrzennego w Gorzowie Wlkp. w składzie:

#### **Główny projektant:**

- mgr inż, arch. Tadeusz Pękalski uprawnienia urbanistyczne nr 634/88,

#### **Projektanci:**

- mgr Danuta Brzezińska uprawnienia urbanistyczne nr 1078/90,
- inż. Andrzej Jakubowski upr. biegłego d/s. ochrony przyrody OP/I-z/214/110/97,
- mgr inż. Witaliusz Rudzko,
- inż. Józef Szepel upr. urbanistyczne 1160/91,
- mgr Ignacy Zwierzewicz,

#### **Asystenci:**

- mgr inż. Waldemar Cytryna,
- mgr inż. arch. Zofia Cytryna,
- tech. arch. Zofia Byczkowska,
- tech. elektronik Urszula Dubiel,

2) 1-wsza Zmiana Studium Gminy Lubniewice przygotowana została na podstawie umowy Nr ZO/02/2011 z 9 września 2011 r. z Pracownią Architektoniczno-Urbanistyczną ARCHITEC przez zespół w składzie:

**Główny projektant:**

mgr inż. arch. Zofia Cytryna - uprawnienia do planowania przestrzennego nr 1679, zrzeszona w Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistycznej pod nr Z-288,

**Asystentka:**

mgr inż. arch. Aleksandra Rybak.

## II. LOKALNE UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 1. Ludność

Liczba ludności w gminie na koniec 1998 r. (**faktycznie zamieszkałych**) wynosiła 3 055, w tym miasto zamieszkiwały 1 961 osoby, zaś wieś 1 094 osoby. Wg danych UMiG Lubniewice gminę zamieszkiwało 3 095 osób, w tym w mieście 1938, a na wsi 1157. Struktura wieku ludności, wg danych z 1997 r. (brak danych statyst. z późniejszych lat) przedstawiała się następująco:

- wiek przedprodukcyjny 808 osób (26,4%),  
w tym: miasto 510 (63,1%), wieś 298 (36,9 %),
- wiek produkcyjny 1852 osób (60,6%),  
w tym: miasto 1199 (64,7%), wieś 653 (35,3%),
- wiek poprodukcyjny 395 osób (12,9%),  
w tym: miasto 252 (63,8%), wieś 143 (36,2%),

Na koniec 2010 r. liczba ludności w gminie nieznacznie zmniejszyła się do 3048, w tym miasto zamieszkiwało 1927 osób (63,2% ludności gminy), zaś wieś 1121 osób (36,8% ludności gminy). Struktura wieku ludności, wg danych z 2010 r. przedstawiała się następująco:

- wiek przedprodukcyjny 515 osób (16,9%),  
w tym: miasto 302 (58,6%), wieś 213 (41,4%),
- wiek produkcyjny 2069 osób (67,9%),  
w tym: miasto 1321 (63,8%), wieś 748 (36,2%),
- wiek poprodukcyjny 464 osób (15,2%),  
w tym: miasto 304 (65,5%), wieś 160 (34,5%).

#### 1.1 Sytuacja demograficzna

Sytuację demograficzną gminy w retrospekcji charakteryzuje zestawienie:

##### **Miasto Lubniewice**

wyszczególnienie	1996 <sup>1</sup>		1997		1998		2010	
	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%
ludność ogółem	1 851	100,0	1 903	102,8	1 961	105,9	1927	104,1
mężczyźni	907	100,0	927	102,2	952	105,0	944	104,1
kobiety	944	100,0	976	103,4	1009	106,9	983	104,1
kobiety na 100 mężczyzn	104	100,0	105	-	106	-	104	-
wiek:								
przedprodukcyjny	508	100,0	507	99,8	510	100,4	302	59,4
wiek produkcyjny	1116	100,0	1153	103,3	1199	107,4	1321	118,4
wiek poprodukcyjny	227	100,0	243	107,0	252	111,0	304	133,9
przyrost naturalny na 1000 mieszkańców	-4,3	-	3,2		3,1	-	0,0	-
saldo migracji	37	-	42	-	52	-	-15	-

\* Lubniewice odzyskały prawa miejskie w 1995 r.; b.d. - brak danych

#### **Obszary wiejskie**

wyszczególnienie	1996		1997		1998		2010	
	liczba	%	Liczba	%	liczba	%	Liczba	%
ludność ogółem:	1197	100	1 151	96,2	1094	91,4	1 121	93,7
mężczyźni	600	100	586	97,7	560	93,3	567	94,5
kobiety	597	100	565	94,6	534	89,5	554	92,8
kobiety na 100 mężczyzn	100	100	96	-	95	-	98	-
wiek:								
przedprodukcyjny	359	100	326	90,8	298	83,0	213	59,3
wiek produkcyjny	689	100	681	98,8	653	94,8	748	108,6
wiek poprodukcyjny	149	100	144	96,6	143	96,0	160	107,4
przyrost naturalny na 1000 mieszkańców	3,3	-	6,1	-	-1,8	-	-7,0	-
saldo migracji	-41	-	-36	-	-66	-	4	-

### Gmina ogółem

wyszczególnienie	1988		1997		1998		2010	
	liczba	%	Liczba	%	liczba	%	Liczba	%
ludność ogółem:	3 125	100	3 054	97,8	3 055	97,8	3 048	97,5
mężczyźni	1 519	100	1 513	99,6	1 512	99,5	1 511	99,5
kobiety	1 606	100	1 541	96,0	1 543	96,1	1 537	95,7
kobiety na 100 mężczyzn	106	-	102	-	102	-	102	-
wiek:								
przedprodukcyjny	1 063	100	833	78,4	808	76,0	515	48,5
wiek produkcyjny	1 738	100	426	24,5	414	23,8	2 069	119,1
wiek poprodukcyjny	325	100	407	125,2	394	121,2	464	142,8
przyrost naturalny na 1000 mieszkańców	8,9	-	13	-	4	-	-2,6	-
saldo migracji	88	-	6	-	-14	-	-11	-

