

**UCHWAŁA NR XL/251/2022**  
**RADY MIEJSKIEJ W LUBNIEWICACH**

z dnia 21 listopada 2022 r.

**w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy  
Lubniewice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XXXVI/227/2022 z dnia 20 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice dla obszaru położonego nad Jeziorem Lubniewsko, uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice, przyjętego uchwałą Nr XXVI/192/2013 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XVI/125/2000 Rady Miasta i Gminy Lubniewice dnia 28.06.2000 r. dotyczącej uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice.

**§ 2.** Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – tekst studium w formie ujednocionej;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący część graficzną zmiany studium w postaci rysunku w formie ujednocionej „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice” w skali 1:25000;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący część graficzną zmiany studium w postaci rysunku w formie ujednocionej „Zespół turystyczno-osadniczy Lubniewice - Glisno - Jarnatów” w skali 1:10000;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium;
- 5) załącznik nr 5 – zbiór danych przestrzennych utworzonych do zmiany studium.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lubniewic.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Tomasz Janiszewski**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XL/251/2022  
Rady Miejskiej w Lubniewicach  
z dnia 21 listopada 2022 r.

## GMINA LUBNIEWICE

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBNIEWICE



BIURO PLANOWANIAPRZESTRZENNEGO  
Spółka z. o.o. W GORZOWIE WLKP.  
MAJ 2000 ROK

ZMIANA LUTY 2013 r.

ZMIANA NR 2 – 2022 r.

Fragmenty tekstu, wynikające ze zmiany studium przyjętej uchwałą Nr .....  
Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia ..... r. oznaczono niebieską czcionką.  
Czcionką czerwoną z przekreśleniem oznaczono nieaktualne treści.

## SPIS TREŚCI

<b>I. CZĘŚĆ OGÓLNA</b> .....	<b>9</b>
<b>1. Wprowadzenie</b> .....	<b>9</b>
1.1. Cele, zakres i podstawa opracowania studium .....	9
1.2. Studium, a system regulacji dotyczących rozwoju i zagospodarowania przestrzennego ...	12
1.3. Dane, wielkości charakteryzujące i główne uwarunkowania .....	17
<b>2. Zespół projektowy</b> .....	<b>20</b>
<b>II. LOKALNE UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b> .....	<b>21</b>
<b>1. Ludność</b> .....	<b>21</b>
1.1. Sytuacja demograficzna .....	21
1.2. Rozmieszczenie ludności .....	23
1.3. Możliwości i prognozy rozwoju .....	24
<b>2. Funkcje gminy</b> .....	<b>24</b>
2.1. Funkcje gospodarcze .....	24
2.2. Funkcje obszaru gminy .....	26
2.3. Przeznaczenie i użytkowanie gruntów .....	26
<b>3. Systemy obsługi technicznej</b> .....	<b>27</b>
3.1. Drogi gminne .....	27
3.2. System zaopatrzenia w wodę .....	28
3.3. Odprowadzenie i neutralizacja ścieków .....	29
3.4. Gromadzenie i neutralizacja odpadów stałych .....	29
3.5. System zaopatrzenia w energię cieplną .....	30
<b>4. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony</b> .....	<b>30</b>
<b>5. Uwarunkowania wynikające z polityki lokalnej</b> .....	<b>32</b>
<b>6. Środowisko przyrodnicze</b> .....	<b>33</b>
6.1. Wartości i walory środowiska przyrodniczego .....	33
6.2. Stan i funkcjonowanie środowiska .....	33
6.3. Sieć hydrograficzna .....	34
<b>7. Środowisko kulturowe</b> .....	<b>34</b>
7.1. Stan i jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej .....	34
7.2. Obszary leśne .....	35
7.3. Osadnictwo .....	35
7.4. Walory i wartości zabudowy i zagospodarowania .....	36
7.5. Krajobraz przyrodniczo – kulturowy .....	36
<b>8. Prawa własności gruntów</b> .....	<b>36</b>
<b>9. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem</b> .....	<b>36</b>
9.1. Źródła utrzymania i dochody ludności .....	37
9.2. Warunki zamieszkania .....	37
9.3. <b>Ochrona zdrowia i opieka społeczna</b> .....	<b>38</b>
<b>10. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia</b> .....	<b>38</b>

<b>10.1.</b> Zagrożenie powodziowe .....	38
<b>10.2.</b> Zagrożenie wystąpieniem poważnej awarii przemysłowej .....	39
<b>10.3.</b> Zagrożenie bezpieczeństwa publicznego .....	39
<b>IIA. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ NA OBSZARZE GMINY LUBNIEWICE .....</b>	<b>39</b>
<b>1. Wstęp .....</b>	<b>39</b>
1.1. Podstawa prawna .....	39
1.2. Cel i metodologia opracowania .....	40
<b>2. Analiza ekonomiczna .....</b>	<b>40</b>
2.1. Budżet gminy .....	41
2.2. Struktura gospodarki .....	43
2.3. Rynek pracy .....	45
2.4. Wnioski i zalecenia do planowania przestrzennego wynikające z uwarunkowań ekonomicznych .....	46
<b>3. Analiza środowiskowa .....</b>	<b>46</b>
3.1. Rzeźba terenu .....	46
3.2. Budowa geologiczna i zasoby naturalne .....	47
3.3. Gleby .....	47
3.4. Wody powierzchniowe i podziemne .....	48
3.5. Klimat i stan sanitarny powietrza .....	49
3.6. Zasoby przyrodnicze i ich ochrona prawna .....	49
3.7. Wnioski i zalecenia do planowania przestrzennego wynikające z uwarunkowań środowiskowych .....	50
<b>4. Analiza społeczna .....</b>	<b>51</b>
4.1. Stan i rozmieszczenie ludności .....	51
4.2. Dynamika liczby ludności .....	51
4.3. Struktura biologiczna ludności .....	54
4.4. Zasoby mieszkaniowe .....	55
4.5. Wnioski i zalecenia do planowania przestrzennego wynikające z uwarunkowań demograficznych .....	56
<b>5. Prognoza demograficzna do 2052 roku .....</b>	<b>56</b>
<b>6. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę .....</b>	<b>57</b>
6.1. Analiza zapotrzebowania na tereny przeznaczone do zabudowy .....	57
6.1.1. Zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe .....	57
6.1.2. Zapotrzebowanie na tereny usługowe .....	59
6.1.3. Zapotrzebowanie na tereny produkcyjne .....	60
6.2. Bilans terenów obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej .....	61
6.2.1. Zestawienie terenów uruchomionych pod lokalizację nowej zabudowy w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej .....	61
6.2.2. Chłonność terenów w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej .....	63

6.3. Bilans terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	64
6.3.1. Zestawienie terenów uruchomionych pod lokalizację nowej zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego .....	64
6.3.2. Chłonność terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	65
6.4. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego .....	67
6.5. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.....	67
6.6. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz na obszarach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, oraz poza tymi obszarami.....	69
<b>III. UWARUNKOWANIA PONADLOKALNE POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY .....</b>	<b>69</b>
<b>1. Ochrona przyrody i wartości krajobrazowych .....</b>	<b>69</b>
1.1. Obszary ochrony przyrody i wartości krajobrazowych .....	70
1.2. Obiekty ochrony przyrody .....	70
<b>2. Ochrona zasobów środowiska kulturowego .....</b>	<b>70</b>
2.1. Obszary leśne, lasy ochronne .....	70
2.2. Kompleksy gleb podlegające ochronie .....	73
2.3. Złoża surowców geologicznych, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla .....	73
2.4. Ochrona wód .....	73
2.5. Ochrona obiektów o wartości archeologicznej i historycznej .....	73
<b>3. Ponadlokalny system obsługi ludności .....</b>	<b>73</b>
<b>4. Ponadlokalne systemy obsługi technicznej .....</b>	<b>73</b>
4.1. System drogowy .....	73
4.2. System kolejowy .....	74
4.3. System przesyłu informacji i łączności .....	74
4.4. System elektroenergetyczny .....	74
4.5. System zaopatrzenia w gaz .....	74
<b>5. Uwarunkowania wynikające z polityki regionalnej .....</b>	<b>74</b>
<b>6. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych .....</b>	<b>91</b>
<b>7. Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych .....</b>	<b>92</b>
<b>8. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych .....</b>	<b>92</b>
<b>9. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych .....</b>	<b>92</b>
<b>IV. POLITYKA PRZESTRZENNA .....</b>	<b>92</b>
<b>1. Uwarunkowania polityki przestrzennej wynikające z założeń strategii rozwoju gminy .....</b>	<b>93</b>
1.1. Cele rozwoju gminy .....	93
1.2. Długofalowe kierunki działań strategicznych .....	94

1.3. Sposób prowadzenia działań strategicznych .....	95
1.4. Główne źródła zasilania procesów rozwoju .....	96
<b>2. Strategia rozwoju przestrzennego .....</b>	<b>97</b>
2.1. Cele strategiczne rozwoju przestrzennego .....	98
2.2. Strefy rozwoju i restrukturyzacji .....	99
2.3. Strefy utrzymania dotychczasowego zagospodarowania .....	99
2.4. Obszary koncentracji procesów rozwoju i restrukturyzacji .....	100
<b>3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów, na podstawie przepisów szczególnych, w tym ochrony krajobrazu oraz dóbr kultury współczesnej .....</b>	<b>104</b>
3.1. Obszary ochrony przyrody .....	104
3.2. Obszary ochrony zabytków .....	105
3.3. Obszary ochrony zasobów .....	107
3.4. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego i zagrożenie środowiskowe .....	111
3.5. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej i wskazane do zalesień .....	112
<b>4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów zabudowanych .....</b>	<b>113</b>
4.1. Obszary zabudowane .....	113
4.2. Obszary wskazane do zabudowy .....	114
4.3. Modele wyposażenia ośrodków obsługi ludności .....	115
4.4. Kryteria, zasady i standardy zabudowy i zagospodarowania .....	117
<b>5. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej .....</b>	<b>118</b>
5.1. Układ drogowo-uliczny i obiekty towarzyszące .....	118
5.2. Telekomunikacja .....	119
5.3. Zaopatrzenie w wodę .....	120
5.4. Neutralizacja ścieków, wód deszczowych i stałych odpadów .....	120
5.5. Zaopatrzenie w energię .....	121
<b>6. Realizacja polityki przestrzennej gminy .....</b>	<b>122</b>
6.1. Obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania (mpzp) jest obowiązkowe ze względu na przepisy szczególne .....	123
6.2. Obszary dla których gmina zamierza sporządzić mpzp ze względu na uwarunkowania społeczno-ekonomiczne .....	123
6.3. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu .....	124
6.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych ...	124
6.5. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny .....	125
6.6. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich 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) .....	125
6.7. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....	125
6.8. Obszary zdegradowane .....	125
6.9. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania Przestrzennego przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa .....	125

6.10. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....	125
6.11. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa .....	125
6.12. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu .....	126
6.13. Obszary, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> .....	126
<b>7. Wnioski do polityki regionalnej .....</b>	<b>126</b>
7.1. Wnioski do polityki regionalnej państwa .....	126
7.2. Wnioski do polityki regionalnej samorządu województwa .....	127

## SPIS RYSUNKÓW

### Instrumentacja polityki przestrzennej:

~~Rys.1 – System planowania w Polsce~~

~~Rys.1a – System planowania w gminie~~

### Uwarunkowania ponadlokalne:

Rys. 2a - Uwarunkowania archeologiczne AZP

Rys. 2 - Stan istniejący i przesądzony

Rys. 3 - Polityka przestrzenna zagospodarowania

### Strategia rozwoju przestrzennego:

Rys. 4 - Struktura przestrzenna

### Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania

Rys. 5 - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice (załącznik nr 2 do uchwały)

Rys. 5a - Zespół turystyczno-osadniczy Lubniewice - Glisno – Jarnatów (załącznik nr 3 do uchwały)

Rys. 5b - wieś Rogi

Rys. 5c - Wałdowice

## TABELE

Tab.1 Wybrane wielkości i wskaźniki w gminie i mieście.

Tab.1a. Struktura dochodów i wydatków budżetowych Gminy Lubniewice w latach 2011-2021.

Tab.1b. Struktura wydatków budżetu gminy Lubniewice w latach 2011-2021.

Tab.1c. Podmioty gospodarcze wg sektorów własnościowych w gminie Lubniewice w latach 2011-2021.

Tab.1d. Podmioty gospodarcze wg sekcji PKD 2007 w gminie Lubniewice w latach 2011-2021.

Tab.1e. Podmioty gospodarcze wg klas wielkości w gminie Lubniewice w latach 2011-2021.

Tab.1f. Dynamika wskaźnika przedsiębiorczości w gminie Lubniewice w latach 2011-2021.

Tab.1g. Poziom i struktura zatrudnienia w gminie Lubniewice w latach 2011-2021.

Tab.1h. Struktura bezrobocia w gminie Lubniewice w latach 2011-2021.

Tab.1i. Liczba ludności jednostek osadniczych na obszarze gminy Lubniewice [stan na 31.12.2021 r.].

Tab.1j. Dynamika liczby ludności w gminie Lubniewice w latach 2011-2021.

Tab.1k. Ruch naturalny w gminie Lubniewice w latach 2011 - 2021.

Tab.1l. Ruch wędrowniczy w gminie Lubniewice w latach 2011-2021.

Tab.1m. Przyrost naturalny, saldo migracji i przyrost rzeczywisty w gminie Lubniewice w latach 2011-2021.

Tab.1n. Ludność według ekonomicznych grup wieku w gminie Lubniewice w latach 2011-2021.

Tab.1o. Zasoby mieszkaniowe w gminie Lubniewice w latach 2011-2020.

Tab.1p. Prognoza demograficzna dla gminy Lubniewice na lata 2032, 2042 i 2052

Tab.1r. Zestawienie terenów uruchomionych pod lokalizację nowej zabudowy w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej na obszarze gminy Lubniewice.

Tab.1s. Chłonność terenów w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w podziale na podstawowe funkcje zabudowy.

Tab.1t. Zestawienie terenów uruchomionych pod lokalizację nowej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Lubniewice.

Tab.1u. Chłonność terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Lubniewice.

Tab.1v. Zestawienie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Tab.1w. Prognozowany wynik budżetu Gminy Lubniewice w latach 2022-2035.

**Tab.2** Rozmieszczenie ludności.

**Tab.3** Użytkowanie gruntów w gminie.

**Tab.3a** Struktura władania użytkami rolnymi w gminie.

**Tab.4** Obiekty przyrodnicze podlegające ochronie.

**Tab. 5a** Obiekty o wartościach archeologicznych.

**Tab. 5b** Wykaz obiektów zabytkowych.

**Tab. 6** Zasady i standardy zagospodarowania terenów o umiarkowanej koncentracji zabudowy.

**Tab. 7** Zasady i standardy zagospodarowania terenów rozproszonej zabudowy.

**Tab. 8** Zasady i standardy zagospodarowania terenów dla obszaru położonego nad Jeziorem Lubniewsko.

## WYKRESY

Wykres.1. Struktura biologiczna ludności (piramida wieku) gminy Lubniewice na 31.12.2021 r.

## 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.

Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy. Stanowi dokument o charakterze strategicznym, którego celem jest określenie spójnej polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, poprzez wskazanie warunków przestrzennych dla rozwoju społeczno-gospodarczego. Określa także potencjał rozwoju przestrzennego, możliwości zagospodarowania nowych terenów oraz stopień przekształceń istniejącego zagospodarowania, jak też konieczność ochrony obszarów i obiektów wartościowych.

Zgodnie z art. 9 upzp studium nie ma charakteru prawa miejscowego i nie tworzy podstaw dla indywidualnych rozstrzygnięć w zakresie lokalizacji inwestycji. Zawiera natomiast ustalenia dyrektywne dotyczące wykorzystania przestrzeni, konieczne do uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W studium określa się kierunki zagospodarowania przestrzennego, wskaźniki dotyczące zagospodarowania przestrzennego oraz lokalne zasady użytkowania terenu, z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających ze związków geograficzno-przyrodniczych i infrastrukturalnych gminy z otoczeniem. Pozwala to na prowadzenie polityki przestrzennej w sposób uporządkowany oraz rozważne planowanie inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Opracowanie uwzględnia aspekty wynikające z przepisów w/w ustawy.

Zmiana studium dla fragmentu obszaru gminy wymaga z kolei, zarówno w części tekstowej jak i graficznej, dokonania zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian w zakresie wynikającym z art. 10 ust. 1 upzp.

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

Celem studium, o czym wspomniano wcześniej, 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 2013 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 2013 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 mieszkalno-usługowych (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 2013 r.) wyróżnione zostały kolorem czerwonym ~~w tekście~~ na 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.

Obecnie obowiązujące przepisy upzp w dalszym ciągu rozstrzygają o celach studium i uwarunkowaniach, które należy w nim uwzględnić kreując politykę przestrzenną na poziomie lokalnym, przy czym problematyka jest znacznie szersza i bardziej precyzyjnie zdefiniowana. Rozszerzono między katalog zagadnień w art. 10 ust. 1 i 2 cyt. ustawy, a także dodano ust. 2a, 3a i 5. Ponadto znowelizowano brzmienie art. 9 ust. 2 upzp, zgodnie z którym sporządzając studium uwzględnia się ustalenia strategii rozwoju województwa i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, a także strategii rozwoju ponadlokalnego oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.

Ze względu na ograniczony zakres zmian, podobnie jak w przypadku poprzednio wspomnianej aktualizacji studium, ustalenia niniejszego dokumentu pozostają generalnie niezmienione (aktualna zmiana studium nie ingeruje znacząco w jego zapisy), natomiast ustawowe wymogi w zakresie szczegółowości dokumentu studium zastosowano jedynie do niektórych obszarów objętych niniejszymi zmianami, które tego wymagały.

Zakres aktualnej zmiany, zainicjowanej uchwałą Nr XXXVI/227/2022 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 20 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice dla obszaru położonego nad Jeziorem Lubniewsko, polega zatem na uzupełnieniu studium o pojedyncze ustalenia w zakresie uwarunkowań w kontekście problematyki znowelizowanej upzp, zagadnień zgłoszonych w ramach wniosków do zmiany studium przez organy i instytucje, jak też zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w ściśle określonych granicach określonych w/w uchwałą intencyjną, tj. dla obszaru położonego nad Jeziorem Lubniewsko.