Z powyższego zestawienia wynikają następujące uwarunkowania w zakresie struktury demograficznej:

- stagnująca liczba ludności w gminie z tendencją malejącą (spadek o 2,5%) w latach 1988-2010,
- w latach 1996-2010:
  - na wsi spadek o 6,3%,
  - niewielki wzrost liczby ludności w mieście (ok. 4,1%)
- względna równowaga liczby kobiet do liczby mężczyzn w gminie z przewagą w mieście i mniejszą ilością na wsi,
- zmiany w strukturze wieku:
  - bardzo znaczący spadek udziału grupy przedprodukcyjnej o ok. 40%, w stosunku do roku 1996 r.
  - od roku 1988 nastąpił znaczny wzrost ludności w wieku produkcyjnym (o 19,1%), w stosunku do roku 1996 w mieście o 18,4% a na wsi o 8,6%,

- duży wzrost grupy poprodukcyjnej w gminie ok. 43 % w stosunku do roku 1988, w tym w stosunku do roku 1996 w mieście 33,9%, a na wsi 7,4%,
- od 2002 r. w gminie przyrost naturalny bliski wartości 0, w tym w mieście przeważnie ujemny,
- po okresie napływu ludności do gminy nasępił zastój z tendencją odpływu od 2008 r. można zauważyć również okresowe tendencje (napływu do miast lub odpływu na tereny wsi, co może prowadzić do rozpraszania się zabudowy na terenach wiejskich)

Sytuację demograficzną gminy należy więc ocenić jako stagnacyjną z tendencją do spadku (w stosunku do roku 1998 oraz lat sprzed 1988 roku). Niewielka przewaga kobiet (gmina 102 kobiety/100 mężczyzn - woj. lubuskie 103 kobiet/1), przy czym w mieście Lubniewice przypada 106 kobiet/100 mężczyzn).

## **1.2 Rozmieszczenie ludności**

Uwarunkowania w sytuacji demograficznej w latach 1980 - 2010:

- stagnacja liczby ludności w gminie z tendencją spadkową – 3% w stosunku do roku 1998 przy wzroście w mieście o 1,4%, i spadku w obszarach wiejskich o 4% - dmiennie niż w ogólnej tendencji (odpływu z miasta na obszary wiejskie). Daje to nadzieję na zachowanie zwartości zabudowy - ograniczenie jej rozpraszania.

Rozmieszczenie ludności w retrospekcji określa tabela nr 2, obrazuje ona zmiany w rozmieszczeniu ludności w obszarach gminy w poszczególnych miejscowościach i obrębach. Wyróżnić przy tym należy:

- stagnację: w m. Lubniewice (przy wzroście 6%) i w miejscowości Jarnatów (spadek 4%),
- obszary o dużym regresie (spadek od 10% do 20%) to: Rogi (-13,6%) i Glisno (-16,4) obecnie regres w Rogach jest na poziomie (-26%) a Gliśnie (-18) na przestrzeni lat 1988-2010.

Największa liczba ludności zasiedla m. Lubniewice – 64 % ogółu ludności w gminie, i kolejno Glisno - 25%, Jarnatów - 10%, i Rogi - 1%.

## **1.3 Możliwości i prognozy rozwoju**

Uwzględniając występujące dotychczas tendencje w gminie występują niewielkie możliwości rozwoju w oparciu o własny potencjał demograficzny.

Dotychczas opracowane prognozy demograficzne dla województwa gorzowskiego wyciąg dla gminy Lubniewice charakteryzuje zestawienie.

wyszczególnienie		ludność ogółem			
		1990	2000	2010	2020
prognoza biologiczna BPP 1990 r. do 2001 r.	miasto	-	b.d.	b.d.	-
	wieś	2 822*	b.d.	b.d.	-
	razem	2 822*	3100	3 400	-
prognoza pomigracyjna BPP 1996 r. wg prognozy GUS dla woj. gorzowskiego do 2020 r.	miasto	-	2000	2000	2000
	wieś	3000	1000	1100	1 100
	razem	3000	3000	3100	3 100

\* szacunek

Studium w tej sytuacji nie może być sporządzone z uwzględnieniem metod parametrycznych, lecz w oparciu o:

- waloryzację przestrzenną obszaru gminy,
- analizy występujących trendów demograficznych w rozmieszczeniu ludności w okresie 1988-1998 r,
- kształtowanie struktur „otwartych” z sukcesywnym uściśleniem w ramach planowania miejscowego.

Celowe jest opracowanie prognozy biologicznej dla województwa lubuskiego w układzie gmin, w oparciu o zmienione uwarunkowania demograficzne oraz prognozy pomigracyjnej uwzględniającej dobrą pozycję strategiczną województwa w procesach transformacji i integracji z UE oraz zarysowujące się tendencje rozwoju.

## **2. Funkcje gminy**

### **2.1 Funkcje gospodarcze**

Funkcje gospodarcze uwzględniając strukturę zatrudnienia określoną w oparciu o Europejską Klasyfikację Działalności wg danych z 1997 r. w gminie Lubniewice charakteryzowało poniższe zestawienie (dotyczy podmiotów gospodarczych zatrudniających powyżej 5 osób):

- <b>ogółem:</b>	<b>607(100%),</b>
• usługi	351 (57,8%) w tym:
- usługi w sferze budżetowej	163,
- usługi komercyjne i pozostali	188
• przemysł i budownictwo	132 (21,7%), w tym:
- działalność produkcyjna	124,
- budownictwo	8,
• rolnictwo, łowiectwo, leśnictwo	124 (20,4%),

W mieście Lubniewice występowała następująca struktura:

<b>ogółem:</b>	<b>421 (100%),</b>
• usługi	286 (67,9%), w tym:
- usługi w sferze budżetowej	129,
- usługi komercyjne	157,
• przemysł i budownictwo,	98 (23,3%), w tym:
- działalność produkcyjna	91,
- budownictwo	7,
• rolnictwo, łowiectwo, leśnictwo	37 (8,8%).

W obszarach wiejskich gminy Lubniewice zatrudnienie charakteryzuje zestawienie:

<b>ogółem</b>	<b>186(100%),</b>
- usługi	65 (35,0%), w tym:
- usługi w sferze budżetowej	34,
- usługi komercyjne i pozostali	31,
- przemysł i budownictwo, w tym:	34 (18,3%), w tym:
- działalność produkcyjna	33,
- budownictwo	1,
- rolnictwo, łowiectwo, leśnictwo	87 (46,8%).

Z przeprowadzonych analiz w oparciu o strukturę zatrudnienia wynika, iż wiodącymi były: dla gminy funkcje usługowe - uzupełniająco rolnicze i przemysłowe, dla miasta funkcje usługowe - uzupełniająco funkcja wytwórcza, natomiast dla obszarów wiejskich funkcje rolnicze, uzupełniająco usługi.

Analizując ilość podmiotów gospodarczych w określonych sektorach na przestrzeni lat 1998 - 2008 wysnuć można następujące wnioski (wg sekcji PKD 2004):

- podstawowym sektorem działalności od lat w gminie jest sektor są: handel hurtowy i detaliczny oraz naprawa pojazdów samochodowych i motocykli i artykułów użytku osobistego i domowego (sekcja G) – I miejsce,
- rośnie znaczenie działalności – budownictwa (sekcja F) – z V miejsca w 1998 r. na II miejsce w 2008 r.,
- spada znaczenie (sekcji H) – hotelarstwo i restauracje - z II miejsca w 2002 r. na IV miejsce w 2007 i 2008 r. – to oznacza osłabienie w zakresie realizacji celu głównego określonego w strategii gminy i polityce wskazanej w Studium,
- na ok. V miejscu stabilnie utrzymuje się (sekcja A) – rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo.

## **2.2 Funkcje obszaru gminy**

Funkcje poszczególnych obszarów gminy określa rysunek 5, tak w zakresie stanu jak i potencjalnych walorów. Uwzględniając przeznaczenie i użytkowanie terenów gminy do wiodących funkcji zaliczyć należy:

- w mieście mieszkalnictwo i uzupełniająco funkcje wytwórcze,
- w obszarach wiejskich, leśnictwo, rolnictwo oraz uzupełniająco turystyka.

Możliwość rozwoju turystyki warunkuje poprawa stanu czystości jezior (stan sanitarny przydatny dla turystyki - klasa II). Wg przeprowadzonych badań w 1997 r. jezioro Lubniewsko i Krajnik sklasyfikowane zostały w III klasie czystości, jezioro Lubiąż w 1998 r. zaliczono również do III klasy czystości (poza częścią jeziora w sąsiedztwie zabudowy miejskiej zaliczonej do II klasy).

Jezioro Lubiąż charakteryzuje znaczna podatność na degradację odpowiadająca III kategorii. O takiej ocenie decydują analizowane wskaźniki morfometryczne, hydrograficzne i zlewniowe, przyjmujące w większości niekorzystne wartości. Na przestrzeni dziesięciu lat Jezioro Lubiąż poprawiło stan czystości podwyższając klasę z III do II. Według badań spadły stężenia azotu mineralnego, azotu całkowitego i fosforu całkowitego w warstwie powierzchniowej. Nieznacznie poprawiła się przezroczystość wód. Badania z 2003 roku wykazały dalszą poprawę: wyraźnie zmalała produkcja biologiczna, zmniejszyły się jeszcze bardziej koncentracje związków azotowych. Tak więc podjęte przed ponad dziesięcioma laty działania porządkujące gospodarkę ściekową na terenie zlewni i w samych Lubniewicach (m. in. odcięcie dopływu ścieków od jeziora) dało wymierne efekty.

## **2.3 Przeznaczenie i użytkowanie gruntów**

Powierzchnia gminy ogółem wynosi 12 944 ha w tym miasto 1 211 ha; obszary wiejskie 11 733 ha:

- dominują obszary lasów i zadrzewień o pow. 8 873 ha co stanowi 68,55% pow. gminy,
- grunty rolne występują na powierzchni 3 018 ha co stanowi 23,3 %,
- znaczącą powierzchnię 541 ha zajmuje teren wód otwartych 4,2% pow. gminy
- nastąpił znaczący spadek ilości terenów komunikacji, które zajmują 193 ha tj. 1,5 % pow. gruntów gminy (spadek o 235 ha),
- tereny zabudowane zajmują niewielką powierzchnię 72 ha co stanowi 0,6% pow.

ewidencyjnej gminy (duży spadek w stosunku do 1998 r.).