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

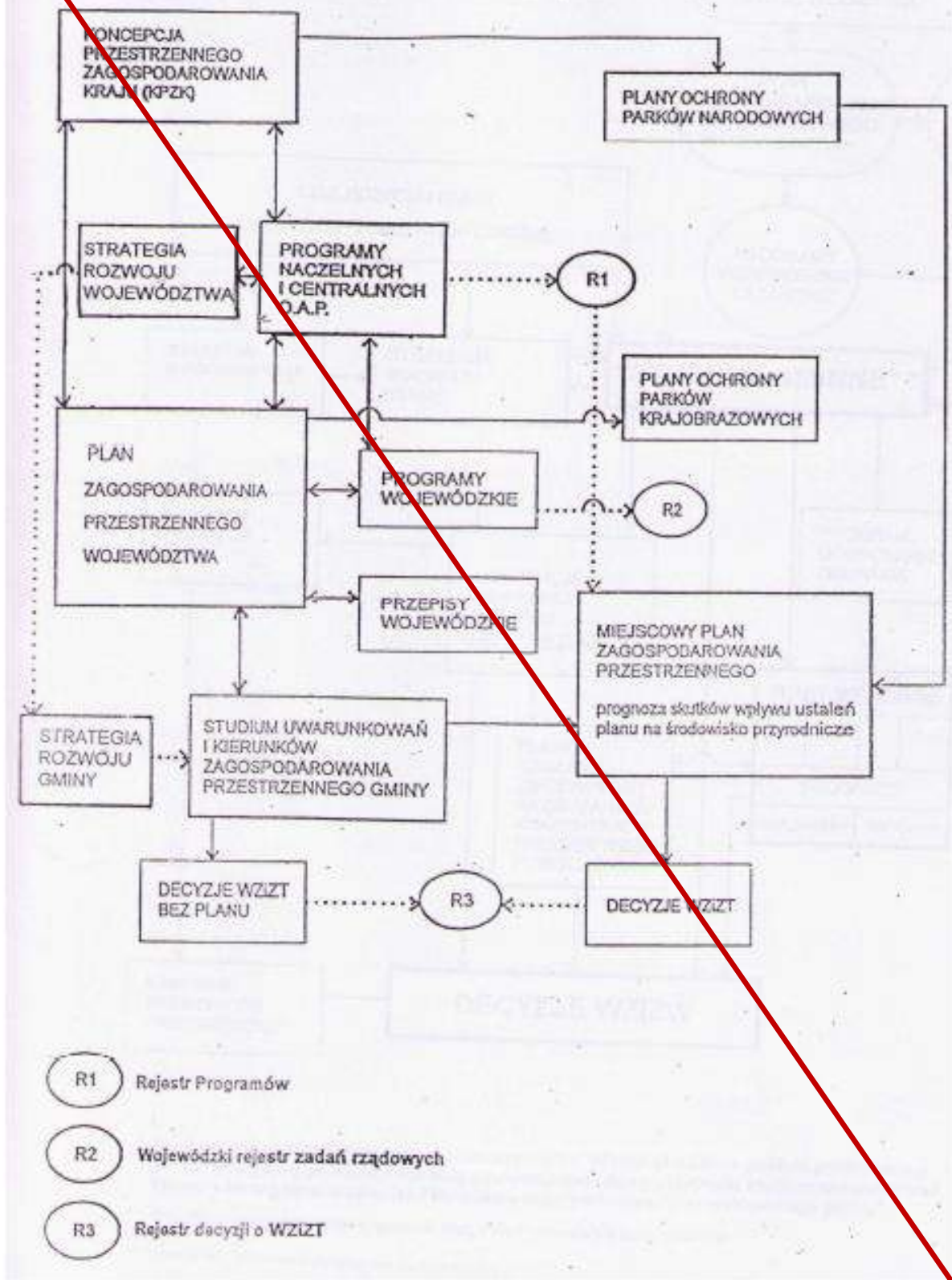
~~Role i funkcję studium w systemie planowania w Polsce określa rysunek 1 oraz w gminie rys. 1a. Podstawą określającą uwarunkowania zewnętrzne, cele i kierunki regionalnej polityki przestrzennej „są ustalenia strategii rozwoju województwa zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa” (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:

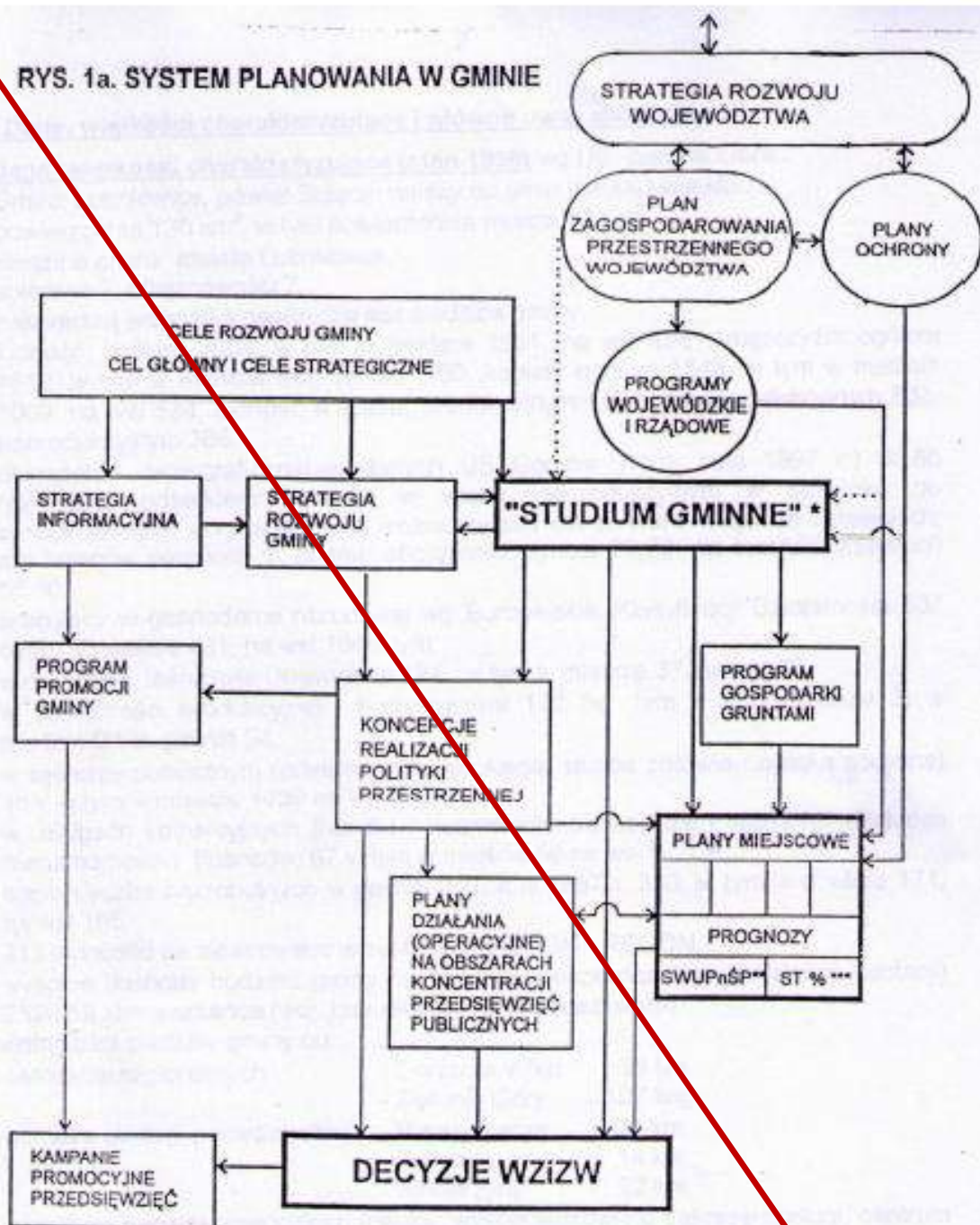
- przepisy szczególne wg cz. IV pkt. 4.1,
- wytyczne i wnioski organów rządowych oraz regionalnych i powiatowych,
- Strategia rozwoju województwa lubuskiego z 6 marca 2000 r.,
- Strategia rozwoju przestrzennego (w ramach Fazy IV prac nad studium).

Studium gminne z kolei stanowi podstawę do planowania miejscowego (mpzp)

RYS. 1 SYSTEM PLANOWANIA W POLSCE



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

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

Opracowania obowiązkowe z mocy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym

1-wsza zmiana studium (2013 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

Obecny system planowania przestrzennego w Polsce oparty jest na zintegrowanym i zhierarchizowanym układzie, i który wiąże się z hierarchicznością władzy na poszczególnych szczeblach administracji rządowej i samorządowej. Jego spójność ma zagwarantować ład przestrzenny i realizację celów polityki przestrzennej. Decyzje podejmowane na każdym ze szczebli muszą wspierać decyzje szczebla nadrzędnego, które mają również pierwszeństwo realizacji.

Studium stanowi dokument o charakterze strategicznym, którego celem jest określenie spójnej polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, poprzez wskazanie warunków przestrzennych dla rozwoju społeczno-gospodarczego.

Stanowi ono „generalny program” w zakresie planowania przestrzennego, który określa potencjał rozwoju przestrzennego, możliwości zagospodarowania nowych terenów oraz stopień przekształceń istniejącego zagospodarowania, a także konieczność ochrony obszarów i obiektów wartościowych.

Jak wspomniano wcześniej, zgodnie z art. 9 upzp studium nie ma charakteru prawa miejscowego i nie tworzy podstaw dla indywidualnych rozstrzygnięć w zakresie lokalizacji inwestycji. Zawiera natomiast ustalenia dyrektywne dotyczące wykorzystania przestrzeni, konieczne do uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten jest zatem formą aktu kierownictwa wewnętrznego, w którym zawarto podstawowe reguły działania w przestrzeni. Pozwala to na prowadzenie polityki przestrzennej w sposób uporządkowany oraz rozważne planowanie inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Obowiązek uwzględnienia w studium zasad określonych w dokumentach sporządzonych województwa, w tym zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, stanowi niezbędne z punktu widzenia interesów ponadlokalnych ograniczenie autonomii samorządu terytorialnego w zakresie kształtowania polityki przestrzennej. Schemat postępowania ma więc charakter pionowy, z uwzględnieniem współpracy poziomej, a więc między jednostkami na jednakowym poziomie władzy i kompetencji. W związku z tym ustalana w studium struktura zagospodarowania przestrzennego gminy ma łączyć w sobie zarówno komponenty wynikające z potrzeb społeczności lokalnej jak też potrzeb ponadlokalnych.

Najistotniejszą zmianą wprowadzaną w upzp było odejście od Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, zwaną dalej KPZP 2030, i przyjętą uchwałą Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. Był to najważniejszy dokument strategiczny dotyczący zagospodarowania przestrzennego kraju, którego celem było kreowanie ładu przestrzennego w Polsce. Porządkowała ona zagadnienia związane z rozwojem, w którym przestrzeń traktowana była jako płaszczyzna odniesienia dla działań rozwojowych.

Aktualnie KPZK 2030 ma charakter studialny i nie jest powszechnie obowiązującym aktem prawnym. Nie stanowi więc wielkoprzestrzennego planu zagospodarowania wyznaczającego konkretne usytuowanie inwestycji publicznych. Daje natomiast podstawę do formułowania przez właściwe organy programów zawierających zadania rządowe, służące realizacji celów publicznych o znaczeniu krajowym. W dokumencie przedstawiono wizję zagospodarowania przestrzennego, określono cele i kierunki polityki przestrzennej, a także zasady dotyczące działalności człowieka w przestrzeni.

W wyniku kolejnych transformacji przepisów, KPZK 2030 zastąpiona została Długookresową Strategią Rozwoju Kraju. Polska 2030. Trzecia Fala Nowoczesności. Dokument ten przyjęty został przez Radę Ministrów dnia 5 lutego 2013 r. Strategia ta określała główne trendy, wyzwania i scenariusze rozwoju społeczno-gospodarczego oraz kierunki przestrzennego zagospodarowania kraju, z uwzględnieniem zasady zrównoważonego rozwoju, obejmującym okres co najmniej 15 lat.

Obecnie podstawowym dokumentem strategicznym odnoszącym się do rozwoju kraju na najwyższym szczeblu planowania przestrzennego stała się średniookresowa strategia rozwoju kraju wyrażona w postaci Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.). Akt ten przyjęty został przez Radę Ministrów dnia 14 lutego 2017 roku, na podstawie nowelizacji przepisów ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1057 ze zm.), i zastąpił Długookresową Strategią Rozwoju Kraju - Polska 2030. Trzecia fala nowoczesności.

W dokumencie tym nastąpiło połączenie perspektywy długo i średniookresowej dla realizacji celów społecznych, gospodarczych i przestrzennych. Dłuższy horyzont czasowy Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju wynikał z dotychczasowych doświadczeń związanych z brakiem odpowiednich instrumentów zapewniających zarówno skuteczną realizację, jak i monitorowanie wdrażania wcześniejszej długookresowej strategii rozwoju kraju.

Ze względu na swoją rolę i przypisane jej zadania Strategia stanowi instrument elastycznego zarządzania głównymi procesami rozwojowymi w kraju. Łączy w sobie wymiar strategiczny z wymiarem operacyjnym, wskazuje niezbędne działania oraz instrumenty realizacyjne – projekty flagowe i strategiczne, zapewniające jej wdrożenie. Ustala również system koordynacji i realizacji, wyznaczając role poszczególnym podmiotom publicznym oraz sposoby współpracy ze światem biznesu, nauki oraz społeczeństwem. Ujęte w Strategii projekty strategiczne stanowią zaś strategiczne zadania państwa. W części odnoszącej się do rozwoju zrównoważonego terytorialnie wskazane są również obszary strategicznej interwencji państwa.

W oparciu o powyższą zmianę przepisów ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, wzmocniona została rola strategii rozwoju województwa, przy czym nie zdecydowano się na likwidację planów zagospodarowania przestrzennego województw.

Dla województwa lubuskiego obowiązującym dokumentem wyznaczającym strategiczne cele i kluczowe kierunki działań między innymi z zakresu planowania przestrzennego, w tym także przewidywane instrumenty ich realizacji, jest Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030. Dokument ten przyjęty został Uchwałą Nr XXVIII/397/21 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia

15 lutego 2021 r. W Strategii, oprócz przyznania większej rangi w kształtowaniu rozwoju na tym poziomie, nakreślono model struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa lubuskiego.

Dokument ten obejmuje obszerną diagnozę stanu województwa w czterech sferach, a mianowicie społecznej, gospodarczej, przestrzennej i zarządzania rozwojem regionu. Główne wnioski z diagnozy posłużyły do wskazania potencjału i problemów stanowiących bariery dla rozwoju, wyznaczenie przedsięwzięć strategicznych i kluczowych dla dalszego zrównoważonego kształtowania regionu, a także nakreślenie zasad interwencji publicznej w zakresie finansowania.

Podstawowym i obligatoryjnym dokumentem określającym politykę zagospodarowania przestrzennego na poziomie województwa jest Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp., który został przyjęty uchwałą Nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r.

Wraz ze wspomnianą wyżej Strategią Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030 stanowi on podstawę prowadzenia polityki rozwoju. W Planie 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.

Obowiązkiem wynikającym z tego Planu dla samorządów na szczeblu lokalnym jest implementacja jego zapisów przy sporządzaniu studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, i co wynika wprost z art. 9 ust. 2 u oraz art. 11 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na poziomie lokalnym wprowadzone zostały nieobligatoryjne dokumenty w postaci strategii rozwoju gminy oraz strategii rozwoju ponadlokalnego. Określać mają one cele strategiczne, kierunki działań podejmowanych dla realizacji tych celów, opis oczekiwanych rezultatów, model struktury funkcjonalno-przestrzennej, rekomendacje dla polityki przestrzennego oraz określone obszary strategicznej interwencji.

Strategia rozwoju ponadlokalnego stanowić ma wspólny dokument strategiczny kilku gmin powiązanych ze sobą funkcjonalnie, podkreślać ma rolę współpracy i partnerstwa oraz stanowić podstawowe narzędzie współpracy w obszarach funkcjonalnych. Będzie mogła funkcjonować zarówno równoległe ze strategią gminy, jak i być dokumentem komplementarnym.

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

**1) dane, wielkości charakteryzujące** (stan na 31.12.2021 r. wg danych Banku Danych Lokalnych GUS 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 ~~sułeciński~~ **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 ~~3130 3048~~, w tym w mieście ~~2061 1927~~, na wsi ~~1069 1121~~; mężczyźni ogółem ~~1553 1511~~, w tym w mieście ~~1002 944~~, na wsi ~~551 567~~; kobiety ogółem ~~1577 1537~~, w tym w mieście ~~1059 983~~, na wsi ~~518 554~~; ludność w wieku produkcyjnym ~~1903 2069~~, przedprodukcyjnym ~~509 515~~, poprodukcyjnym ~~718 464~~,
- obciążenie demograficzne (~~stan na 31.XII.2010 r. wg GUS~~): ~~64,5 47,3~~ (określone odsetkiem ludności w wieku ~~przedprodukcyjnym~~ i nieprodukcyjnym w stosunku do ludności w wieku produkcyjnym), przy dużym zrównoważeniu wskaźnika dla terenów wiejskich i miejskich; dla terenów wiejskich w gminie obciążenie wynosi ~~60,3 49,9~~, a dla terenów miejskich ~~66,7 45,9~~,
- pracujący w gospodarce narodowej ~~wg danych GUS na koniec 2010 r.~~ – ~~269 172~~ osoby , w tym w mieście ~~105 233~~, na wsi ~~67 36~~,
- zarejestrowano ~~323 311~~ jednostek w systemie Regon (~~stan na koniec 2010 r.~~), wg sekcji PKD 2007, z tego ~~302 297~~ w sektorze prywatnym:
  - w sekcji G - handlu hurtowym i detalicznym; naprawach pojazdów samochodowych, włączając motocykle - ~~46 65~~ jednostek, ~~w tym w mieście 50 na wsi 15~~ (~~brak danych w podziale dla miasta i terenów wiejskich~~),
  - w sekcji F - w budownictwie ~~71~~ jednostek ~~62~~ jednostki ~~w tym w mieście 51 na wsi 11~~ (~~brak danych w podziale dla miasta i terenów wiejskich~~),
  - w sekcji A - w rolnictwie, leśnictwie i łowiectwie i rybactwie – ~~30 26~~ jednostek, ~~w tym w mieście 20, na wsi 6~~ (~~brak danych w podziale dla miasta i terenów wiejskich~~),
  - w sekcji I – działalności związanej z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi - ~~21 25~~ jednostek, ~~w tym w mieście 22, na wsi 3~~ (~~brak danych w podziale dla miasta i terenów wiejskich~~),
  - w sekcji L – działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości – ~~25~~ jednostek ~~24~~ jednostki, ~~w tym w mieście 20, na wsi 4~~ (~~brak danych w podziale dla miasta i terenów wiejskich~~),
- ogólna liczba bezrobotnych w gminie ~~w 2010 r.~~ – ~~187 47~~ osób (~~w 1997 r. 336, w tym w mieście 171, na wsi 165~~),
- wysokie dochody budżetu gminy na jednego mieszkańca (bez subwencji i dotacji) ~~2846,06 zł na 1 mieszkańca 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 ponad wojewódzkich (nauka, wyspecjalizowane zakresy obsługi, centrum targowo-kongresowe) - Poznań - 130 km,  
- Szczecina - 118 km,  
- Berlina - 163 km.