Według ewidencji gruntów ich przeznaczenie i użytkowanie w retrospekcji charakteryzuje tabela nr 3, natomiast uwarunkowania przestrzenne określa-poglądowo rysunek 3 i uściśla rysunek 5.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że w latach 1989 - 1999 r. nastąpiły niewielkie zmiany w strukturze użytkowania gruntów:

- użytków rolnych ubytek 0,24 powierzchni tj. 31 ha w tym:
  - gruntów ornych ubyło 11 ha,
  - łąk ubyło 24 ha,
  - sadów przybyło 1 ha,
- powierzchnia lasów i zadrzewień powiększyła się o 7 ha,
- przybyło terenów osiedlowych 11 ha, terenów różnych 1 ha i nieużytków 18 ha,
- ubyło gruntów pod wodami 1ha, kopalnych 1 ha i komunikacyjnych 4 ha.

Zmiany w użytkowaniu i przeznaczeniu gruntów wskazują na niewielki dynamizm procesów rozwojowych.

Według danych z 2010 (stan na 1.01. 2011 r.) nastąpiły niewielkie zmiany w użytkowaniu gruntów w kierunku wznowienia użytkowania rolnego (prawdopodobnie uwarunkowane przystąpieniem Polski do UE (dopłaty dla rolników), obecnie użytki rolne stanowią 23,3 % powierzchni gminy.

Wciąż zwiększa się udział gruntów leśnych w gminie – 68,5,5% pow. ewid. gminy. Znaczący spadek powierzchni zajętej pod zabudowę (z 174 ha w 1998 r. do 72 w roku 2010) – może wynikać ze zmiany metody liczenia i klasyfikowania użytków.

### **3. Systemy obsługi technicznej**

Funkcjonowanie gminy w zakresie obsługi technicznej ludności i gospodarki zapewniają lokalne systemy zaopatrzenia w wodę, oczyszczania ścieków i neutralizacji odpadów oraz zaopatrzenia w energię cieplną. Systemy ponadlokalne tworzą główny układ powiązań infrastrukturalnych, tak zewnętrznych jak i wewnętrznych. Przestrzenne uwarunkowania dotyczące systemów lokalnych obsługi technicznej określa rysunek 5.

#### **3.1 Drogi gminne**

Sieć lokalną transportu drogowego tworzą drogi gminne, głównie gruntowe. Zapewniają uzupełniające powiązania w funkcjonowaniu struktury społeczno-gospodarczej gminy,

**1) stan istniejący** do ważniejszych zaliczyć należy następujące drogi gminne:

- Lubniewice (droga powiatowa 11423) - Rogi,
- Jamatów- Rogi,
- Kolonia Lubniewice - Świerczow,
- Glisno - Świerczow,
- Jarnatów - Sobieraj,
- Glisno - Rybakowo,
- drogi i ulice w obszarach zabudowanych (poza odcinkami w ciągu dróg wojewódzkich i powiatowych),

**2) potrzeby i możliwości rozwojowe układu dróg gminnych:**

- konieczna jest modernizacja i poprawa stanu technicznego ulic lokalnych i dojazdowych w ciągach dróg gminnych w obszarach zabudowanych oraz w/w ważniejszych dróg gminnych,

- sieć dróg śródpolnych w obszarach wiejskich w większości nie spełnia warunków technicznych ustalonych dla dróg dojazdowych, które powinny mieć szerokość min. 10 m w liniach rozgraniczenia, co wymaga zmian w strukturze użytkowania terenów szczególnie w obszarach przeznaczonych do zabudowy,
- potrzeby rozwojowe sieci dróg i ulic związane będą z zabudową i zagospodarowaniem nowych terenów zainwestowania pełniąc funkcje dróg i ulic o funkcji dojazdowej,

### **3.2 System zaopatrzenia w wodę**

#### **1) stan istniejący** (dane US Zielona Góra stan 31.12.1998 r):

- długość rozdzielczej sieci wodociągowej wynosi ogółem 13,2 km, w tym: w mieście 8,3 km, w obszarach wsi 4,9 km, w mieście 77,4% ludności korzysta z wodociągów komunalnych,
- **nastąpił wzrost ilości mieszkań wyposażonych w wodociąg z 918 do 973 na przestrzeni lat 2002-2007,**
- zużycie wody wynosi: 126,7 dam<sup>3</sup> w tym: w mieście 92,6 dam<sup>3</sup>, na wsi 34,1 dam<sup>3</sup>; na 1 mieszkańca w m<sup>3</sup> ogółem 41,5 -w mieście 47,2 oraz na wsi 31,2:
  - wodociąg komunalny grupowy obsługuje miasto i wsie i Jarnatów,
  - ujęcia wody w Lubniewicach, Gliźnie, Jarnatowie, Świerczowie, Trzciancach i Rogach
  - miejscowe systemy zaopatrzenia w wodę występują w Świerczowie, Trzciancach.

#### **2) potrzeby i możliwości rozwoju:**

- występują potrzeby objęcia systemami wodociągowymi dawnej osady Trzciance włączonej do miasta,
- celowa jest rozbudowa systemu wodociągowego w Lubniewicach w dostosowaniu do procesów rozwoju zagospodarowania,
- nie można wykluczyć konieczności restrukturyzacji istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę, z uwagi na stan sanitarny ujęć.

### **3.3 Odprowadzenie i neutralizacja ścieków**

#### **1) stan istniejący:**

- długość sieci kanalizacyjnej (wg US Zielona Góra stan 31.12.1998 r.) wynosi ogółem 9,1 km (podano nieaktualizowane przez US dane z 1997 r. ) szacuje się, że długość sieci kanalizacyjnej wzrosła o około 1,5 km, w tym na wsi o 0,5 km)
- **gmina jest najlepiej zaopatrzoną w sieci kanalizacji, spośród wszystkich gmin powiatu sulęcińskiego (95% skanalizowania).**
- **w 2005 r. zakończono modernizację mech-biol. oczyszczalni ścieków w Lubniewicach i budowę kanalizacji sanitarnej w Jarnatowie i Gliźnie. Efektem była znacząca poprawa stanu czystości jeziora stanowiącego odbiornik wód oczyszczonych, ze względu na zaostrzenie przepisów oczyszczalnia wymaga ponownej modernizacji,**
- zbiorczy system kanalizacyjny z siecią przepompowni obejmuje obecnie swoim zasięgiem Lubniewice, Trzciance i Glisno.

#### **2) potrzeby i możliwości rozwoju:**

- dotychczasowy rozwój tych systemów nie odpowiada potrzebom ochrony środowiska.
- włączona została do systemu zbiorczego wieś Glisno,
- ~~wieś Jarnatów nie jest wyposażona w kanalizację,~~
- oczyszczalnia Lubniewice może stanowić podstawę dla dalszego rozwoju systemu grupowego obsługującego sąsiednie wsie i zabudowę turystyczną.

### **3.4 Gromadzenie i neutralizacja odpadów stałych**

#### **1) stan istniejący:**

- neutralizacja odpadów odbywa się poza obszarem gminy,
- wysypisko gminne pomiędzy Lubniewicami, a Glisnem nie spełniało wymogów ochrony środowiska,

#### **2) potrzeby i możliwości rozwoju:**

Uwzględniając potrzeby ochrony środowiska i uwarunkowania przyrodniczo-fizjograficzne gminy konieczne jest porządkowanie gospodarki odpadami stałymi:

- występują potrzeby wyznaczenia wiejskich punktów gromadzenia odpadów we wsiach,
- celowa jest zmiana systemu neutralizacji w oparciu o ponadgminny zakład utylizacji z technologią recyklingu i kompostowania, w ramach Celowego Związku Gmin (CZGK) z lokalizacją w gminie Sulęcín.

### **3.5 System zaopatrzenia w energię cieplną**

System zaopatrzenia w ciepło opiera się na niewielkich kotłowniach wbudowanych na paliwo stałe. Istniejące źródła mają charakter wewnątrzzakładowy lub indywidualny. W obszarze gminy brak jest systemów zdalaczynnych. Celowa jest w przyszłości restrukturyzacja systemu w oparciu o paliwa gazowe i olej opałowy z utrzymaniem niewielkich kotłowni wbudowanych ze względu na niewielką ilość wielorodzinnej zabudowy w mieście i w obszarach wiejskich.

- występują możliwości zaopatrzenia w energię cieplną do celów bytowych i ogrzewania budynków w oparciu o:
  - energię elektryczną z krajowej sieci przesyłu na warunkach uzgodnionych z Rejonem Energetycznym,
  - gaz przewodowy w Lubniewicach i Gliśnie (docelowo) gaz płynny i olej opałowy ww. miejscowościach (prześciowo) i w pozostałych obszarach wiejskich.

## **4. Środowisko przyrodnicze**

Środowisko przyrodnicze charakteryzuje się wysokimi wartościami i walorami potwierdzonymi wprowadzeniem szczególnych form ochrony o znaczeniu ponadlokalnym (cz. III pkt.1).

### **4.1 Wartości i walory środowiska przyrodniczego**

Gmina położona jest w obszarze Pojezierza Lubuskiego. Powoduje to duże zróżnicowanie cech środowiska przyrodniczego. W gminie występują obszary wartościowe przyrodniczo. Walory te związane są z występowaniem jezior i rzek, dużymi kompleksami leśnymi oraz obszarów o zróżnicowanej rzeźbie. Dominują obszary w rzeźbie falistej przy znacznym udziale obszarów pagórkowato-falistych.

Walory te i wartości wynikają z następujących cech środowiska przyrodniczego:

- sieci hydrograficznej z występowaniem jezior o powierzchni powyżej 50 ha,
- dużych deniwelacji o rzeźbie falisto-pagórkowatej,
- dużego zróżnicowania ekosystemów wodnych i leśnych,

Wartości i walory środowiska przyrodniczego gminy potwierdzone zostały badaniami i ustanowieniem obszarów ochrony przyrody. Znaczne obszary gminy przydatne są dla turystyki i agroturystyki.

## **4.2 Stan i funkcjonowanie środowiska**

Środowisko przyrodnicze w gminie w porównaniu do innych obszarów województwa lubuskiego charakteryzuje lepszy stan sanitarny. Wynika to z większej odporności ekosystemów rolnych i leśnych oraz mniejszej antropopresji. Położenie przestrzenne w oddaleniu od większych koncentracji ludności i uciążliwego przemysłu oraz występowanie dużych kompleksów leśnych i jezior stwarza dobre warunki zamieszkania i wypoczynku. W obszarze gminy występują znaczne obszary biologicznie czynne funkcjonujące jako bank genów. Strukturę tych obszarów wyznaczają tzw. korytarze ekologiczne o dużym dynamizmie hydrosfery i związanych z nią ekosystemów i ekonów. Korytarze ekologiczne obejmują swoim zasięgiem strefy alimentacji wód. Układ tej struktury określa poglądowo rysunek 5 i 5a. Jeziora o zlewniach rolniczych i rolniczo-leśnych przepływowymi i z licznymi dopływami. Charakterystyczna dla tych struktur jest duża otwartość na antropopresję powodującą w obszarach pogorszenie stanu sanitarnego wód i cieków oraz pogorszenie stanu atmosfery i podwyższone imisje (opad zanieczyszczeń).