**2) główne uwarunkowania (stan na 31.12.2021 r. wg danych Banku Danych Lokalnych GUS ~~wg US~~ Gorzów Wlkp. i Zielona Góra z 2010 r.).**

**a) liczba ludności stałej:**

- 3130 mieszkańców ~~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 172 ~~159~~ osoby/km<sup>2</sup>, na wsi 9 osób/km<sup>2</sup> ~~10 osoby/km<sup>2</sup>~~, (średnia województwa lubuskiego 72 ~~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 66,45% ~~68,55%~~ (województwo ok. 49,3% ~~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,
- **częściowo dla obszaru** zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Uroczysko Lubniewsko”,
- ~~krajobrazu chronionego~~ **częściowo dla obszaru chronionego krajobrazu** „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 pobytovej 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 **i zmodernizowaną** 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,

**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 **w wersji pierwotnej** 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.

3) **2-ga zmiana Studium opracowana została na zlecenie Urzędu Miejskiego w Lubniewicach przez zespół w składzie:**

Główny projektant: mgr Adrian Rudziński – osoba uprawniona na podstawie przepisów art. 5 ust. 4 upzp

Opracowanie w zakresie ochrony przyrody: mgr inż. Marcin Stoltman i mgr Joanna Stoltman  
Biuro Dokumentacji Środowiskowej Marcin Stoltman.

## 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%).

Aktualna liczba ludności gminy Lubniewice na dzień 31.12.2021 r., wg danych Banku Danych Lokalnych GUS, kształtuje się na poziomie 3130 mieszkańców, w tym miasto zamieszkuje 2061 osób, zaś na terenach wiejskich 1069 osób. Struktura ludności wg ekonomicznych grup wieku przedstawia się następująco:

- wiek przedprodukcyjny 509 osób (16,3% ogółu ludności),
- wiek produkcyjny 1903 osoby (60,8% ogółu ludności),
- wiek poprodukcyjny 718 osób (22,9%).

#### 1.1. Sytuacja demograficzna

Sytuację demograficzną gminy w retrospekcji charakteryzuje zestawienie:

##### Miasto Lubniewice

wyszczególnienie	1996 <sup>a</sup>		1997		1998		2010		31.12.2021	
	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%	liczba	%
ludność ogółem	1 851	100,0	1 903	102,8	1 961	105,9	1 927	104,1	2 061	106,9
mężczyźni	907	100,0	927	102,2	952	105,0	944	104,1	1 002	106,1
kobiety	944	100,0	976	103,4	1 009	106,9	983	104,1	1 059	107,7
kobiety na 100 mężczyzn	104	100,0	105	-	106	-	104	-	105	-

wiek:										
przedprodukcyjny	508	100,0	507	99,8	510	100,4	302	59,4	281	93
wiek produkcyjny	1116	100,0	1153	103,3	1199	107,4	1321	118,4	1360	103
wiek poprodukcyjny	227	100,0	243	107,0	252	111,0	304	133,9	420	138,1
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		31.12.2021	
	liczba	%	Liczba	%	liczba	%	Liczba	%	liczba	%
ludność ogółem:	1197	100	1 151	96,2	1094	91,4	1 121	93,7	1069	95,4
mężczyźni kobiety	600	100	586	97,7	560	93,3	567	94,5	551	97,2
kobiety na 100	597	100	565	94,6	534	89,5	554	92,8	518	93,5
mężczyzn	100	100	96	-	95	-	98	-	94	-
wiek:										
przedprodukcyjny	359	100	326		298	83,0	213	59,3	152	71,3
wiek produkcyjny	689	100	681	90,	653	94,8	748	108,6	731	97,7
wiek poprodukcyjny	149	100	144	8	143	96,0	160	107,4	186	116,2
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		31.12.2021	
	liczba	%	Liczba	%	liczba	%	Liczba	%	Liczba	%
ludność ogółem:	3 125	100	3 054	97,8	3 055	97,8	3 048	97,5	3 130	102,7
mężczyźni kobiety	1 519	100	1 513	99,6	1 512	99,5	1 511	99,5	1 553	102,7
kobiety na 100	1 606	100	1 541	96,0	1 543	96,1	1 537	95,7	1 577	102,6
mężczyzn	106	-	102	-	102	-	102	-	102	-
wiek:										
przedprodukcyjny	1 063	100	833	78,4	808	76,0	515	48,5	433	84,0
wiek produkcyjny	1 738	100	426	24,5	414	23,8	2 069	119,1	2 091	101,1
wiek poprodukcyjny	325	100	407	125,2	394	121,2	464	142,8	606	130,6
przyrost naturalny na 1000 mieszkańców	8,9	-	13	-	4	-	-2,6	-	-8,9	-
saldo migracji	88	-	6	-	-14	-	-11	-	24	-

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, następnie do końca 2021 r. nastąpił nieznaczny wzrost liczby mieszkańców gminy o 82 osoby,
- 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,
- od roku 2010 do końca 2021 r. następowało dalsze zmniejszenie liczby mieszkańców w gminie na terenach wiejskich z nieznacznym wzrostem liczby mieszkańców na terenach miasta Lubniewice,
- 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%, w tym utrzymująca się tendencja spadkowa na przestrzeni lat 2010 – 2021,
- od 2002 r. w gminie przyrost naturalny bliski wartości 0, w tym w mieście przeważnie ujemny, na przestrzeni lat 2010 – 2021 odnotowano powiększający się ujemny bilans przyrostu naturalnego,
- po okresie napływu ludności do gminy nastąpił 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).~~

Ogólna sytuacja gminy Lubniewice w zakresie zjawisk demograficznych wykazuje stabilność, przy czym zauważalne jest postępujące starzenie się społeczeństwa. Z uwagi na wzrastającą liczbę ludności w wieku poprodukcyjnym należy dążyć do poprawy dostępności usług związanych z opieką zdrowotną. Istotne jest również podejmowanie działań mających na celu odwrócenie wspomnianego trendu, np. poprzez rozwój opieki żłobkowej i wychowania przedszkolnego, usług szkolnictwa.

Szczegółową analizę społeczną w zakresie dynamiki liczby ludności zawiera rozdział IIA Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na obszarze gminy Lubniewice.

## **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.

Na przestrzeni okresu od 2010 r. do końca 2021 r. następowało dalsze zmniejszenie liczby mieszkańców w gminie na terenach wiejskich z nieznacznym wzrostem liczby mieszkańców na terenach miasta Lubniewice.

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

Ponadto aktualną liczbę ludności we wszystkich jednostkach osadniczych gminy Lubniewice zawiera rozdział IIA Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na obszarze gminy Lubniewice.

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.

Szczegółowa analiza społeczna w zakresie potencjału demograficznego i zachodzących zjawisk, wraz z prognozą demograficzną gminy Lubniewice zawiera rozdział IIA Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na obszarze gminy Lubniewice, opracowany na potrzeby niniejszej zmiany studium. Zgodnie z wnioskami zawartymi w powyższym opracowaniu aktualnie ogólna sytuacja w gminie wykazuje stabilność, przy czym zgodnie z szacunkami liczba mieszkańców będzie sukcesywnie malała. Zjawisko to jest skorelowane z prognozowanym trendem ogólnopolskim, województwa lubuskiego, a także powiatu sulcińskiego.

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

\* 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 zarysujące 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):

~~— ogółem: 607 (100%),~~

- ~~• 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:~~

~~— ogółem: — 421 (100%),~~

- ~~• rolnictwo, łowiectwo, leśnictwo — 124 (20,4%),~~
- ~~• 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:~~

~~ogółem — 186 (100%),~~

- ~~— 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%).~~

Na terenie gminy Lubniewice na koniec 2021 r. wg danych Banku Danych Lokalnych GUS zarejestrowanych było 323 podmiotów gospodarczych. Dominującymi dziedzinami działalności wg sekcji Polskiej Klasyfikacji Działalności 2007 (w skrócie PKD 2007) są: budownictwo (71 podmiotów), handel hurtowy i detaliczny, w tym naprawa pojazdów samochodowych i motocyklowych (46 podmiotów), działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi (21 podmiotów) oraz działalność w zakresie usług administrowania i działalnościach wspierających (15 podmiotów).

Szczegółowa analizę w zakresie struktury gospodarki gminy, a także jej potencjału w rozwoju zawiera rozdział IIA Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na obszarze gminy Lubniewice, opracowany na potrzeby niniejszej zmiany studium.

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.

Mając na uwadze stały trend wzrostu standardów wypoczynkowych w gminie Lubniewice oraz tendencję do poszerzania oferty całorocznej, należy zakładać dalszy wzrost ruchu turystycznego, a tym samym sukcesywny rozwój działalności związanych pośrednio i bezpośrednio z obsługą ruchu turystycznego.

~~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, **turystyka**,
- 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., a także w 2003 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. ~~8 873 860~~ 8 601 ha co stanowi ~~68,55%~~ 66,45% pow. gminy (stan na dzień 31.12.2021 r. wg danych Banku Danych Lokalnych GUS),
- grunty rolne występują na powierzchni ~~3 018 3489,31~~ 3 489,31 ha, co stanowi ~~23,3~~ 27% powierzchni gminy (stan na dzień 31.12.2021 r. wg danych Banku Danych Lokalnych GUS) ,

- znaczącą powierzchnię 541 ha zajmuje teren wód otwartych 4,2% pow. gminy
- ~~nastąpił znaczący spadek ilości terenów~~ w okresie od 1989 r. do 2021 r. nastąpił ogólny spadek terenów komunikacji, które na koniec 2021 r. zajmują 193 210 ha tj. ~~1,5%~~ 1,62% pow. gruntów gminy (spadek o ~~235 222~~ 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~~ 31.12.2021 r. nastąpiły niewielkie zmiany w strukturze użytkowania gruntów:

- użytków rolnych ~~ubytek 0,24~~ powierzchni tj. ~~31~~ wzrost o 538,31 ha w tym:
  - gruntów ornych ~~ubyło 11~~ przybyło o 229,02 ha (prawdopodobnie ma to związek ze zmianą struktury agrarnej, tj. przekształcaniem pastwisk na grunty pod zasiewami),
  - łąk ~~ubyło 24~~ przybyło o 612,22 ha,
  - sadów przybyło 1 ha,
- powierzchnia lasów i zadrzewień powiększyła się o ~~7~~ 25 ha,
- ~~przybyło terenów osiedlowych 11 ha, terenów różnych 1 ha i nieużytków 18 ha,~~
- ~~ubyło gruntów pod wodami 1 ha, 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.)~~ porównawczych 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~~ 27 % powierzchni gminy.

~~Wciąż zwiększa~~ Nieznacznie zmniejsza się udział gruntów leśnych w gminie – ~~68,5,5%~~ 66,45% 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~~ Jarnatów - Rogi,
- Kolonia Lubniewice - ~~Świerczów~~ Świerczów,

- Glisno - ~~Świerczow~~ Świerczów,
- Jarnatów - Sobieraj,
- Glisno – ~~Rybakowe~~ Rybakówka,
- drogi i ulice w obszarach zabudowanych (poza odcinkami w ciągu dróg wojewódzkich i powiatowych).

łącna powierzchnia terenów zajmowanych przez drogi gminne wg stanu na dzień 31.12.2021 r. wynosi 11,1306 ha.

## 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,
- przyrost terenów o funkcji turystycznej i rekreacyjnej wymaga dalszych uzupełnień i poprawy stanu nawierzchni dróg gminnych.

## 3.2. System zaopatrzenia w wodę

### 1) stan istniejący (~~dane US Zielona Góra stan 31.12.1998 r~~) (stan na dzień 31.12.2020 r. wg danych Banku Danych Lokalnych GUS):

- długość rozdzielczej sieci wodociągowej wynosi ogółem ~~13,2~~ 16 km, w tym: w mieście ~~8,3~~ 8,5 km, w obszarach wsi ~~4,9~~ 7,5 km, w mieście ~~77,4%~~ 98,44% ludności korzysta z wodociągów komunalnych,
- nastąpił wzrost ilości mieszkań wyposażonych w wodociąg z 918 do ~~973~~ 1144 na przestrzeni lat 2002-~~2007~~ 2020,
- 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~~ 26,7 – w mieście ~~47,2~~ 27,2 m<sup>3</sup> oraz na wsi ~~31,2~~ 25,8 m<sup>3</sup>:
  - wodociąg komunalny grupowy obsługuje miasto i wsie i Jarnatów,
  - ujęcia wody w Lubniewicach, Gliźnie, Jarnatowie, Świerczowie, Trzcińcach i Rogach
  - miejscowe systemy zaopatrzenia w wodę występują w Świerczowie, Trzcińcach,
  - w 2021 r. dokonano modernizacji stacji uzdatniania wody w Gliźnie.

### 2) potrzeby i możliwości rozwoju:

- występują potrzeby objęcia systemami wodociągowymi dawnej osady Trzcińce 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 mogący pogorszyć się stan sanitarny ujęć, przy czym w rocznej ocenie zaopatrzenia ludności w wodę dokonanej przez Państwową Inspekcję Sanitarną w Sulęcinie dla powiatu sulęcińskiego za rok 2021, w tym dla gminy Lubniewice, nie stwierdzono pogorszenia się stanu zdrowia spowodowanego nieodpowiednią jakością wody przeznaczonej do spożycia,

- należy dążyć do wypracowania programu zaopatrzenia gminy w wodę z uwzględnieniem ujęć poza obszarem gminy,
- w celu zabezpieczenia aktualnych potrzeb i dalszych możliwości rozwoju w kierunku zwiększenia obsługi ruchu turystycznego zasadnym jest podjęcie działań inwestycyjnych związanych z modernizacją i rozbudową systemu poboru, eksploatacji i dystrybucji zasobów wód podziemnych, w szczególności poprzez budowę nowych zbiorników retencyjnych przy stacjach uzdatniania wody, co pozwoli na zwiększenie dobowego wydobycia wody w okresach szczytowych.

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

#### **1) stan istniejący (stan na dzień 31.12.2020 r. wg danych Banku Danych Lokalnych GUS):**

- długość sieci kanalizacyjnej ~~(wg US Zielona Góra stan 31.12.1998 r.)~~ wynosi ogółem ~~9,1 25,4 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~~ w zestawieniu do roku 1998 łączna długość sieci wzrosła o 11,9 km,
- ~~gmina jest najlepiej zaopatrzoną w sieci kanalizacji, spośród wszystkich gmin powiatu sulęcińskiego (95% skanalizowania).~~
- 81,1% ogółu liczby ludności korzysta z instalacji wpiętej do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 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 zaostrenie przepisów oczyszczalnia wymaga ponownej modernizacji,~~
- w 2019 r. ponownie dokonano modernizacji oczyszczalni ścieków w Lubniewicach,
- zbiorczy system kanalizacyjny z siecią przepompowni obejmuje obecnie swoim zasięgiem Lubniewice, Trzcince i Glisno.

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

- ~~dotychczasowy rozwój tych systemów nie odpowiada potrzebom ochrony środowiska.~~
- Urząd Miejski w Lubniewicach prowadzi rejestr zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków na terenie gminy,
- włączona została do systemu zbiorczego wieś Glisno,
- oczyszczalnia Lubniewice może stanowić podstawę dla dalszego rozwoju systemu grupowego obsługującego sąsiednie wsie i zabudowę turystyczną,
- celowa jest dalsza rozbudowa systemu kanalizacji sanitarnej w dostosowaniu do zaistniałych procesów rozwoju zagospodarowania.

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

#### **1) stan istniejący:**

- gmina posiada uporządkowaną gospodarkę odpadami, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U.

z 2022 r., poz. 1297 ),

- neutralizacja odpadów odbywa się poza obszarem gminy (Gmina Lubniewice jest członkiem Celowego Związku Gmin CZG-12 z siedzibą w Długoszynie, w którym to miejscu znajduje się również Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych dla mieszkańców gminy Lubniewice),
- 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,~~
- rozszerzenie działań zmierzających do ograniczania odpadów ulegających biodegradacji kierowanych na składowisko w m. Długoszyń,
- rozwinięcie systemu zbierania odpadów opakowaniowych, wielkogabarytowych, biodegradowalnych, budowlanych i niebezpiecznych.

### **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 Gliźnie (docelowo) gaz płynny i olej opałowy-ww. miejscowościach (przejściowo) i w pozostałych obszarach wiejskich,
  - dążenie do zmniejszenia energochłonności gospodarki poprzez: wspieranie inwestycji polegających na modernizacji systemów grzewczych, szczególnie związanych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii; zmniejszanie zużycia energii poprzez termomodernizację obiektów komunalnych, użyteczności publicznej i bloków mieszkalnych.

## **4. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony**

Zgodnie z definicją ustawową, a dokładnie art. 2 pkt 1 upzp, ład przestrzenny to harmonijne ukształtowanie przestrzeni, uwzględniające w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. O ładzie przestrzennym w głównej mierze decyduje utrzymanie jej historycznie ukształtowanej struktury przestrzennej oraz dopasowanie do niej skali i charakteru nowej zabudowy, wprowadzanej w istniejące układy osadnicze, jak i poza nimi.

Podstawową jednostką osadniczą gminy jest miasto Lubniewice. Cechuje się ono stosunkowo zwartą i czytelną strukturą przestrzenną. Zasadniczy układ zabudowy rozpięty jest pomiędzy Jeziorem Lubiąż i Jeziorem Krajnik z głównym szlakiem komunikacyjnym w postaci drogi wojewódzkiej nr 136 przebiegającym przez centralny obszar tej struktury. Centrum miejscowości jest obszarem historycznym, z licznymi nawarstwieniami wielowiekowych obiektów, czytelnym zarówno w układzie urbanistycznym jak i w architekturze. Pełni ono funkcje mieszkaniowe, usługowe i handlowe, komercyjne, administracyjne, ale także rozrywkowe i rekreacyjne.

Wraz z oddaleniem się od części centralnej, wzdłuż ul. Skwierzyńskiej, ul. Sulęcińskiej, czy też ul. Spacerowej, następuje przejście do monofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ostatnim elementem pierścienia miasta Lubniewice jest struktura krajobrazu naturalnego lub tylko częściowo przekształconego przez człowieka – pola uprawne, łąki oraz zwarte struktury lasów.

Na podstawie diagnozy stanu istniejącego należy stwierdzić iż centrum miasta Lubniewice stanowi strefę zurbanizowaną. Jest to obszar o charakterze historycznym ze stosunkowo czytelnie zachowanym układem urbanistycznym i architektonicznym, niemniej wymaga on jednocześnie daleko idących przekształceń, zarówno w wymiarze estetycznym, jak i inwestycyjnym. Struktury zabudowy pierzejowej odznaczają się czytelnością, przy czym istnieje wiele elementów dysharmonijnych, nieudanych plomb. Strefa centrum jest obszarem występowania i dalszej kreacji przestrzeni publicznej. Należy mieć na uwadze jakość charakteru wnętrz urbanistycznych, zachowanie detali architektonicznych i elementów wyposażenia. Należy dążyć do sytuacji, gdy wszystkie te elementy (przestrzeń, architektura i detal) będą spójne charakterologicznie i funkcjonalne z punktu widzenia użytkownika.

Przestrzeń publiczna w obszarze centrum wymaga rewaloryzacji i rewitalizacji. Obiekty architektoniczne zlokalizowane w centrum to w dużej mierze budynki o wieloletniej historii. Nadaje im to z jednej strony walor historyczny i poznawczy, ważny z punktu widzenia tożsamości miasta, jednak należy zwrócić także uwagę na zjawiska praktyczne. Wiele obiektów odznacza się złym stanem technicznym, brakiem funkcjonalności, zwłaszcza w zakresie braków i ubytków w wyposażeniu w podstawowe media oraz warunki termoizolacyjne. Celowym jest zatem podejmowanie działań na rzecz rewitalizacji i modernizacji tych obiektów bez naruszania ich historycznej wartości.

Sąsiedztwo centrum miasta Lubniewice z akwenem Jeziora Lubiąż i Jeziora Krajnik warunkuje rozwój funkcji turystycznej i rekreacyjnej. Sprzężenie tych dwóch wartości, a więc historycznego centrum i rozwijającej się funkcji o znaczeniu rekreacyjnym, może okazać się korzystne w dalszym kształtowaniu i wzbogacaniu przestrzeni, zarówno w wymiarze jakości samej zabudowy, jak i wymiarze społecznym.

Bezpośrednio na północ do obszaru centrum przylega park miejski – Park Miłości im. Michaliny Wisłockiej, zlokalizowany na tle historycznego założenia miasta. Jest to obszar stosunkowo uporządkowany, podnoszący atrakcyjność centrum wraz z powiązaniem szlakiem spacerowym wzdłuż brzegów Jeziora Lubiąż. Zasadnym jest dalsze podnoszenie sprzężenia kompozycyjnego parku i centrum poprzez działania architektoniczne, naprawcze i rewaloryzacyjne w obrębie ciągów komunikacyjnych prowadzących do parku i wzdłuż jeziora.

Dużym zainteresowaniem inwestycyjnym w zakresie rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej cechują się obszary wzdłuż ul. Skwierzyńskiej, ul. Sulęcińskiej oraz ul. Spacerowej. Zabudowa ta charakteryzuje się zwartym i czytelnym układem wzdłuż dróg wewnętrznych, uzbrojona jest w podstawowe media jak woda, kanalizacja sanitarna, energia elektryczna czy też gaz. Obszary te stanowią znaczny rezerwar terenów rozwojowych miasta.

Tereny o charakterze rekreacyjnym (rekreacji indywidualnej czy też grupowej), zlokalizowane nad północnym brzegiem Jeziora Lubiąż i poza ścisłym centrum Lubniewic, wymagają ochrony i szczególnego krajobrazowego traktowania na etapie uzupełniania tych struktur. Na przestrzeni lat w dużej mierze obszar ten został zainwestowany i posiada niewielkie obszary umożliwiające jego dalszy rozwój, przy czym zasadnym wydaje się, iż należy dążyć do określenia maksymalnego stopnia intensyfikacji tych obszarów zurbanizowanych w głąb terenów leśnych i zakończyć etap ich rozbudowy.

Zurbanizowane tereny wiejskie stanowią miejscowości Glisno, Rogi, Jarnatów, Sobieraj, Osieczyce, w tym przysiółki Wałdowice i Rybakówka. Układy tej zabudowy cechują się zwartym charakterem, z dominującą funkcją zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

Diagnoza stanu istniejącego wykazuje potrzebę w zakresie dalszego podnoszenia jakości życia mieszkańców poprzez poprawę standardów architektonicznych, rozwój infrastruktury technicznej (komunikacja, media), czy też doposażanie i rewaloryzację terenów ogólnodostępnych.

## **5. Uwarunkowania wynikające z polityki lokalnej**

Uchwałą Nr VIII/59/2015 z dnia 13 sierpnia 2015 r. Rada Miejska w Lubniewicach przyjęła Strategię Rozwoju Gminy Lubniewice na lata 2014 – 2020. Dokument ten został uchwalony przed wejściem w życie ustawy z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw, która zobowiązuje podmiot opracowujący projekt strategii rozwoju do przygotowania diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych.

Niemniej, Strategia Rozwoju Gminy Lubniewice do roku 2020 zawiera diagnozę sytuacji społecznej, gospodarczej, przestrzennej, jak i środowiskowej, na podstawie której przeprowadzono analizę SWOT i określono cele rozwojowe Gminy Lubniewice.

W oparciu o diagnozę sformułowano następujące wnioski:

- wśród mocnych stron, tj. czynników gminy Lubniewice stanowiących o jej atutach, wymieniono zasoby środowiska przyrodniczego stanowiące potencjał turystyczny, a także położenie gminy w bliskości większych miast, co może być wykorzystane w kontekście rozwoju terenów mieszkaniowych, a także bliskość Niemiec, co skutkować może stworzeniem konkurencyjnej oferty usług turystycznych, w tym usług zdrowia, rehabilitacji,
- wśród słabych stron, tj. czynników spowalniających procesy rozwojowe, wyróżniono problemy społeczne (bezrobocie strukturalne, niewielka liczba miejsc prac), niski poziom dochodów gminnych, brak spójnego systemu przestrzeni publicznych wokół jezior, który powoduje problem w stworzeniu i promowaniu atrakcyjnej oferty turystycznej,
- wśród szans wymieniono zwiększający się ruch turystyczny oraz rozwijające się usługi uzdrowiskowe,
- wśród zagrożeń wskazano na konkurencję silnych ośrodków turystycznych w regionie oraz zwiększający się poziom obciążeń finansowych lokalnych jednostek samorządu terytorialnego.

Wśród podstawowych celów dla dalszego rozwoju Gminy wyróżniono:

- Cel strategiczny nr 1 „Silna gospodarka oparta na turystyce”, w ramach której uszczegółowiono następujące zadania: rozbudowa i modernizacja infrastruktury turystycznej, aktywna promocja i kształtowanie wizerunku gminy atrakcyjnej turystycznie, działania na rzecz podniesienia jakości usług turystycznych, stworzenie całorocznej oferty turystycznej, a także racjonalna gospodarka zasobami rybnymi jezior.

Osiągnięcie tego celu będzie generowało korzyści różnego rodzaju. Od zwiększenia poziomu aktywności gospodarczej, przez wzrost dochodów przedsiębiorstw i mieszkańców, po zmniejszenie (choć częściowe) poziomu bezrobocia.

- Cel strategiczny nr 2 „Wysoka jakość życia dla miejscowej społeczności”, w ramach której uszczegółowiono następujące zadania: rozwój mieszkalnictwa i przyciągnięcie do gminy nowych mieszkańców, wspieranie edukacji i wychowania przedszkolnego, zwiększenie poziomu aktywności społecznej i współpracy między mieszkańcami, rozwój usług zdrowotnych i działalności sportowo-rekreacyjnych, racjonalne kształtowanie i ochrona środowiska przyrodniczego, modernizacja i zwiększenie dostępności do infrastruktury technicznej, a także rewitalizacja obszarów zdegradowanych.

## **6. Środowisko przyrodnicze**

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

### **6.1. 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~~ są dla rozwoju turystyki i agroturystyki.

### **6.2. 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 przepływowych 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 gorzelni we wsi **Osiek Osieczyce**.

### **6.3. Sieć hydrograficzna**

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

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.

## **7. Środowisko kulturowe**

### **7.1. 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~~ 27%),
- obszary rolnicze mają zwartą strukturę i stanowią enklawy śródełne,
- dominują grunty orne (~~90~~ 82%), a zaledwie ~~10~~ 18% użytki zielone,
- użytki zielone (~~10~~ 18% 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, Trzcinca, 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 Jarnatowie 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).

### **7.2. Obszary leśne**

Obszary leśne i zadrzewień zajmują ~~8873~~ 8601 ha, co stanowi ~~68,55~~ 66,45% 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.

### **7.3. 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 Gliśnie i Jarnatowie,
- o rozproszonej zabudowie: Rogi (układy ruralistyczne XIX i pocz. XX w. tzw. osadnictwo łanów leśnych).

#### **7.4. 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.

#### **7.5. 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.

### **8. 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.

### **9. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem**

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, a także ochrony zdrowia i opieki społecznej.

Studium nie zawiera ustaleń uniemożliwiających spełnienie minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.

~~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.~~

### **9.1. 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~~ niska stopa bezrobocia ~~19,2~~ 4,2% (wg danych Powiatowego Urzędu Pracy w Sulęcinie na dzień 31.12.2021 r.). Dla porównania powiat sulęciński 4,4%, woj. lubuskie 4,9%, Polska 5,4% ~~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~~ do 47 osób na dzień 31.12.2021 r., w tym na terenie miasta Lubniewice 37 osób, na terenach wiejskich 10 osób; w tym kobiet 23.

~~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 607 os. – do 244 os., w tym:~~

~~w mieście: — spadek z 421 – do 209 os.~~

~~na wsi: spadek z 186 – do 35 os.~~

### **9.2. 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~~ dobre.

Wynika to z następujących uwarunkowań:

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

- ~~gorszy niż przeciętnie stan techniczny mieszkań wynikający z wieku substancji~~ polepszający się stan ilościowy i techniczny mieszkań:
  - ~~substancja mieszkaniowa zrealizowana do roku 1944 w gminie ogółem 72,3% (analogicznie w województwie 50,6%),~~
  - sukcesywny rozwój zasobów mieszkaniowych (703 mieszkania na dzień 31.12.2010 r., 803 mieszkania na dzień 31.12.2020 r. wg danych Banku Danych Lokalnych GUS),
  - ~~niskie dochody ludności nie zapewniają środków na niezbędne remonty i modernizacje,~~

- poprawiający się 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),~~
  - spadek liczby osób na 1 mieszkanie (2,78 osób na 1 mieszkanie na dzień 31.12.2010 r., 2,59 osoby na 1 mieszkanie na dzień 31.12.2020 r., dla porównania dla woj. lubuskim 2,61 osoby na 1 mieszkanie na dzień 31.12.2020 r. wg danych Banku Danych Lokalnych GUS),
  - ~~nieco mniejsza liczba osób na 1 izbę wynosząca 0,88 (woj. lubuskie 0,90),~~
  - zwiększająca się liczba izb w przeliczeniu na 1 osobę (0,67 osób na 1 izbę na dzień 31.12.2010 r., 0,59 osób na 1 izbę na dzień 31.12.2020 r., dla porównania dla woj. lubuskim 0,66 osób na 1 izbę na dzień 31.12.2020 r. wg danych Banku Danych Lokalnych GUS),
  - ~~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),~~
  - zwiększająca się powierzchnia użytkowa mieszkań w przeliczeniu na 1 osobę (29,5 m<sup>2</sup> na 1 osobę na dzień 31.12.2010 r., 35,3 m<sup>2</sup> na 1 osobę na dzień 31.12.2020 r., dla porównania dla woj. lubuskim 28,4 m<sup>2</sup> na 1 osobę na dzień 31.12.2020 r. wg danych Banku Danych Lokalnych GUS).

Szczegółową strukturę zasobów mieszkaniowych gminy Lubniewice zawiera rozdział IIA Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na obszarze gminy Lubniewice.

## **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~~ Jarnatów oraz osady Rogi od Lubniewic.

### **9.3. Ochrona zdrowia i opieka społeczna**

Opiekę zdrowotną zapewniają mieszkańcom gminy pobliskie ośrodki zdrowia w Sulęcinie czy Gorzowie Wlkp. Na obszarze gminy funkcjonują ponadto prywatne przychodnie lekarskie.

Kwestiami pomocy społecznej zajmuje się Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Lubniewicach. Na przestrzeni ostatnich trzech lat, zauważa się utrzymującą się na stałym poziomie tendencję liczby rodzin korzystających z różnych form wsparcia, realizowanych przez tę jednostkę. Udział osób w gospodarstwach domowych korzystających ze środowiskowej pomocy społecznej w ludności ogółem wyniósł 12% na dzień 31.12.2012 r. i porównywalnie dane te przedstawiały się na dzień 31.12.2012 r. w wielkości 12,9%.

## **10. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

### **10.1. Zagrożenie powodziowe**

Zgodnie z danymi zawartymi na mapach zagrożenia powodziowego, które opracowane zostały na potrzeby Wstępnej Oceny Ryzyka Powodziowego wymaganej w sześcioletnim cyklu planistycznym zgodnie z Dyrektywą 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r.

w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim (Dyrektywa Powodziowa), na obszarze gminy Lubniewice nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani też obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi. Ponadto nie opracowano studium ochrony przeciwpowodziowej dla rzek lub ich odcinków w granicach gminy.

Studium nie zawiera zatem wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

#### **10.2. Zagrożenie wystąpieniem poważnej awarii przemysłowej**

Na obszarze gminy Lubniewice nie znajdują się zakłady przemysłowe o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

#### **10.3. Zagrożenie bezpieczeństwa publicznego**

Za bezpieczeństwo publiczne w gminie odpowiada Posterunek Policji w Lubniewicach jako jednostka podległa Komendzie Powiatowej Policji w Sulęcinie.

W zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego obszar gminy zabezpieczany jest przez jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej, funkcjonujących w mieście Lubniewice, miejscowości Glisno oraz Jarnatów. Ponadto działania w zakresie pogotowia ratunkowego prowadzi WOPR Lubniewice.

### **IIA. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ NA OBSZARZE GMINY LUBNIEWICE**

#### **1. Wstęp**

##### **1.1. Podstawa prawna**

Podstawą prawną opracowania niniejszego dokumentu jest art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503; zwanej dalej upzp), zgodnie z którym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w tym:

- analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,
- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, a także
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 1-6 upzp, kolejno:

- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a-c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy,

w podziale na funkcje zabudowy;

- 4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:
  - a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,
  - b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;
- 5) określa się:
  - a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
  - b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;
- 6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

Działania, o których mowa wyżej, mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego, oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium (art. 10 ust. 6 upzp).

Dodatkowo, określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, bierze się pod uwagę perspektywę nie dłuższą niż 30 lat, a także niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30% (art. 10 ust. 7 upzp).

## **1.2. Cel i metodologia opracowania**

Celem przedmiotowego opracowania jest dokonanie diagnozy ekonomicznej, środowiskowej i społecznej wraz z prognozą demograficzną dla potrzeb określenia przyszłych założeń polityki przestrzennej na obszarze gminy Lubniewice w 30-letniej perspektywie.

Analizę dokonano na podstawie identyfikacji i oceny zaistniałych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym poszczególnych terenów gminy. Posłużono się również między innymi danymi wejściowymi pozyskanymi z zasobów Urzędu Miejskiego w Lubniewicach, danymi statystycznymi Głównego Urzędu Statystycznego (dalej „GUS”) oraz materiałami kartograficznymi uzyskanymi z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Sulęcinie.

## **2. Analiza ekonomiczna**

W ramach analizy dokonano oceny uwarunkowań ekonomicznych, takich jak wydatki i dochody budżetu gminy, struktura gospodarki oraz rynek pracy. Poniższa synteza pozwoli określić poziom dotychczasowej efektywności ekonomicznej oraz dalszych możliwości i kierunków rozwoju gospodarczego.

## 2.1. Budżet gminy

Finanse publiczne obejmują zasoby pieniężne, na które składają się zarówno dochody jak i wydatki określone w budżecie gminy. Ogólna kondycja finansowa zależy przede wszystkim od wysokości dochodów własnych z tytułu podatków lokalnych, majątku komunalnego, dotacji celowych czy też subwencji, jak i ponoszonych wydatków na realizację zadań publicznych oraz inwestycyjnych.

W tabeli nr 1a zaprezentowano dochody i wydatki gminy Lubniewice w latach 2011-2021. W analizowanym okresie wysokość dochodów własnych gminy systematycznie rosła. Podobnie dotyczyło to wysokości subwencji i dotacji. W rozpatrywanym okresie dochody własne stanowiły od 44,14% do 57,17% udziału w dochodach ogółem, co świadczy o znacznym potencjalnie w samodzielnym kreowaniu dochodów własnych.

Relacja pomiędzy dochodami a wydatkami w poszczególnych latach równoważyła się lub ulegała znacznym wahaniom. W latach 2014, 2016, 2017 oraz 2018 Gmina osiągała deficyt budżetowy, zaś najwyższy wynik ujemny wynoszący około blisko 5 mln zł odnotowała w 2018 r. W pozostałych latach odnotowywano nadwyżkę budżetową, z maksimum wynoszącym około 4,2 mln zł w 2020 r.

Tab.1a. Struktura dochodów i wydatków budżetowych Gminy Lubniewice w latach 2011-2021.

Rok	Dochody [zł]				Wydatki [zł]	Wynik budżetu [zł]
	dochody własne	subwencje	dotacje	dochody ogółem		
2011	4 564 580,92	2 637 006,00	2 285 174,66	9 486 761,58	9 618 221,16	<b>-131 459,58</b>
2012	6 100 734,34	2 691 372,00	2 002 980,08	10 795 086,42	10 079 145,13	<b>715 941,29</b>
2013	6 467 367,17	2 742 270,00	2 102 133,74	11 311 770,91	11 528 120,76	<b>-216 349,85</b>
2014	6 128 292,49	2 727 633,00	2 081 891,13	10 937 816,62	11 833 805,77	<b>-895 989,15</b>
2015	6 276 117,13	3 416 302,00	3 436 307,09	13 128 726,22	12 718 586,88	<b>410 139,34</b>
2016	5 761 532,96	3 397 699,00	3 503 227,10	12 662 459,06	13 018 826,24	<b>-356 367,18</b>
2017	6 486 228,19	3 298 300,00	3 994 002,78	13 778 530,97	14 559 905,88	<b>-781 374,91</b>
2018	7 282 535,59	3 297 170,00	5 918 751,13	16 498 456,72	21 377 905,82	<b>-4 879 449,10</b>
2019	8 697 873,23	3 442 611,00	5 690 345,63	17 830 829,86	17 118 790,91	<b>712 038,95</b>
2020	8 942 327,47	3 585 581,00	5 635 391,28	18 163 299,75	13 925 530,54	<b>4 237 769,21</b>
2021	8 271 634,04	4 058 022,00	5 616 282,78	17 945 938,82	16 807 576,21	<b>1 138 362,61</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Dochody własne stanowią szczególny rodzaj dochodów gminy. Ich struktura informuje i potwierdza potencjał finansowy oraz samodzielność finansową w kreowaniu oraz generowaniu dochodów. Im większy udział mają one w budżecie tym łatwiejszy i bardziej przewidywalny jest proces jego prognozowania.