Stan środowiska przyrodniczego w obszarze gminy jest zróżnicowany. Cechy i funkcjonowanie środowiska powodują że w obszarach przylegających do sieci hydrograficznej jest ono mało odporne na degradację i presję. Dotyczy to w szczególności:

- środowiska wodnego,
- występowania erozji wodnej i wietrznej obszarów o zróżnicowanej rzeźbie terenu, czemu w większości przeciwdziałają zalesienia.

W obszarze gminy występuje lokalne zagrożenie środowiska związane z dużą presją w wyniku:

- opóźnień w porządkowaniu gospodarki wodno-ściekowej we wsi Glisno,
- rozwiniętego rybactwa z gospodarstwami stawowymi,
- spalania głównie paliw stałych w kotłowniach i gospodarstwach domowych,
- zdeponowanych w środowisku gruntowym zanieczyszczeń pochodzenia rolniczego z gospodarki wielkoobszarowej, które charakteryzowała duża intensywność produkcji zwierzęcej i wykorzystywania środków chemicznych.

Pomimo zmniejszenia się tych oddziaływań, stan czystości jest niezadawalający (III klasa). Stan środowiska jest jednak lepszy niż w wielu obszarach województwa lubuskiego.

Presja na środowisko przyrodnicze w gminie ulega zmniejszeniu w wyniku:

- podjętych działań w ostatniej dekadzie (rozbudowa systemu kanalizacyjnego w Lubniewicach, i włączenie do systemu wsi Glisno oraz porządkowanie gospodarki odpadami komunalnymi),
- zmniejsza się presja gospodarki rolnej na środowisko w wyniku ograniczenia produkcji zwierzęcej o charakterze przemysłowym, chemizacji w produkcji roślinnej oraz likwidacji gorzelnii we wsi Osiek.

## **4.3 Sieć hydrograficzna**

Gęsta sieć hydrograficzna z niewielkimi rzekami i ciekami oraz jeziorami o zróżnicowanej odporności i zaawansowaniu procesów eutrofizacji powoduje, że środowisko przyrodnicze w gminie wymaga szczególnej ochrony ekologicznej. Główny układ hydrograficzny gminy tworzą:

- Lubniewka stanowiąca dopływ Warty (zlewnia III rzędu) z jeziorami Lubniewsko, Lubiąż i Krajnik znajdującymi się w górnej zlewni,
- jezioro Jarnatowskie (Miechowskie) z niewielkimi ciekami wodnymi.

## **5. Środowisko kulturowe**

### **5.1 Stan i jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

Wielkość obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej i strukturę jej użytkowania określa tab. 3, a przestrzenne rys. nr 5. Do charakterystycznych uwarunkowań stanu zaliczyć należy:

- wskaźnik przydatności r.p.p. IUNG jest niższy od przeciętnego wynosi 62,1 pt. (średnia kraju 66,6 pt.).
- użytki rolne w gminie zajmują niewielką powierzchnię (łącznie 22,5%),
- obszary rolnicze mają zwartą strukturę i stanowią enklawy śródlądne,
- dominują grunty orne (90%), a zaledwie 10% użytki zielone,
- użytki zielone (10% gruntów rolnych zajmują niewielkie powierzchnie i nie tworzą większych rozłogów,

Występują następujące uwarunkowania w zakresie jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

- znaczący udział (66%) gruntów o wysokich klasach bonitacyjnych (II-IV) w tym: II kl. 8 ha, III kl. 442 ha, kl. IV 1498 ha,
- kompleksy najlepszych gleb w gminie występują w obrębach Lubniewice (na wschód i południe od miasta) oraz Glisno,
- znaczna mozaikowość gleb - obok gleb dobrych i bardzo dobrych występują w sąsiedztwie gleby słabe i bardzo słabe.
- wykształcone kierunki produkcji rolniczej w zakresie:
  - produkcji roślinnej dominującej,
  - wielostronnej produkcji zwierzęcej z przewagą bydła oraz trzody chlewnej o rozwiniętej bazie produkcyjnej w ośrodkach po byłych PGR we wsiach Świerczów, Trzcince, Jarnatowie, Suszycach i Glisno,
  - część obiektów produkcji zwierzęcej obecnie wykorzystywana w małym stopniu lub niewykorzystywana (2 bukaciarnie w Suszycach),
  - przemysł przetwórczy i rolno spożywczy na terenie gminy reprezentują gorzelnie w Gliźnie i Jamatowie oraz mieszalnia pasz w Świerczowie,
  - do kierunków specjalistycznych, charakterystycznych dla gminy zaliczyć należy rybactwo z gospodarką jeziorową oraz stawową: stawy Rogi - Wałdowice (20 ha) i Glisno (10 ha).

### **5.2 Obszary leśne**

**Obszary leśne i zadrzewień zajmują 8873 ha, co stanowi 68,55% pow. gminy.**

Lasy w gminie pozostają w zarządzie znajduje się w Nadleśnictwie Lubniewice (52%), w Nadleśnictwie Skwierzyna (25%) i w Nadleśnictwie Sulęcín (23%):

- wśród lasów dominują siedliska boru świeżego (79%) i mieszanego świeżego (17%),
- przeważają drzewa sosnowe (96%),
- możliwości wykorzystania kompleksu leśnego należy ocenić jako znaczące w regionie:
  - lesistość ponad 66%,
  - przeciętna zasobność ok. 180 m<sup>3</sup>/ha,
  - przeciętny wiek 49 lat,
  - przeciętny przyrost drzewostanów 3,65 m<sup>3</sup>/ha,

- minimalne przekroczenia w etatach cięć,
- duże zasoby runa leśnego i zwierzyny łownej,
- występują zagrożenia lasów czynnikami biotycznymi.

### **5.3 Osadnictwo**

Główną strukturę osadniczą gminy tworzy miasto Lubniewice z małą liczbą ludność, wsie Glisno i Jarnatów oraz niewielkie wsie, osady rolnicze i leśne. Wsie i osady o skupionej zabudowie wykształciły się przy ośrodkach rolnictwa wielkoobszarowego:

- dominuje osadnictwo skupione (miasto i większe wsie) ze znacznymi ubytkami w substancji wykształconej do 1945 r.,
- zabudowa rozproszona występuje w miejscowości Rogi, w obszarach Lubniewic oraz nad Lubniewką pozostałości młynów nad w obszarach zalesionych,
- występują historyczne układy przestrzenne:
  - owalnicy w Lubniewicach, Gliźnie i Jarnatowie,
  - osad przy ośrodkach rolnictwa wielkoobszarowego: Górny Majątek, Sobieraj, Trzcinca,
  - osady przyfabrycznej - Świerczów
- występują późniejsze nawarstwienia:
  - wielodrożnicy w Lubniewicach oraz Gliźnie i Jarnatowie,
  - o rozproszonej zabudowie: Rogi (układy ruralistyczne XIX i pocz. XX w. tzw. osadnictwo łanów leśnych).

### **5.4 Walory i wartości zabudowy i zagospodarowania**

W gminie występuje wiele obiektów o wartości historycznej w tym wpisanych do rejestru zabytków oraz w ewidencji konserwatorskiej. Określa je załącznik nr 5b.

Większość terenów osadniczych zachowała walory i wartości kulturowe. Walory architektoniczno-krajobrazowe posiada głównie zabudowa realizowana do 1950 r. wpisująca się harmonijnie w krajobraz przyrodniczy i kulturowy. Średniowieczne układy przestrzenne występują w obszarze Starego Miasta w Lubniewicach oraz we wsiach Glisno i Jarnatów. Zabudowa zrealizowana przed 1945 rokiem, posiada walory urbanistyczno-architektoniczne. Zabudowa realizowana w latach 1980-2000, pomimo walorów architektonicznych poszczególnych obiektów, nie tworzy harmonijnych zespołów przestrzennych.

### **5.5 Krajobraz przyrodniczo - kulturowy**

W gminie Lubniewice, uwzględniając rzeźbę obszarów dominują krajobrazy faliste, przy występowaniu falisto-pagórkowatych w rejonie Lubniewic i w sąsiedztwie Jarnatowa. Analizując formy krajobrazu kulturowego stwierdzić należy, iż dominujący udział mają w obszarze gminy krajobrazy falisto-jeziorne.

## **6. Prawa własności gruntów**

**Struktura własności w gminie uległa zmianie. Na czas sporządzania Studium z 2000 r. dominowały grunty należące do Skarbu Państwa:**

- grunty Skarbu Państwa stanowiły około 81% powierzchni gminy, w tym we władaniu ALP około 66% i AWRSP 15%,
- grunty prywatne stanowiły ok. 5,5% powierzchni,
- grunty komunalne nadające się do zagospodarowania i zabudowy to około 242 ha co

stanowiło 1,9% powierzchni gminy.

Wg stanu na 1.01.2011 r. nadal dominują grunty należące do Skarbu Państwa

- grunty Skarbu Państwa stanowią około 74% powierzchni gminy, w tym we władaniu PGL LP (Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe około 69% i ANR (Agencji Nieruchomości Rolnej) 9%,
- grunty prywatne stanowią ok. 12% powierzchni ewidencyjnej gminy,
- grunty komunalne nadające się do zagospodarowania i zabudowy to około 189 ha, co stanowi 1,5% powierzchni gminy.

## **7. Jakość życia mieszkańców**

Ocena jakości życia mieszkańców nie jest możliwa wprost w oparciu o dane statystyczne i jednoznaczne kryteria. Do finalnych wniosków można jednak dojść analizując szereg składowych. Ocenę taką dokonano w oparciu o analizy źródeł utrzymania i dochodów oraz warunków zamieszkania.

Uwzględniając te kryteria warunki życia ludności ocenia się jako: gorsze niż przeciętne w województwie lubuskim głównie z uwagi na niższe dochody i gorsze warunki mieszkaniowe przy lepszej dostępności usług.

### **7.1 Źródła utrzymania i dochody ludności**

Głównym źródłem utrzymania ludności w gminie jest działalność usługowa i produkcyjna w mieście, na wsi rolnictwo, leśnictwo i łowiectwo raz usługi. Znaczny odsetek osób pracuje w usługach komercyjnych i administracji oraz pobiera zasiłki i zapomogi. Dochody ludności oszacowano jako niższe niż w woj. lubuskim w oparciu o dochody gmin, analizy struktury zatrudnienia oraz stopy bezrobocia (wg US w Zielonej Górze z 1998 r):

- niskie dochody pracujących w gospodarce narodowej 785,2 zł (na podstawie dochodu gminy z udziału w podatku stanowiących dochody budżetu państwa na 1. pracującego w gospodarce narodowej (w woj. lubuskim -1080 zł na 1 pracującego),
- wysoka stopa bezrobocia 19,2% wyższa od wojewódzkiej (średnia województwa lubuskiego 13,5%), **obniżyła się w roku 2010 do 9%**,
- **liczba bezrobotnych w gminie: spadek z 336 os. W 1998 r. – do 187 os. w roku 2010. W roku 2008 zanotowano 130 os. bezrobotnych – spadek był szczególnie znaczący w zakresie kobiet ze 103 (w 2007 r.) do 62.**
- **duże zmiany w strukturze zatrudnienia w gospodarce narodowej:**
  - w gminie: spadek z 607os. – do 244 os., w tym:**
  - w mieście: spadek z 421 - do 209 os.**
  - na wsi: spadek z 186 - do 35 os.**

### **7.2 Warunki zamieszkania**

Stan zasobów mieszkaniowych, pośrednio funkcjonowanie systemów obsługi oraz stan środowiska przyrodniczo-kulturowego mają wpływ na warunki zamieszkania. Warunki zamieszkania w gminie określa się jako gorsze niż przeciętne.