Na całkowitą wartość dochodów własnych wpływa w dużej mierze liczba ludności zamieszkująca dany obszar oraz liczba podmiotów prowadzących działalność gospodarczą. Zgodnie z ustawą z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1672 ze zm.), źródłami dochodów gminy mogą być między innymi:

- 1) wpływy z podatków od nieruchomości, podatek rolny, podatek leśny, podatek od środków transportowych, opodatkowanie w formie karty podatkowej, podatek od spadków i darowizn, podatek od czynności cywilnoprawnych,
- 2) wpływy z opłaty skarbowej, targowej, miejscowej, uzdrowskiej i od posiadania psów, reklamowej, eksploatacyjnej, a także z innych opłat stanowiących dochody gminy i uiszczanych na

podstawie przepisów odrębnych.

W strukturze dochodów własnych Gminy Lubniewice największy udział w budżecie w latach 2011 – 2021 miały wpływy z podatku od nieruchomości oraz z podatku dochodowego od osób fizycznych (dział 756 klasyfikacji budżetowej), różne rozliczenia (dział 758), a także pozostałe dochody podatkowe pobierane na podstawie przepisów odrębnych. Najmniejszy udział w dochodach własnych stanowiły w tym okresie wpływy z innych lokalnych opłat, wpływy z opłaty skarbowej, a także podatku od czynności cywilnoprawnych. Dochody z tytułu turystyki kształtowały się natomiast na poziomie od 0,1% do 2% w ogóle dochodów własnych gminy.

Drugim ważnym elementem składowym budżetu gminy są wydatki. Ich planowanie i realizacja to najtrudniejsza część w konstrukcji i wykonywaniu budżetu. Główna trudność polega na wyborze optymalnej alokacji środków spośród wszystkich zgłaszanych potrzeb. Wydatki muszą przede wszystkim zabezpieczyć prawidłowe funkcjonowanie gminy.

Wydatki związane są z realizacją zadań, do których należą, zgodnie z art. 6 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559), wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów oraz z realizacją zadań, do których należą, zgodnie z art. 7, zadania własne zaspakajające zbiorowe potrzeby wspólnoty.

Wydatki ponoszone przez jednostki samorządu terytorialnego podzielić można pod względem przeznaczenia na dwie podstawowe grupy:

- 1) wydatki bieżące, związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania poszczególnych obiektów jednostek samorządu terytorialnego i zaspokajaniem bieżących potrzeb wynikających z realizacji zadań,
- 2) wydatki inwestycyjne, służące podwyższaniu standardów i zakresu usług oraz szeroko rozumianemu rozwojowi jednostki samorządu terytorialnego.

W strukturze wydatków budżetu gminy Lubniewice znaczna lub całkowita część środków przeznaczana jest na pokrywanie bieżących zadań. Wydatki inwestycyjne charakteryzują się z kolei bardzo zmienną dynamiką wobec wydatków ogółem, przy czym w latach 2020 – 2021 tendencja ta oscylowała na poziomie 0% w wydatkach ogółem (por. tabela nr 1b).

Tab.1b. Struktura wydatków budżetu gminy Lubniewice w latach 2011-2021.

Rodzaj wydatku	Udział w wydatkach [%] w poszczególnych latach										
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
wydatki bieżące	95,42	100,00	91,34	27,58	34,08	63,20	77,93	100	79,26	100	100
wydatki inwestycyjne (majątkowe)	4,58	0,00	8,66	72,42	65,92	36,80	22,07	0,00	20,74	0,00	0,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Zgodnie z danymi GUS, w odniesieniu do wydatków bieżących największa część została przeznaczona na oświatę i wychowanie, a także pomoc społeczną. Zaznaczyć przy tym należy, że począwszy od 1 stycznia 2017 r. część wydatków z działu „852 – Pomoc społeczna” ujęta została w nowym dziale klasyfikacji budżetowej „855 – Rodzina”, w którym znalazły się między innymi świadczenia związane z realizacją rządowego programu „Rodzina 500 plus”, wydatki związane z Kartą Dużej Rodziny. W analizowanym okresie zauważalna jest zwiększająca się dynamika udziału wydatków w dziale „900 – Gospodarka komunalna i ochrona środowiska”, a także zmniejszająca się dynamika udziału wydatków w dziale „921 – Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego” oraz „750 Administracja publiczna”.

## 2.2. Struktura gospodarki

Na terenie gminy Lubniewice na koniec 2021 r. zarejestrowanych było 323 podmiotów gospodarczych, w tym 14 w sektorze publicznym i 302 w sektorze prywatnym. Dominującymi dziedzinami działalności wg sekcji Polskiej Klasyfikacji Działalności 2007 (w skrócie PKD 2007) są: budownictwo (71 podmiotów), handel hurtowy i detaliczny, w tym naprawa pojazdów samochodowych i motocyklowych (46 podmiotów), działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi (21 podmiotów) oraz działalność w zakresie usług administrowania i działalnościach wspierających (15 podmiotów). Dane statystyczne wskazują na wzrastającą liczbę podmiotów gospodarczych w działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej (o 10 podmiotów w stosunku do 2011 r.) oraz w opiece zdrowotnej i pomocy społecznej (o 9 podmiotów). Ponadto zauważyć można zmniejszającą się dynamikę w działalności związanej z przetwórstwem przemysłowym czy też handlem hurtowym i detalicznym. Dane porównawcze przedstawia tabela nr 1c i 1d.

Tab.1c. Podmioty gospodarcze wg sektorów własnościowych w gminie Lubniewice w latach 2011-2021.

Sektor własnościowy	Liczba podmiotów w poszczególnych latach										
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
sektor publiczny	14	15	15	15	15	15	13	13	14	14	14
sektor prywatny	287	290	293	286	282	273	286	289	293	297	302
ogółem	301	305	308	301	299	291	302	306	311	316	323

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Tab.1d. Podmioty gospodarcze wg sekcji PKD 2007 w gminie Lubniewice w latach 2011-2021.

Rodzaj działalności wg sekcji PKD 2007	Liczba podmiotów w poszczególnych latach										
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
A – Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	27	26	29	28	24	28	30	31	31	32	30
B – Górnictwo i wydobywanie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C – Przetwórstwo przemysłowe	18	18	19	16	17	16	15	12	13	11	12
D – Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną i powietrze do układów klimatyzacyjnych	0	0	1	2	3	3	3	3	2	2	2
E – Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1
F – Budownictwo	65	63	60	55	57	44	51	51	57	62	71
G – Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle	60	57	57	58	57	57	55	54	52	49	46
H – Transport i gospodarka magazynowa	5	7	7	6	8	7	8	7	9	10	6
I – Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	21	21	21	22	23	20	19	19	19	21	21
J – Informacja i komunikacja	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1

Rodzaj działalności wg sekcji PKD 2007	Liczba podmiotów w poszczególnych latach										
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
K – Działalność finansowa i ubezpieczeniowa	5	5	5	5	6	8	5	4	3	4	4
L – Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	23	22	23	23	23	22	23	22	25	25	25
M – Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	10	11	13	13	9	11	13	15	17	18	20
N – Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	15	14	12	11	11	12	12	15	15	13	15
O – Administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
P – Edukacja	6	6	6	8	7	8	9	10	8	9	10
Q – Opieka zdrowotna i pomoc społeczna	11	18	18	20	18	20	20	20	21	20	20
R – Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	7	9	9	8	8	7	8	7	8	8	8
S – Pozostała działalność usługowa T – Gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników, gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby	21	21	22	20	22	21	23	29	24	25	25
Ogółem	301	305	308	301	299	291	302	306	311	316	323

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Pod względem wielkości liczby zatrudnionych osób dominują przedsiębiorstwa małe, tj. zatrudniające mniej niż 9-ciu pracowników (98,14% na koniec 2021 r.), następnie przedsiębiorstwa średnie, tj. zatrudniające od 10-ciu do 49-ciu pracowników (1,86%). Brak jest natomiast podmiotów dużych, tj. zatrudniających powyżej 50-ciu pracowników. W analizowanym okresie zauważalny jest spadek liczby podmiotów średnich przy wzroście podmiotów małych. Dynamikę struktury wielkości podmiotów gospodarczych w latach 2011 – 2021 przedstawia tabela nr 1e.

Tab.1e. Podmioty gospodarcze wg klas wielkości w gminie Lubniewice w latach 2011-2021.

Klasy wielkości podmiotów	Liczba podmiotów w poszczególnych latach										
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
przedsiębiorstwa małe	288	291	296	289	287	279	292	298	304	310	317
przedsiębiorstwa średnie	13	14	12	12	12	12	10	8	7	6	6
przedsiębiorstwa duże	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ogółem	301	305	308	301	299	291	302	306	311	316	323

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Bardzo korzystnym zjawiskiem świadczącym o rozwoju przedsiębiorczości na terenie gminy Lubniewice jest sukcesywny wzrost dynamiki wskaźnika przedsiębiorczości, tj. liczby zarejestrowanych podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym, który na koniec 2021 r. zwiększył się o 26,9 punktu w stosunku do 2011 r.

Tab.1f. Dynamika wskaźnika przedsiębiorczości w gminie Lubniewice w latach 2011-2021.

Liczba podmiotów gospodarczych / 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym w poszczególnych latach										
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
142,8	143,7	146,9	143,5	148,2	144,9	153,7	156,8	161,3	164,3	169,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

### 2.3. Rynek pracy

Liczba zatrudnionych w gminie Lubniewice wyniosła 208 osób na koniec 2021 r. W okresie 2011-2021 liczba pracujących ulegała wahaniom. W latach 2011-2012 liczba zatrudnionych utrzymywała się na zbliżonym poziomie, przy czym w latach 2013 – 2019 zauważalny jest wzrost liczby zatrudnionych, a następnie ponownie spadek liczby zatrudnionych do poziomu zbliżonego na koniec 2011 r. W każdym rozpatrywanym okresie liczba pracujących mężczyzn była mniejsza aniżeli kobiet. Dostępne dane statystyczne w zakresie poziomu i struktury zatrudnienia przedstawiono w tabeli nr 1g<sup>1</sup>.

Tab.1g. Poziom i struktura zatrudnienia w gminie Lubniewice w latach 2011-2021.

Grupa / wskaźnik		Liczba pracujących w poszczególnych latach										
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ogółem		212	215	249	249	244	260	276	269	281	236	208
w tym	mężczyźni	95	81	103	65	91	82	86	79	93	92	67
	kobiety	117	134	146	184	153	178	190	190	188	144	141
Pracujący na 1000 mieszkańców		68	68	79	78	78	83	89	86	89	75	66

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Liczba zarejestrowanych bezrobotnych w gminie Lubniewice wyniosła 47 osób na koniec 2021 r. W badanym okresie liczba bezrobotnych systematycznie malała (spadek o 142 osoby). Zgodnie z danymi Powiatowego Urzędu Pracy w Sulęcinie na dzień 31.12.2021 r. stopa bezrobocia na koniec 2021 r. wyniosła 4,2% (dla porównania powiat sulęciński 4,4%, woj. lubuskie 4,9%, Polska 5,4%. Powyższe dane, biorąc pod uwagę wcześniejsze rozważania dotyczące rozwoju struktury gospodarczej gminy, wskazują, iż stan rynku pracy uległ znacznej poprawie. W analizowanym okresie bezrobocie wśród kobiet i mężczyzn było na porównywalnym poziomie. Dostępne dane statystyczne w zakresie bezrobocia przedstawiono w tabeli nr 1h.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Część szczegółowych danych statystycznych w zakresie zatrudnienia, np. poziom zatrudnienia w poszczególnych działach gospodarki i wysokość wynagrodzenia dostępna jest tylko na poziomie powiatu lub regionu.

<sup>2</sup> Część szczegółowych danych statystycznych w zakresie bezrobocia, np. podział bezrobotnych ze względu na wiek, wykształcenie i okres pozostawania bez pracy dostępna jest tylko na poziomie powiatu lub regionu.

Tab.1h. Struktura bezrobocia w gminie Lubniewice w latach 2011-2021.

Grupa		Liczba bezrobotnych w poszczególnych latach										
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ogółem		189	214	196	171	139	113	77	88	91	82	47
w tym	mężczyźni	101	112	112	90	77	69	43	52	56	43	24
	kobiety	88	102	84	81	62	44	34	36	35	39	23
	do 25 roku życia	39	51	37	20	11	10	3	7	4	3	2
	do 30 roku życia	-	-	-	-	32	19	18	17	15	14	4
	powyżej 50 roku życia	52	44	54	67	64	52	31	37	45	33	22
	długotrwale bezrobotni	72	78	82	87	84	66	44	47	35	40	29
	udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym [%]	9,0	10,1	9,4	8,2	6,9	5,6	3,9	4,5	4,7	4,3	2,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

#### 2.4. Wnioski i zalecenia do planowania przestrzennego wynikające z uwarunkowań ekonomicznych

Na podstawie wyżej przedstawionych analiz ekonomicznych można sformułować następujące wnioski:

- największa część dochodów w budżecie gminy Lubniewice wygenerowana została z tytułu podatku od nieruchomości oraz podatku dochodowego od osób fizycznych, a także pozostałe dochody podatkowe pobierane na podstawie przepisów odrębnych, i które to źródła przy odpowiedniej stymulacji gwarantują stabilność we wpływach do budżetu gminy,
- wydatki inwestycyjne charakteryzują się większą dynamiką i istotnie mniejszym udziałem aniżeli bieżące wydatki budżetowe, co nie sprzyja rozwojowi społeczno-gospodarczemu gminy,
- gospodarka gminy jest zdywersyfikowana, z rozwiniętymi dziedzinami takimi jak budownictwo, zakwaterowanie turystyczne, oraz następuje wzrost przedsiębiorczości w sektorach związanych z opieką zdrowotną i pomocą społeczną, działalnościami związanymi ze specjalistyczną obsługą gospodarki,
- na rynku pracy zauważalne są korzystne zjawiska w zakresie wzrostu wskaźnika przedsiębiorczości oraz zmniejszającego się poziomu bezrobocia,
- uruchamianie nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie powinno wynikać z możliwości inwestycyjnych gminy Lubniewice w zakresie realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej, bądź też dobrą dostępnością do istniejącej infrastruktury.

### 3. Analiza środowiskowa

W ramach analizy dokonano oceny uwarunkowań przyrodniczych, takich jak rzeźba terenu, budowa geologiczna i zasoby naturalne, gleby, wody powierzchniowe i podziemne, klimat, inne zasoby przyrodnicze i krajobrazowe. Poniższa synteza pozwoli określić predyspozycje i ograniczenia dla rozwoju poszczególnych funkcji na obszarze gminy Lubniewice przy równoczesnym zapewnieniu trwałości podstawowych procesów przyrodniczych.

#### 3.1. Rzeźba terenu

Ukształtowanie terenu gminy Lubniewice jest bardzo urozmaicone. Wpływ na to miały zlodowacenia, które doprowadziły do powstania wielu zróżnicowanych form polodowcowych z licznymi wzniesieniami

i obniżeniami terenu. Według podziału Polski na jednostki fizyczno-geograficzne [J. Kondracki, 2002] , gmina położona jest w obszarze dwóch mezoregionów: Kotliny Gorzowskiej wchodzącej w skład makroregionu Pradolina Toruńsko-Eberswaldzka w obniżeniu doliny Warty (w północnej części gminy), a także Pojezierza Łagowskiego wchodzącego w skład makroregionu Pojezierza Lubuskiego na sandrach ostatniego zlodowacenia.

Występują liczne wzgórza morenowe, a ich podłoże stanowią sfałdowane warstwy trzeciorzędowe. Moreny Pojezierza Łagowskiego są przeważnie typu glacieotektonicznego, tzn. powstały pod wpływem nacisku nasuwającego się lodowca na podłoże, przy czym uległy sfałdowaniu warstwy miocenijskie z pokładami węgla brunatnego.

Najwyżej wyniesiona jest strefa wysoczyzny morenowej falistej okolic Jarnatów - Lubniewic (ponad 100,0 m n.p.m.). Obszar wysoczyznowy pocięty jest miejscami głębokimi dolinami rzecznyymi i rynnami jeziornymi. Maksymalne wysokości względne w rozcięciach erozyjnych przekraczają lokalnie wartość 50 m (koło Lubniewic). Najwyżej wyniesionym punktem jest wzgórze (119,8 m n.p.m.) położone między miejscowościami Jarnatów - Miechów.

### **3.2. Budowa geologiczna i zasoby naturalne**

Warunki geotechniczne na obszarze gminy Lubniewice są zróżnicowane i zależą od ukształtowania terenu, budowy geologicznej oraz warunków wodnych, przy czym ogólnie dla większości terenów są korzystne. Nie występują zjawiska geodynamiczne, a głębokość zwierciadła wody gruntowej przekracza z reguły 2 m p.p.t. Korzystne warunki dla budownictwa przeważają przede wszystkim w m. Lubniewice, Glisno, Jarnatów. Na obszarze gminy nie występują złoża kruszyw naturalnych, tereny i obszary górnicze.

### **3.3. Gleby**

Obszar gminy Lubniewice jest terenem o zróżnicowanych warunkach litologicznych, zaobserwować można strefowy układ gleb związanych z poszczególnymi jednostkami geomorfologicznymi. Skałą macierzystą są głównie luźne piaski, lokalnych zwydmień terenu i starych teras rzecznych, piasków naglinowych, glin zwałowych i torfy.

Na terenie gminy można wyróżnić gleby strefy północnej i południowej. Zróżnicowanie w strefie południowej wprowadza polodowcowa rynna jezior Lubiąż-Lubniewsko przedzielająca Pagórki Jarnatowskie od Gliśnieńskich. Powyższy podział na poszczególne strefy związany jest nie tyle z typem gleby, co z podłożem, na którym te gleby powstały.

Strefa północna gminy charakteryzuje się dominacją gleb bielcowych wytworzonych na piaskach luźnych lokalnych zwydmień terenu i piaskach starych teras rzecznych. Są to gleby mało próchniczne o niskiej zawartości mineralnych składników odżywczych, silnie zakwaszone i zaliczane do klasy IV, V i VI. Nadają się głównie pod uprawy leśne co w znacznym stopniu powstrzymuje działalność erozyjną. W północnych obszarach można wyróżnić gleby bielcowe leśne i rolne oraz torfy w dolinie Lubniewki, okolicach Rogów, zagłębieniach bezodpływowych oraz rynnach jezior Lubiąż - Lubniewsko - Krajnik.

Gleby torfowe posiadają skład botaniczny torfu trzcinowego i trzcinowo - turzycowego oraz strukturę włóknisto - gąbczastą. Południowa część obszaru gminy, na obrzeżu moreny pagórkowatej (Pagórki Świebodzińsko-Sulęcińskie), zajmują gleby płowe, odgórnie oglejone i gleby rdzawe właściwe, wykształcone na piaskach słabogliniastych i gliniastych.

Obszary zawydmionej terasy wysokiej Warty oraz przylegające do nich od strony południowej tereny pagórków morenowych to przede wszystkim tereny leśne. Wśród lasów występują niewielkie enklawy gruntów ornych (rejon miejscowości Jarnatów, Lubniewice, Trzciniec) i trwałych użytków zielonych. Grunty orne w otoczeniu terenów leśnych, to głównie grunty średniej i dobrej jakości, wytworzone z piasków naglinowych, glin zwałowych lekkich i ciężkich.

Najlepsze kompleksy gleb w gminie występują w obrębie miejscowości Lubniewice oraz Glisno.

### 3.4. Wody powierzchniowe i podziemne

Sieć hydrograficzna gminy Lubniewice jest pochodzenia polodowcowego. Większość form wklęsłych, w których płyną obecnie ciek wodne, lub znajdują się wody stojące - jeziora, bagna, to rynny polodowcowe. Tworzą one system radialnie ułożonych dolin rynnowych zorientowanych prostopadle do linii każdorazowego postępu lodowca. Kierunek lokalnych działów wodnych jest zgodny z kierunkiem doliny Lubniewki i rynny jezior Lubniewsko – Lubiąż.

Główne wody powierzchniowe na obszarze gminy to:

- rzeka Lubniewka, jest dominującym ciekami dla całej sieci wodnej w gminie. Zaczyna swój bieg ze wzgórz czołowo-morenowych pomiędzy Sulęcinem a Wędrzynem, w początkowym biegu przepływa przez jezioro Lubniewsko, Lubiąż i Krajnik, następnie Janowiec. Dalej kieruje się do Kanału Bema. Jest dopływem IV rzędu wchodzącym w skład dorzecza Odry. Lubniewka ma dość wyrównany reżim wodny, który spowodowany jest jeziorami Lubniewsko, Lubiąż i Krajnik, które odgrywają rolę zbiorników retencyjnych, oraz szatą roślinną, stanowiącą kompleksy leśne przez które przepływa,
- Jezioro Lubniewsko jest jeziorem polodowcowym, największym z jezior lubniewickich, o powierzchni 240,4 ha, jego objętość wynosi 12412,8 tyś. m<sup>3</sup>, głębokość maksymalna 15,1 m, natomiast średnia 5,1 m. Jego całkowita powierzchnia zlewni to 42,6 km<sup>2</sup>. Zasilane jest trzema stałymi dopływami. Główny – Czerwony Potok, wpływa do jeziora od południa. Drugi ciek płynie z okolic wsi Glisno, oraz trzeci ciek zbierający wody ze zmeliorowanych rowów, płynie ze wschodu od strony osady Świerczów. Te dwa wyżej wymienione cieki odbierały ścieki sanitarne ze Świerczowa oraz wody pochodnicze z gorzelni w Gliźnie, zanieczyszczając jezioro. Obecnie działa oczyszczalnia ścieków w Lubniewicach, która obsługuje miasto oraz okoliczne wsie,
- Jezioro Lubiąż to jezioro rynnowo zaporowe o nachyleniu dna z zachodu na wschód. Powierzchnia jeziora wynosi 146 ha, maksymalna głębokość to 12,8 m, natomiast średnia 4,6 m. Jezioro ma dobrze rozwiniętą linię brzegową charakteryzująca się wieloma zatokami i półwypami. Lubiąż zasilają dwa dopływy – Kanał Jarnatowski na północnym zachodzie, oraz kanał Przesmyk łączący z jeziorem Lubniewsko,
- Jezioro Krajnik jest położone o 2,8 m poniżej poziomu jeziora Lubiąż. Dane morfotyczne i batymetria wskazują, że jest to jezioro bardzo głębokie przy stosunkowo niedużej powierzchni. Charakterystyczną cechą tego jeziora jest jego budowa w kształcie "kotła" (mała powierzchnia i duża głębokość). Jest to jedno z najgłębszych jezior w województwie lubuskim. Wody jeziora Krajnik zasilane są przez ciek wypływający z oddalonego o 500 m jeziora Lubiąż. Ponadto zasilane jest też przez liczne źródła oraz cieki odprowadzające wody z pobliskich pól i łąk. Posiada słabo urozmaiconą linię brzegową.

Na obszarze gminy Lubniewice większe zgrupowania ujęć wód podziemnych zlokalizowane są w miejscowościach Lubniewice, Glisno, Jarnatów oraz Rogi. Ujmują one wodę z utworów czwartorzędowych. Na obszarze gminy brak jest Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Generalnie teren gminy należy do średnio zagrożonych na zanieczyszczenia wód podziemnych (nieliczne ogniska zanieczyszczeń przy niskiej i średniej przepuszczalności podłoża). Niską odporność na zanieczyszczenia poziomu wodonośnego stwierdzono w obszarach najbardziej zurbanizowanych miasta Lubniewic i miejscowości Glisno (głównie po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 136).

Oceniając powyższe uwarunkowania pod kątem lokalizacji zabudowy w większości tych obszarów stwierdzić należy, że z uwagi na znaczne skanalizowanie i rozbudowaną sieć wodociągową w/w obszary nie stanowią bariery ograniczającej rozwój funkcji mieszkaniowej, usługowej czy przemysłowej.

### 3.5. Klimat i stan sanitarny powietrza

W rolniczo-klimatycznym podziale regionalnym Polski R. Gumińskiego (1951) Gmina Lubniewice należy do Krainy Wielkich Dolin. Według Kondrackiego (1978) gmina podzielona jest na dwa rejony, obszar objęty analizą położony jest w dzielnicy lubuskiej. Jest ona cieplejsza od sąsiadujących i charakteryzuje się niewielką ilością dni mroźnych (około 30) i niewielką ilością dni z przymrozkami (poniżej 100). Sprzyja to długości okresu wegetacyjnego, który wynosi od 215 do 220 dni, przy stosunkowo dużych opadach wielkości 570-650 mm oraz silnych wiatrach, głównie z kierunku południowo zachodniego.

Średnia roczna temperatura waha się od 8,0 do 8,3 °C, średnia temperatura stycznia wynosi od -3 do -2,8 °C, zaś najcieplejszego miesiąca lipca od 17 do 18,1°C. Najwyższe wartości wilgotności względnej powietrza gmina osiąga od października do stycznia na poziomie 84-88%, natomiast najniższe w czerwcu i lipcu na poziomie 72-74%. Najniższe sumy opadów przypadają na styczeń, natomiast najwyższe na maj i sierpień.

Zarówno klimat jak i stan sanitarny powietrza na obszarze gminy nie stanowi bariery dla zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów. Średnioroczne stężenie tlenków azotu, dwutlenku siarki i ozonu, stanowiące podstawę oceny stanu powietrza w strefie lubuskiej pod kątem ochrony roślin nie wykazały przekroczeń dopuszczalnych poziomów na obszarze gminy. Znaczące zanieczyszczenie powietrza na terenie gminy uznano za mało prawdopodobne. Jedynie okresowo na terenach zabudowy wiejskiej, zwłaszcza w sezonie grzewczym, a także w sąsiedztwie głównych tras komunikacyjnych możliwy jest wzrost zanieczyszczenia powietrza.

Tereny te stanowią także źródło potencjalnego zagrożenia hałasem. Uwarunkowania te wpływają na konieczność uwzględnienia w działaniach planistycznych tworzenia szerokich stref buforowych pomiędzy zabudową mieszkaniową a szlakami komunikacyjnymi i terenami usługowymi, w tym turystycznymi.

### 3.6. Zasoby przyrodnicze i ich ochrona prawna

Środowisko przyrodnicze, szczególnie malowniczo położone jeziora, zróżnicowany krajobraz polodowcowy oraz lasy, jest jednym z najważniejszych atutów i czynników rozwojowych gminy Lubniewice. Duże znaczenie dla całego obszaru gminy mają zasoby leśne, które przekraczają 70 % powierzchni gminy. Lasy tego regionu są w dobrym stanie i korzystnie wpływają na lokalny klimat. Przyczyniają się do ograniczenia procesów erozji gleb, zachowania zasobów wodnych i regulacji stosunków wodnych oraz ochrony krajobrazu. Pomimo presji inwestycyjnej i miejscowej perforacji krajobrazu jeziora zabudową letniskową zachowują w dalszym ciągu walory krajobrazowe.

Wymienione elementy środowiska przyrodniczego charakteryzują się szczególnymi walorami, które objęte zostały ochroną poprzez ustanowienie następujących ich form:

- zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Uroczysko Lubniewsko” – został utworzony w 2002 r. w celu ochrony wyjątkowo cennych fragmentów krajobrazu naturalnego i kulturowego wokół Jeziora Lubniewsko oraz dla zachowania jego wartości przyrodniczych i estetycznych. Zespół położony jest w obrębie ewidencyjnym Jarnatów i Glisno oraz w sąsiadującej gminie Sulęcín w obrębie ewidencyjnym Żubrów. Oprócz Jeziora Lubniewsko, ochronie podlegają otaczające je lasy, grunty rolne oraz rzeźba terenu z licznymi jarami i wąwozami oraz różnicami wysokości dochodzącymi do 11 m. Szata roślinna jest tutaj silnie zróżnicowana: rośnie tu ok. 300 gatunków roślin, z czego 15 podlega ścisłej ochronie (m.in. rosiczka, cis). W wodach występują 24 gatunki ryb (m.in. pstrąg potokowy) oraz gąbki, wirki, skąposzczety, pijawki, małże i raki. Licznie występuje zwierzyna płowa: dziki, sarny, jelenie, daniele, borsuki, wydry, lisy, jeże i wiele innych drobnych gryzoni. W przybrzeżnych trawach żyją różne płazy i gady, a krajobraz urozmaicają kolorowe motyle i inne owady. Do najciekawszych ptaków należą: orzeł bielik, bocian czarny (strefa ochrony okresowej), kania czarna, rybołów, żuraw,

zimorodek, perkoz. Przy południowo-wschodnim brzegu jeziora Lubniewsko wznosi się wczesnohistoryczne grodzisko słowiańskie z VII wieku.

- rezerwat przyrody „Janie im. Włodzimierza Korsaka” – został utworzony w 1984 roku w celu zachowania zarastającego jeziora Janie z charakterystyczną roślinnością wodną i bagienną, będącego ostoją licznych gatunków ptaków wodnych. Rezerwat ma powierzchnię 51,85 ha, w tym pod ochroną ścisłą znajduje się 35,02 ha oraz pod ochroną częściową 16,83 ha. Obszar rezerwatu składa się z trzech elementów: wąskiego i płytkiego jeziora Janowiec (Janie); rozległego bagna pochodzącego z zarastającego jeziora Janie oraz pasa lasu (otulina) będącego najstarszą częścią basenu pojeziernego. Na florę jeziora składają się grzybienie białe, grążele żółte, trzcina pospolita, pałka szerokolistna, osoka aloesowata i żabiściek pływający. Fauna w wodach jeziora to ryby, w tym bardzo licznie występuje szczupak, okoń, płoć, lin, wzdregę, a także ptactwo wodne i błotne. Rezerwat jest miejscem gniazdowania: łabędzia niemego, kaczki krzyżówki i rdzawogłowej, perkoza, łyski, bekasa, kszczyka, czajki i brodzca. Przylatuje tu również gęś gęgawa, czapla siwa, żuraw i kormoran oraz ptaki drapieżne: błotniaka stawowego, myszołowa zwyczajnego, kanię czarną, bielika oraz rybołowa. Na terenie rezerwatu przyrody spotkać można kilka gatunków gadów i płazów. Ciekawostką jest występowanie na tym terenie żółwia błotnego,
- obszar chronionego krajobrazu „Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie” – obejmuje wyróżniający się krajobrazowo teren o zróżnicowanych ekosystemach na terenie 6 sąsiadujących gmin: Bledzew (326 ha), Krzeszyce (708 ha), Lubniewice (6617 ha), Sulęcín (6166 ha), Torzym (977 ha) oraz Łągów (123 ha).
- pomniki przyrody,
- użytki ekologiczne.

Środowisko przyrodnicze w gminie Lubniewice w porównaniu do innych obszarów województwa lubuskiego charakteryzuje dość dobry stan. Wynika to z większej odporności ekosystemów rolnych i leśnych oraz mniejszej antropopresji. Położenie w oddaleniu od większych koncentracji ludności i uciążliwego przemysłu oraz występowanie dużych kompleksów leśnych i jezior stwarza dobre warunki zamieszkania i wypoczynku. Na obszarze gminy występują znaczne obszary biologicznie czynne funkcjonujące jako bank genów. Strukturę tych obszarów wyznaczają tzw. korytarze ekologiczne o charakterze lokalnym, o dużym dynamizmie hydrosfery i związanych z nią ekosystemów i ekonów. Korytarze ekologiczne obejmują swoim zasięgiem strefy alimentacji wód. Największe jeziora położone są w zlewniach leśnych i rolniczo-leśnych, przeważnie przepływowe z licznymi dopływami z terenów źródłiskowych.

### **3.7. Wnioski i zalecenia do planowania przestrzennego wynikające z uwarunkowań środowiskowych**

Na podstawie wyżej przedstawionych analiz można sformułować następujące wnioski:

- zróżnicowana morfologia terenu predysponuje do odmiennego zagospodarowania i użytkowania poszczególnych obszarów gminy,
- z uwagi na nieznaczny areał gruntów rolnych o istotnej wartości produkcyjnej (wysokie klasy bonitacyjne gleb III), przy wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych należy dążyć do ograniczenia zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze (o ile nie doszło do ich degradacji wskutek zaprzestania wykorzystania rolniczego oraz wtórnej sukcesji roślinnej),
- warunki klimatyczne nie stanowią bariery w zainwestowaniu poszczególnych obszarów gminy,
- terenami z ograniczeniami w zagospodarowaniu ze względu na funkcje ekologiczne są obszary podlegające ochronie prawnej w myśl ustawy o ochronie przyrody, w tym jako obszary cechujące się wysokimi wartościami krajobrazowymi.

#### 4. Analiza społeczna

W ramach analizy dokonano między innymi oceny procesów demograficznych zachodzących na obszarze gminy Lubniewice, a także rozwoju zasobów mieszkaniowych. Poniższa synteza pozwoli określić kierunki dalszego rozwoju gminy w zakresie potrzeb mieszkaniowych, kształtowania rynku usług oraz zapotrzebowania na miejsca pracy.

##### 4.1. Stan i rozmieszczenie ludności

Zgodnie z danymi statystycznymi Urzędu Miejskiego w Lubniewicach na dzień 31.12.2021 r. liczba mieszkańców wynosiła 3130 osób, co stanowiło 9,04% populacji powiatu sulęcińskiego. Największą jednostką osadniczą stanowi miasto Lubniewice, którą na dzień 31.12.2021 r. zamieszkiwało 2061 osób (65,84% ogółu populacji gminy). Do pozostałych większych jednostek osadniczych zaliczają się m. Glisno (729 osób), Jarnatów (287 osób) Rogi (33 osoby) i Sobieraj (20 osób).

Tab.1i. Liczba ludności jednostek osadniczych na obszarze gminy Lubniewice [stan na 31.12.2021 r.].

Lp.	Miejscowość	Populacja	
		liczba osób	udział w populacji gminy [%]
1.	Lubniewice	2061	65,84
2.	Glisno	729	23,29
3.	Jarnatów	287	9,14
4.	Rogi	33	1,1
5.	Sobieraj	20	0,63
6.	Wałdowice	0	0,00
7.	Osieczycze	0	0,00
	SUMA	3130	100,00

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Lubniewicach.

Sieć osadniczą gminy Lubniewice tworzy siedem miejscowości. Średnia gęstość zaludnienia wynosi 9 os./km<sup>2</sup> i jest to wartość niższa od poziomu w powiecie sulęcińskim (29 os./km<sup>2</sup>) oraz od wartości dla województwa lubuskiego (72 os./km<sup>2</sup>).

##### 4.2. Dynamika liczby ludności

W latach 2011-2021 dynamika rozwoju ludności gminy Lubniewice utrzymywała się na porównywalnym poziomie, z wahaniami spadku lub wzrostu ludności od -46 osób do +38 osób w poszczególnych latach. Dynamikę liczby ludności przedstawiono w tabeli nr 1j.

Tab.1j. Dynamika liczby ludności w gminie Lubniewice w latach 2011-2021.

Rok	Liczba ludności	Różnica liczby ludności w stosunku do roku poprzedniego
2011	3 134	-
2012	3 172	+38
2013	3 154	-18
2014	3 181	+27
2015	3135	-46
2016	3122	-13
2017	3116	-6
2018	3140	+24
2019	3158	+18

2020	3148	-10
2021	3130	-18

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Na dynamikę ludności składają się procesy związane z ruchem naturalnym oraz ruchem wędrownym ludności, których finalnym efektem są zmiany populacyjne wyrażające się przyrostem lub spadkiem rzeczywistym liczby ludności na danym terenie.

Ruch naturalny obejmuje szereg zjawisk związanych z procesami naturalnej, biologicznej reprodukcji społeczeństw, w szczególności urodzeń i zgonów. Ich natężenie zależy m.in. od poziomu rozwoju społeczno-gospodarczego, kulturalnego, zwyczajów, a nawet klimatu danego regionu. Czynniki, które determinują poziom i natężenie urodzeń (rodności) są: liczba i struktura kobiet w wieku rozrodczym, liczba zawieranych małżeństw i struktura wiekowa nowożeńców, polityka zatrudnienia, stopień aktywizacji zawodowej kobiet, poziom wykształcenia społeczeństwa, perspektywy wychowania i wykształcenia potomstwa, system bodźców ekonomicznych, warunki mieszkaniowe, a także wierzenia religijne. Z kolei do czynników regulujących poziom i natężenie zgonów (umieralności) należą: liczba i struktura ludności według płci i wieku, przyczyny zgonów, zmiany w poziomie i stylu życia ludności, dostępność do służby zdrowia, a także postęp medycyny w zapobieganiu przedwczesnej umieralności.

Tab.1k. Ruch naturalny w gminie Lubniewice w latach 2011 - 2021.