Wynika to z następujących uwarunkowań:

#### **1) stan zasobów mieszkaniowych:**

- gorszy niż przeciętnie stan techniczny mieszkań wynikający z wieku substancji:
- substancja mieszkaniowa zrealizowana do roku 1944 w gminie ogółem 72,3%

(analogicznie w województwie 50,6%),

- niskie dochody ludności nie zapewniają środków na niezbędne remonty i modernizacje,
- standard zamieszkania (wg US Zielona Góra 1998 r.) zbliżony do przeciętnego:
- zagęszczenie mieszkań większe niż przeciętne: ogółem w gminie 3,45 osoby/1 mieszkanie (woj. lubuskie 3,31 osoby/1 mieszkanie),
- nieco mniejsza liczba osób na 1 izbę wynosząca 0,88 (woj. lubuskie 0,90),
- większa powierzchnia użytkowa w m<sup>2</sup>/1 osobę - w gminie 20,8 m<sup>2</sup>/1 osobę (woj. lubuskie -18,9 m<sup>2</sup>/1 osobę),

**2) stan sanitarny środowiska przyrodniczego nieco lepszy niż przeciętny,**

- stan zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza od przeciętny,
- brak w gminie obiektów powodujących zagrożenia dla środowiska,
- dogodne warunki do dalszego porządkowania gospodarki wodno-ściekowej w obszarze gminy w oparciu o oczyszczalnię ścieków w Lubniewicach,

**3) lepsza niż przeciętnie dostępność usług** wynikająca z rozmieszczenia urzędzeń podstawowej obsługi ludności w Lubniewicach i Gliźnie (w Lubniewicach i Gliźnie dla 88% ludności) oraz niewielkie odległości wsi Jamatów oraz osady Rogi od Lubniewic.

### **III. UWARUNKOWANIA PONADLOKALNE POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY**

Wyróżniono w tym zakresie uwarunkowania wynikające ze stanu istniejącego i przesądzonego przepisami szczególnymi. Uwarunkowania ponadlokalne o charakterze przestrzennym w bardzo ograniczonym zakresie określone zostały w Strategii rozwoju województwa lubuskiego. Z uwagi na konieczność określenia w niniejszym studium przestrzennego charakteru tych uwarunkowań w obszarze gminy oparto się na materiałach zebranych w Studium zagospodarowania przestrzennego województwa gorzowskiego:

- stan istniejący i przesądzony przepisami szczególnymi (rys. 2 w skali do 1:100000),
- uwarunkowania wynikające z ponadlokalnej polityki przestrzennej (rys. 3 w skali 1:100000).

Dokonano stosownych aktualizacji w zakresie zmian przepisów szczególnych oraz uściśleń przestrzennych na rys. 5 w skali 1: 25000. Uwarunkowania dotyczące ochrony archeologicznej określono w oparciu o Archeologiczne Zdjęcie Polski (rys. 2a w skali 1:25000).

#### **1. Ochrona przyrody**

Obszary i obiekty szczególnej ochrony przyrody ustanowione zostały w oparciu o ustawę o ochronie przyrody.

##### **1.1 Obszary ochrony przyrody**

W gminie występują obszary szczególnej ochrony przyrody określone w części IV, pkt. 4.1, rys 5 i 5a, w tym rezerwat, obszary krajobrazu chronionego, zespół przyrodniczo-krajobrazowy oraz użytki ekologiczne.

##### **1.2 Obiekty ochrony przyrody**

W obszarze gminy występują obiekty przyrodnicze szczególnie chronione, do których zaliczają się pomniki przyrody. Stan ich udokumentowania określa tab. nr 4 oraz rys. 5. Stan udokumentowania tych obiektów jest niewystarczający.

#### **2. Ochrona zasobów środowiska kulturowego**

W gminie występują obszary środowiska kulturowego podlegające odrębnym regulacjom ustawowym. Obszary te określono w części IV, pkt. 4.1 oraz na rys. 5 i 5a.

##### **2.1 Obszary leśne, lasy ochronne**

Obszary leśne i lasy ochronne oraz inne nieruchomości przeznaczone na cele gospodarki leśnej podlegają regulacjom „ustawy o lasach”. Obszary te wchodzi w skład Nadleśnictw Lubniewice, Skwierzyna i Sulęcín.

Celowe jest sukcesywne nadawanie statusu lasów ochronnych w korytarzach ekologicznych. Zasadne są zalesienia w obrębach Glisno, Jarnatów i Rogi, ze względów:

- na wyrównanie granicy rolno-leśnej,
- zalesienie niskich klas bonitacyjnych gruntów rolnych nieprzydatnych dla innych funkcji,
- utworzenie większego kompleksu leśnego w obszarze rolno-leśnym (na wschód od Glisna)
- krajobrazowych zapewniając przestąpienie obiektów dysharmonijnych w „otwartym krajobrazie” (linie napowietrzne, budynki), których przekształcenie nie jest zasadne i możliwe ze względów funkcjonalnych i ekonomicznych),