Rok	Urodzenia			Zgony			Przyrost naturalny
	kobiety	mężczyźni	ogółem	kobiety	mężczyźni	ogółem	
2011	13	17	30	16	13	29	+1
2012	20	16	36	14	9	23	+13
2013	15	13	28	7	21	28	0
2014	9	15	24	15	14	29	-5
2015	11	14	25	19	16	35	-10
2016	7	14	21	16	21	37	-16
2017	13	11	24	11	15	26	-2
2018	11	13	24	14	19	33	-9
2019	15	13	28	17	16	33	-5
2020	17	14	31	22	29	51	-20
2021	13	10	23	23	28	51	-28

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Na przestrzeni lat 2011-2021 liczba urodzeń w gminie przyjęła generalnie malejącą tendencję, ze średnią liczbą urodzeń 27 osób/rok. Największą liczbę narodzin odnotowano w 2012 r. (36 urodzeń), zaś najmniejszą w 2016 (21 urodzeń). W przypadku umieralności dynamika odznaczała się tendencją wzrostową. Najmniejszą śmiertelność odnotowano w 2012 r. (23 zgony), zaś największą w 2020 i 2021 (po 51 zgonów).

Współczynnik ruchu naturalnego ludności przedstawia obraz tempa wzrostu lub spadku liczby ludności. W latach 2011-2021 odnotowywano generalnie ujemny bilans przyrostu naturalnego, za wyjątkiem lat 2011-2012. Największy spadek przyrostu naturalnego odnotowano w 2021 roku (o 28 osób).

Kolejnym czynnikiem kształtującym sytuację demograficzną są migracje ludności (ruch wędrowny), a więc odpływ i napływ ludności z/do obszaru gminy Lubniewice do/z innych jednostek administracyjnych. Do najczęstszych przyczyn migracji należą motywy o charakterze ekonomicznym

(np. praca, koszty życia, mieszkanie) lub społecznym (np. założenie rodziny, możliwości edukacji i rozwoju).

Tab.1l. Ruch wędrownkowy w gminie Lubniewice w latach 2011-2021.

Rok	Zameldowania	Wymeldowania	Saldo migracji
2011	54	53	+1
2012	42	50	-8
2013	60	45	+15
2014	45	48	-3
2015	0	0	0
2016	62	39	+23
2017	62	69	-7
2018	45	31	+14
2019	67	46	+21
2020	44	42	+2
2021	62	38	+24

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Dane ujawnione przez GUS pokazują, iż większa liczba osób decyduje się na przyjazd (zameldowanie) niż na wyjazd (wymeldowanie) z gminy. Na przestrzeni lat 2011-2021 saldo migracji, za wyjątkiem 2012, 2014 i 2017 roku, było ujemne. Średnie saldo migracji w badanym okresie wynosiło +7 osób.

Zestawiając przyrost naturalny z saldem migracji stwierdzić można, że na przestrzeni analizowanych 11 lat przyrost rzeczywisty przyjął generalnie tendencję wzrostową, za wyjątkiem roku 2014, 2017, 2020 i 2021, gdzie odnotowano nieznaczny ujemny przyrost rzeczywisty. Analiza dynamiki ludności wskazuje, że zarówno ruch naturalny jak i ruch wędrownkowy prezentują trendy korzystne dla utrzymania stabilności oraz rozwoju populacji gminy.

Tab.1m. Przyrost naturalny, saldo migracji i przyrost rzeczywisty w gminie Lubniewice w latach 2011-2021.

Rok	Przyrost naturalny [osoby]	Saldo migracji [osoby]	Przyrost rzeczywisty [osoby]
2011	+1	+1	+2
2012	+13	-8	+5
2013	0	+15	+15
2014	-5	-3	-8
2015	-10	0	-10
2016	-16	+23	+7
2017	-2	-7	-9
2018	-9	+14	+5
2019	-5	+21	+16
2020	-20	+2	-18
2021	-28	+24	-4

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

### 4.3. Struktura biologiczna ludności

Istotnym narzędziem oceny rozwoju demograficznego jest analiza relacji ilościowych ludności pod względem ekonomicznych grup wieku, tj. grup ludności w wieku przedprodukcyjnym (0-14 lat), produkcyjnym (15-59 lat kobiety i 16-64 lat mężczyźni) oraz poprodukcyjnym. Pozwala ona określić istniejące w społeczeństwie relacje międzypokoleniowe oraz ocenić poziom starości demograficznej.

Na koniec 2021 roku struktura funkcjonalna wieku społeczeństwa gminy Lubniewice odznaczała się znaczną przewagą osób w wieku produkcyjnym (67%). Ludność w wieku przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym stanowiła z kolei 14% i 19% ogółu ludności. Świadczy to o tym, że gmina posiada stosunkowo młodą strukturę wiekową mieszkańców.

Pomimo, że populacja gminy cechuje się relatywnie dobrymi parametrami wiekowymi, zauważyć należy, iż w analizowanym okresie odnotowywano systematyczny przyrost ludności w wieku poprodukcyjnym (o 606 osób) przy stale obniżającej się ludności w wieku produkcyjnym (o 242 osoby), i niewielkim przyroście ludności w wieku przedprodukcyjnym (o 9 osób). Świadczy to o tzw. syndromie „starzejącego się społeczeństwa”.

Tab.1n. Ludność według ekonomicznych grup wieku w gminie Lubniewice w latach 2011-2021.

Rok	Liczba ludności w przedziale wiekowym						liczba ludności ogółem
	przedprodukcyjnym (14 lat i mniej)		produkcyjnym (15-59 lat kobiety, 15-64 lat mężczyźni)		poprodukcyjnym (>60 lat kobiety, >65 mężczyźni)		
	ogółem	%	ogółem	%	ogółem	%	
2011	424	14%	2333	74%	377	12%	3 134
2012	433	14%	2344	74%	395	12%	3 172
2013	424	13%	2318	73%	412	13%	3 154
2014	420	13%	2308	73%	453	14%	3 181
2015	413	13%	2238	71%	484	15%	3135
2016	405	13%	2226	71%	491	16%	3122
2017	397	13%	2190	70%	529	17%	3116
2018	404	13%	2177	69%	559	18%	3140
2019	431	14%	2147	68%	580	18%	3158
2020	433	14%	2117	67%	598	19%	3148
2021	433	14%	2091	67%	606	19%	3130

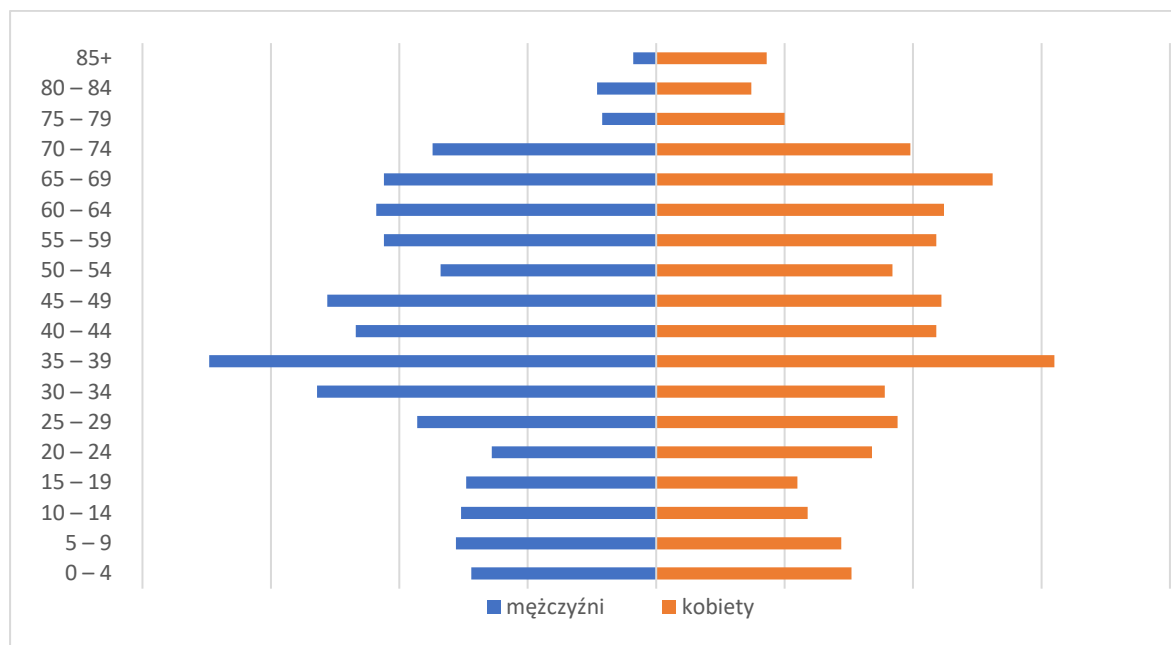
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Analizy wykorzystujące ekonomiczne grupowanie wieku pozwalają otrzymać ogólne i syntetyczne wnioski. Dokładniejsza analiza struktury wieku opiera się na tzw. grupowaniu podstawowym, w ramach którego wydzielono pięcioletnie grupy podstawowe, uzyskując razem 18 przedziałów wiekowych, w tym ostatni otwarty. Najdokładniejszym przedstawieniem struktury biologicznej ludności jest wykres – tzw. piramida wieku. Z jej kształtu można wywnioskować na jakim etapie rozwoju demograficznego znajduje się dana populacja.

Wykres wykonany dla populacji gminy Lubniewice potwierdza obserwowane w Polsce procesy starzenia się społeczeństwa. Jest to widoczne w spadku liczebności grupy poniżej 30- tego roku życia. Jednocześnie liczne roczniki obecnego wieku produkcyjnego sukcesywnie przesuwają się ku górze wykresu, zwiększając objętość piramidy w jej szczytowej części. Kształt piramidy dla populacji badanych

w naszym kraju jest zniekształcony poprzez kolejne wyższe oraz niższe demograficzne. Ogólnokrajowe tendencje wystąpiły również w przypadku populacji gminy Lubniewice.

Wykres.1. Struktura biologiczna ludności (piramida wieku) gminy Lubniewice na 31.12.2021 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Odstęp między kolejnymi wyższymi i niższymi obrazuje następstwo pokoleń. Grupa osób w wieku 75-79 lat to roczniki niżu wojennego. Mniejsza liczba urodzeń w tym okresie wynikała z niesprzyjających dla rozrodczości okoliczności wojennych. Z kolei powojenne grupy wiekowe są coraz liczniejsze co jest następstwem demograficznego nadrabiania strat, jakie populacja Polski poniosła w czasie II wojny światowej. Po dwudziestu latach od zakończenia wojny w strukturze wieku pojawia się echo niżu wojennego, a tym samym spowolnienie rozwoju ludnościowego.

Kolejny wyż uwidacznia się dla grupy w wieku 35-39 lat i stanowi echo wzrostu ogólnokrajowego, które pojawiło się w latach 70-tych i trwało do połowy lat 80-tych. Po zakończeniu okresu wzrostu, nadszedł czas silnego załamania związany z nałożeniem się kilku czynników. Zachodzące echo niżu lat 60-tych zostało silnie wzmocnione kryzysem gospodarczym wynikającym z transformacji ustrojowej i ekonomicznej, powodując czasowe pogorszenie warunków bytowych ludności. Ponadto upowszechnianie się wzorców prokreacyjnych, niekorzystnych dla rozwoju ludnościowego, takich jak wzrost znaczenia wykształcenia, doświadczenia zawodowego, samorealizacji oraz statusu majątkowego, podniesienie granicy wieku zawarcia związku małżeńskiego oraz urodzenia pierwszego dziecka czy upowszechnienie małodziejnego modelu rodziny.

#### 4.4. Zasoby mieszkaniowe

Według danych Banku Danych Lokalnych GUS liczba mieszkań w gminie Lubniewice na koniec 2020 r. wyniosła 1154. W porównaniu do 2010 r. wielkość ta wzrosła o 104 mieszkania. Największy przyrost liczby mieszkań odnotowano w 2012 r. (33 mieszkania). Średnio w badanym okresie oddanych do użytkowania zostało 10 mieszkań w ciągu roku.

Powierzchnia użytkowa mieszkań w badanym okresie wzrosła o 14221 m<sup>2</sup>. Podobnie wzrosła przeciętna powierzchnia użytkowana mieszkań, która wyniosła 88,0 m<sup>2</sup> w 2020 r. (dla porównania średnia dla Polski 74,2 m<sup>2</sup>, dla woj. lubuskiego 73,8 m<sup>2</sup>), na które składały się 4,36 izb (dla porównania średnia dla Polski 3,82 izb, dla województwa lubuskiego 3,97 izb). Przeciętnie w 2020 r. na 1 osobę przypadało 32,3 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania (dla porównania średnia dla Polski 28,2 m<sup>2</sup>, dla województwa

lubuskiego 27,4 m<sup>2</sup>). W 2020 r. wskaźnik liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców w gminie Lubniewice kształtował się na poziomie 366,6 (dla porównania dla Polski 380,5, dla województwa lubuskiego 371,6).

Na podstawie zebranych danych można uznać, że w gminie Lubniewice następuje sukcesywny rozwój zasobów mieszkaniowych, zarówno pod kątem ilościowym jak i wielkościowym (por. tabela nr 10), która pod kątem powierzchni użytkowej porównywalna jest do trendu regionalnego i ogólnokrajowego.

Tab.10. Zasoby mieszkaniowe w gminie Lubniewice w latach 2011-2020.

Rok	Liczba mieszkań		Liczba izb		Powierzchnia użytkowa mieszkań [m <sup>2</sup> ]		
	ogółem	liczba osób na 1 mieszkanie	ogółem	na 1 mieszkanie	ogółem	przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę
2011	1050	2,98	4479	4,27	87371	83,2	27,9
2012	1059	3,00	4528	4,28	88883	83,9	28,0
2013	1073	2,94	4616	4,30	91449	85,2	29,0
2014	1082	2,94	4662	4,31	92969	85,9	29,2
2015	1093	2,87	4726	4,32	94451	86,4	30,1
2016	1099	2,84	4755	4,33	95176	86,6	30,5
2017	1108	2,81	4806	4,34	96315	86,9	30,9
2018	1120	2,80	4868	4,35	97718	87,2	31,1
2019	1133	2,79	4925	4,35	99164	87,5	31,4
2020	1154	2,73	5029	4,36	101592	88,0	32,3

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

#### 4.5. Wnioski i zalecenia do planowania przestrzennego wynikające z uwarunkowań demograficznych

Na podstawie wyżej przedstawionych analiz można sformułować następujące wnioski:

- ogólna sytuacja gminy Lubniewice w zakresie zjawisk demograficznych wykazuje stabilność, przy czym zauważalny jest równocześnie postępujący proces starzenie się społeczeństwa,
- z uwagi na wzrastającą liczbę ludności w wieku poprodukcyjnym, a także rosnące oczekiwania w zakresie lokalizacji i wielkości mieszkań, należy dążyć do rozwoju warunków życia mieszkańców, w szczególności poprzez poprawę warunków ekonomicznych oraz społecznych, w tym poprzez zwiększanie powierzchni mieszkalnej gospodarstw domowych, dostępności do infrastruktury technicznej, usług związanych z opieką żłobkową i wychowaniem przedszkolnym, usług szkolnictwa oraz opieką zdrowotną, zwiększenie konkurencyjności na rynku pracy.

#### 5. Prognoza demograficzna do 2052 roku

Prognoza demograficzna wymaga przyjęcia ogólnych założeń i uproszczeń z uwagi na dużą losowość wydarzeń i trendów determinujących strukturę społeczeństwa. Opracowaniem bazowym do sporządzenia prognozy demograficznej dla gminy Lubniewice jest Prognoza dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050<sup>3</sup>, sporządzona na podstawie zmian w ruchu naturalnym, migracji wewnętrznych i zewnętrznych.

<sup>3</sup> Prognoza dla powiatów i miast na prawie powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050, GUS, 2014.

Zgodnie z powyższą prognozą liczba ludności powiatu sulęcińskiego od roku 2022 będzie sukcesywnie malała i wyniesie odpowiednio 33377 osób w 2032 r., 31212 osób w 2042 r., oraz 29213 osób w 2050 r. (liczba ludności na dzień 31 grudnia 2021 r. w powiecie sulęcińskim wynosiła 34601 osoby).

Biorąc pod uwagę tempo zmian liczby mieszkańców terenów powiatu sulęcińskiego można oszacować tempo zmian liczby mieszkańców gminy Lubniewice, przy zastosowaniu następującego wzoru:

$$LG_x = P_s \times L_{2021}$$

gdzie:

$LG_x$  – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy Lubniewice w roku x,

$P_s$  – oznacza wskaźnik zmiany liczby mieszkańców terenów powiatu sulęcińskiego od 2021 r. do roku x, wynikający z prognozy GUS,

$L_{2021}$  – oznacza liczbę mieszkańców gminy Lubniewice wg stanu na dzień 31.12.2021 r.

Na tej podstawie wykonano następujące obliczenia:

$$L_{2032} = 0,9646 \times 3130$$

$$L_{2042} = 0,9020 \times 3130$$

$$L_{2052} = 0,8442 \times 3130$$

Tab.1p. Prognoza demograficzna dla gminy Lubniewice na lata 2032, 2042 i 2052.

Rok	Liczba mieszkańców
2021	3130
2032	3019
2042	2823
2052	2642

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych GUS.

Zgodnie z powyższymi szacunkami liczba mieszkańców gminy Lubniewice będzie sukcesywnie malała i wyniesie 3019 osób w roku 2032, 2823 osób w 2042 roku oraz 2642 osób w 2052 roku. Wobec powyższego należy założyć, iż w określonej perspektywie liczba ludności gminy Lubniewice zmniejszy się o około 488 osób. Zjawisko to jest skorelowane z prognozowanym trendem ogólnopolskim, województwa lubuskiego, a także powiatu sulęcińskiego. Należy mieć na uwadze, iż są to tylko szacunki, które mogą ulec zmianom np. wskutek ruchów migracyjnych, które w przypadku gminy Lubniewice jak wykazała wcześniejsza synteza odgrywają znaczącą rolę w kształtowaniu dynamiki liczby ludności.

## 6. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

### 6.1. Analiza zapotrzebowania na tereny przeznaczone do zabudowy

#### 6.1.1. Zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe

Przepisy prawa oraz literatura fachowa nie precyzują wielkości „należnej” powierzchni użytkowej zabudowy przypadającej na jednego mieszkańca, która służy zaspokojeniu jego potrzeb życiowych. Zapotrzebowanie to zazwyczaj rośnie wraz ze wzrostem statusu materialnego, przekładając się na poszukiwane obszarów o powierzchni gwarantującej posiadanie własnego terenu zielonego przeznaczonego do wypoczynku i rekreacji.

Kształtowanie zasobów mieszkaniowych wpływa bezpośrednio na przemiany przestrzenne oraz społeczno-gospodarcze takie jak rozmieszczenie ludności (w relacji tereny miejskie oraz tereny wiejskie) oraz gęstość zaludnienia, rozwój lokalnego rynku pracy, dostępność usług, czy też rynek nieruchomości

poprzez wywoływanie presji na grunty inwestycyjne. Właściwe rozpoznanie dynamiki zasobów mieszkaniowych jest zatem niezbędne dla racjonalnego prognozowania jej rozwoju.

Dynamika zasobów mieszkaniowych w gminie Lubniewice, przedstawiona w podrozdziale 4.4, wykazała, że ich wielkość generalnie ulega powiększaniu. Następuje sukcesywny wzrost liczby mieszkań, wzrost powierzchni użytkowej przypadającej na jednego mieszkańca, co wiąże się z poprawą sytuacji ekonomicznej i poziomu życia ludności.

Bazując na zaobserwowanej tendencji rozwoju mieszkalnictwa można przyjąć, że trend ten będzie utrzymywał się również w przyszłości. Do obliczenia zapotrzebowania na tereny zabudowy mieszkaniowej przyjęto następujące założenia:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa):

- prognozowana liczba ludności gminy Lubniewice do roku 2052: 2642 osób, z czego 80% populacji będzie zamieszkiwała w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
- wzrost dynamiki rozwoju zasobów mieszkaniowych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej polegający na:
  - rozgęszczeniu aktualnej liczby mieszkań do poziomu 3 osób przypadających na 1 mieszkanie w 2052 r.,
  - wzroście średniej powierzchni użytkowej mieszkania do 170 m<sup>2</sup> w 2052 r.,

2) tereny zabudowy mieszkaniowej o wysokiej intensywności (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna):

- prognozowana liczba ludności gminy Lubniewice do roku 2052: 2642 osób, z czego 20% populacji będzie zamieszkiwała w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
- wzrost dynamiki rozwoju zasobów mieszkaniowych w zabudowie wielorodzinnej polegający na:
  - rozgęszczeniu aktualnej liczby mieszkań do poziomu 2,5 osób przypadających na 1 mieszkanie w 2052 r.,
  - wzroście średniej powierzchni użytkowej mieszkania do 70 m<sup>2</sup> w 2052 r.

Na tej podstawie wykonano następujące obliczenia:

1) zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa):

- prognozowana liczba osób mieszkających w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (80% z prognozowanej liczby ludności gminy Lubniewice): 2114 osób,
- prognozowana liczba mieszkań (prognozowana liczba osób zamieszkująca w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej / przyjęty średni wskaźnik liczby osób przypadających na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej): 705 mieszkań,
- prognozowane zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy (prognozowana liczba mieszkań w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej przemnożona przez przyjętą średnią powierzchnię użytkową jednego mieszkania w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej): 119850 m<sup>2</sup>.

2) zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej o wysokiej intensywności (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna):

- prognozowana liczba osób mieszkających w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (20% z prognozowanej liczby ludności gminy Lubniewice): 528 osób,
- prognozowana liczba mieszkań (prognozowana liczba osób zamieszkująca w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej / przyjęty średni wskaźnik liczby osób przypadających na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej): 211 mieszkania,
- prognozowane zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy (prognozowana liczba mieszkań w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej pomnożona przez przyjętą średnią powierzchnię użytkową jednego mieszkania w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej): 14770 m<sup>2</sup>.

Zestawiając powyższe szacunki określa się, że maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową w gminie Lubniewice do roku 2052, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, wynosić będzie 134620 m<sup>2</sup>, z czego 119850 m<sup>2</sup> w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, oraz 14770 m<sup>2</sup> w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej.

Jednocześnie uwzględniając wyniki analizy ekonomicznej, środowiskowej i społecznej, a w szczególności wynik prognozy demograficznej, w której szacuje się zmniejszenie liczby populacji gminy, odstąpiono od zastosowania dopuszczalnego wskaźnika niepewności procesów inwestycyjnych, który umożliwia zwiększenie oszacowanego zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe o nie więcej niż 30%.

#### **6.1.2. Zapotrzebowanie na tereny usługowe**

Do obliczenia zapotrzebowania na tereny zabudowy usługowej, przyjęto następujące założenia<sup>4</sup>:

- 1) zapotrzebowanie na tereny usług oświaty i wychowania:
  - powierzchnia terenu przeznaczona na żłobki: 0,30 m<sup>2</sup> / mieszkańca,
  - powierzchnia terenu przeznaczona na przedszkola: 1,7 m<sup>2</sup> / mieszkańca,
  - powierzchnia terenu przeznaczona na szkoły podstawowe: 3 m<sup>2</sup> / mieszkańca,
- 2) zapotrzebowanie na tereny usług sportu i rekreacji:
  - powierzchnia terenu przeznaczona na boiska sportowe: 2 m<sup>2</sup> / mieszkańca,
  - powierzchnia terenu przeznaczona na tereny zielone: 9 m<sup>2</sup> / mieszkańca,
- 3) zapotrzebowanie na tereny usług podstawowych – powierzchnia terenów usług podstawowych powinna wynosić co najmniej 20% powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- 4) zapotrzebowanie na tereny usług specjalistycznych/wyższego rzędu:
  - powierzchnia terenu przeznaczona na usługi opieki zdrowia: 4 m<sup>2</sup> / mieszkańca,
  - powierzchnia terenu przeznaczona na tereny związane ze świadczeniem usług turystycznych, w tym tożsame jako miejsce zatrudnienia części mieszkańców: 8 m<sup>2</sup> / mieszkańca.

Na tej podstawie, uwzględniając prognozowaną liczbę ludności gminy Lubniewice do roku 2052 wynoszącą 2642 osób, wykonano następujące obliczenia:

---

<sup>4</sup> Wartości przyjęte na podstawie standardów urbanistycznych dla terenów mieszkaniowych autorstwa dr hab. inż. arch. Grażyny Dąbrowskiej-Milewskiej, Białystok, 2010.

- 1) prognozowana powierzchnia całkowita pod usługi oświaty i wychowania:
  - żłobki (przyjęta powierzchnia terenu przemnożona przez prognozowaną liczbę osób): 7923 m<sup>2</sup>,
  - przedszkola (przyjęta powierzchnia terenu przemnożona przez prognozowaną liczbę osób): 4491 m<sup>2</sup>,
  - szkoły podstawowe (przyjęta powierzchnia terenu przemnożona przez prognozowaną liczbę osób): 7926 m<sup>2</sup>,
- 2) prognozowana powierzchnia całkowita pod usługi sportu i rekreacji:
  - boiska sportowe (przyjęta powierzchnia terenu przemnożona przez prognozowaną liczbę osób): 5284 m<sup>2</sup>,
  - tereny zielone (przyjęta powierzchnia terenu przemnożona przez prognozowaną liczbę osób): 23778 m<sup>2</sup>,
- 3) prognozowana powierzchnia całkowita pod usługi podstawowe (20% z prognozowanej powierzchni całkowitej zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe): 26924 m<sup>2</sup>,
- 4) prognozowana powierzchnia całkowita pod usługi specjalistyczne/wyższego rzędu
  - usługi opieki zdrowia (przyjęta powierzchnia terenu przemnożona przez prognozowaną liczbę osób): 10568 m<sup>2</sup>,
  - usługi turystyczne (przyjęta powierzchnia terenu przemnożona przez prognozowaną liczbę osób): 21136 m<sup>2</sup>.
- 5) zapotrzebowanie na tereny:
  - powierzchnia terenu przeznaczona na usługi opieki zdrowia: 4 m<sup>2</sup> / mieszkańca,
  - powierzchnia terenu przeznaczona na tereny związane ze świadczeniem usług turystycznych, w tym gastronomicznych: 8 m<sup>2</sup> / mieszkańca,

Zestawiając powyższe szacunki określa się, że maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę usługową w gminie Lubniewice do roku 2052, wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, wynosić będzie 81106 m<sup>2</sup>.

Jednocześnie uwzględniając wyniki analizy środowiskowej i społecznej, a w szczególności wyniki analizy ekonomicznej i zakładane cele w Strategii Rozwoju Gminy Lubniewice do zwiększania oferty terenów związanych z obsługą ruchu turystycznego i powiązanych z nią bezpośrednio innych dziedzin gospodarki, zakładając równocześnie niepewność procesów inwestycyjnych, przyjęto maksymalne zwiększenie oszacowanego zapotrzebowania na tereny usługowe o 30%. W rezultacie zakładane zapotrzebowanie na tereny zabudowy usługowej w gminie Lubniewice wynosi 24332 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

### **6.1.3. Zapotrzebowanie na tereny produkcyjne**

Zapotrzebowanie na tereny produkcyjne jest wynikiem założeń polityki przestrzennej władz gminy oraz indywidualnych decyzji podmiotów działających na jej terenie. Najistotniejszymi czynnikami, które należy brać pod uwagę przy wyznaczaniu takich terenów są przede wszystkim uwarunkowania komunikacyjne, możliwości finansowe gminy w zakresie uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, a także uwarunkowania przyrodnicze.

Biorąc pod uwagę znaczne walory przyrodniczo-krajobrazowe gminy Lubniewice, a także cele rozwoju nakreślone w Strategii Rozwoju Gminy Lubniewice, tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną mają drugorzędne znaczenie. Programowanie zapotrzebowania na tereny produkcyjne nie musi w każdym przypadku zachowywać proporcji w stosunku do perspektywicznej liczby ludności czy

pozostałych istniejących bądź prognozowanych funkcji tworzących pewną przestrzeń do życia i zamieszkania. W ostatnich latach na obszarze gminy nie obserwuje się średnich bądź dużych inwestycji zrealizowanych przez podmioty prywatne w zakresie realizacji obiektów przemysłowych, w tym zabudowy magazynowo-składowej.

W przypadku gminy Lubniewice istotnym wydaje się zatem rozbudowa potencjału gospodarczego związanego z obsługą ruchu turystycznego, usług zdrowia i usług okołoturystycznych aniżeli tworzenie nowych zakładów produkcyjnych.

Biorąc pod uwagę zatem dotychczasową dynamikę w zagospodarowaniu i kształtowaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, których łączna powierzchnia wynosi około 2,24 ha (13440 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy), zapotrzebowanie to w perspektywie najbliższych 30 lat, a więc do roku 2052, nie powinno przekroczyć 100% istniejącego metrażu, tj. 26880 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy.

Jednocześnie, niezależnie od prognoz ekonomicznych i tendencji, odstąpiono od zastosowania dopuszczalnego wskaźnika niepewności procesów inwestycyjnych, który umożliwia zwiększenie oszacowanego zapotrzebowania na tereny zabudowy produkcyjnej o nie więcej niż 30%.

## **6.2. Bilans terenów obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej**

### **6.2.1. Zestawienie terenów uruchomionych pod lokalizację nowej zabudowy w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej**

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 2 upzp dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

Przez obszar o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej należy rozumieć tereny o skupionej zabudowie mieszkaniowo i mieszkaniowo-usługowej mającej dostęp do dróg publicznych i wyposażonych w niezbędną infrastrukturę komunikacyjną i techniczną, z terenami tej infrastruktury oraz z terenami infrastruktury społecznej i innych usług o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz przestrzeniami publicznymi, w tym także z terenami o funkcji produkcyjnej, z zastrzeżeniem, że wszystkie te tereny położone są w obrębie takiego obszaru, bądź bezpośrednio sąsiadują z terenami zurbanizowanymi wchodzącymi w jego skład.

Z kolei za jednostkę osadniczą, zgodnie z art. 2 pkt 1 ustawy o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, uważa się wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi.

Wobec tego przeanalizowano dostępne dane przestrzenne w ramach obszarów zurbanizowanych, które spełniają wszystkie warunki definicji obszarów o skupionej zabudowie, tj. posiadające niezbędną infrastrukturę techniczną, w tym drogi oraz inne obszary zainwestowane, a także tereny niezabudowane o funkcji uzupełniającej, takie jak tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji, które są niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych obszarów.

Jednocześnie obszary zurbanizowane powiększono o obszary wskazane do uzupełnienia zabudowy, stanowiące działki lub mniejsze zespoły działek, które potencjalnie predysponowane są do wypełnienia zabudową z uwagi na powiązania funkcjonalno-przestrzenne i nie będące jednocześnie terenami zieleni naturalnej, ogródków działkowych, cmentarzy. Wśród tych terenów znajdują się takie obszary, które są

zlokalizowane zarówno wewnątrz obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze, jak i takie, które spełniają łącznie następujące kryteria:

- posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub poprzez wewnętrzne układy komunikacyjne,
- mają zapewniony lub „łatwy” dostęp do infrastruktury technicznej biorąc pod uwagę kryterium niskich nakładów finansowych realizacji,
- stanowią pod względem funkcjonalnym i przestrzennym uzupełnienie oraz domknięcie kompozycyjne istniejącej w sąsiedztwie zabudowy, spełniając tym samym wymogi zasady zrównoważonego rozwoju oraz kształtowania ładu przestrzennego, w tym rozważono również zasadność lokalizacji nowej zabudowy w drugiej linii zabudowy.

Uwzględniając obszary wskazane do uzupełnienia zabudowy w ramach obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przyjęto również założenie, że część z nich będzie mogła posłużyć dla realizacji terenów zieleni urządzonej, terenów sportu i rekreacji oraz innych przestrzeni publicznych, a także terenów związanych ze świadczeń usług turystyki, w efekcie czego umożliwi poprawę jakości przestrzeni obszarów o zwartych strukturach.

Dokonując analizy i wyznaczenia obszarów zurbanizowanych oraz obszarów predysponowanych do uzupełnienia zabudowy posłużono się:

- danymi dotyczącymi użytkowania i przeznaczenia gruntów znajdującymi się w ewidencji gruntów,
- danymi w zakresie istniejących i planowanych do realizacji dróg oraz sieci uzbrojenia,
- ortofotomapą,
- aktualnymi opracowaniami planistycznymi.

Oszacowanie „luk” w zabudowie w tak wyznaczonych obszarach zurbanizowanych oraz obszarach wskazanych do uzupełnienia zabudowy pozwoli na oszacowanie chłonności poszczególnych kategorii zagospodarowania terenu, tj. w podziale na tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjnej.

Z obszarów predysponowanych dla realizacji zabudowy wyłączono tereny wskazane w analizie środowiskowej jako tereny cenne z punktu widzenia przydatności rolniczej (grunty rolne o wysokich klasach bonitacji), niektóre tereny cenne przyrodniczo i krajobrazowo, które nie zostały dotychczas przekształcone/zagospodarowane bądź użytkowane pod funkcje związane usługami turystycznymi, a także takie tereny jak lasy, wody płynące i stojące.

Z zestawienia zawartego w tabeli nr 1r wynika, że obszary wskazane do uzupełnienia zabudowy zajmują powierzchnię około 119,9426 ha, co stanowi około 28,47% sumy powierzchni obszarów zurbanizowanych. Wśród jednostek osadniczych cechujących się znacznymi wolnymi powierzchniami z możliwością przeznaczenia ich pod zabudowę wyróżnić można w szczególności miasto Lubniewice, z jego Osiedlami Świerczów i Trzcince, a także miejscowość Glisno.

W dalszej części opracowania dokonano szacunku chłonności terenów obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Tab.1r. Zestawienie terenów uruchomionych pod lokalizację nowej zabudowy w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej na obszarze gminy Lubniewice.

Jednostka osadnicza	Obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [ha]	Tereny pod lokalizację nowej zabudowy („luki” w zabudowie w obszarach zurbanizowanych + obszary wskazane do uzupełnienia zabudowy) [ha]	Udział terenów pod lokalizację nowej zabudowy w obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [%]
Lubniewice	287,0553	88,9871	30,99
Glisno	76,7256	17,1823	22,39
Jarnatów	41,0488	6,2011	15,10
Rogi	6,7705	1,6700	24,66
Sobieraj	3,4035	0,0000	0,00
Wałdowice	2,3852	2,0430	85,65
Osieczyce	3,8591	3,8591	100,00
SUMA	421,2480	119,9426	28,47

Źródło: opracowanie własne.

### 6.2.2. Chłonność terenów w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Bazując na zaobserwowanych tendencjach w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenów zurbanizowanych na obszarze gminy Lubniewice, w szczególności na wielkości działek, powierzchni i wysokości zabudowy, powierzchni użytkowej mieszkań oraz lokali usługowych czy też średniej liczby osób przypadających na gospodarstwo domowe, na potrzeby oszacowania chłonności terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przyjęto następujące założenia:

#### 1) FUNKCJA MIESZKALNA:

- obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- tereny mieszkaniowe stanowią 70% powierzchni terenów obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z czego 90% przypisane zostanie do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, zaś 10% do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 10% powierzchni terenów mieszkaniowych przeznaczona zostanie na obsługę komunikacyjną oraz niezbędną infrastrukturę techniczną,
- wskaźniki i parametry zabudowy w ramach funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej: średnia rzeczywista powierzchnia zabudowy w przypadku zabudowy wynosi 20%; budynek posiada przeciętnie 2 kondygnacje; powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 80% powierzchni zabudowy przemnożonej przez ilość kondygnacji,
- wskaźniki i parametry zabudowy w ramach funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej: średnia rzeczywista powierzchnia zabudowy wynosi 50%; budynek posiada przeciętnie 4 kondygnacje; powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 80% powierzchni zabudowy przemnożonej przez ilość kondygnacji.

#### 2) FUNKCJA USŁUGOWA:

- obejmuje tereny zabudowy usług komercyjnych i publicznych, w tym także tereny usług sportu i rekreacji, usług turystycznych,

- tereny usługowe stanowią 29% powierzchni terenów obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- 10% terenu przeznaczona zostanie na obsługę komunikacyjną oraz niezbędną infrastrukturę,
- wskaźniki i parametry zabudowy funkcji usługowej: średnia rzeczywista powierzchnia zabudowy wynosi 10%, budynek posiada przeciętnie 1 kondygnację, powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 40% powierzchni zabudowy przemnożonej przez ilość kondygnacji.

### 3) FUNKCJA PRODUKCYJNA:

- tereny produkcyjne stanowią w zaokrągleniu 1% powierzchni terenów obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- 10% terenu przeznaczona zostanie na obsługę komunikacyjną oraz niezbędną infrastrukturę,
- wskaźniki i parametry zabudowy w ramach funkcji produkcyjnej: średnia rzeczywista powierzchnia zabudowy wynosi 60%; budynek posiada przeciętnie 1 kondygnację; powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 85% powierzchni zabudowy przemnożonej przez ilość kondygnacji.

Tab.1s. Chłonność terenów w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w podziale na podstawowe funkcje zabudowy.

Jednostka osadnicza	Chłonność terenów w podziale na podstawowe funkcje zabudowy [w m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej]		
	mieszkalnictwo	usługi	produkcja
Lubniewice	251157	9290	40845
Glisno	48495	5381	7887
Jarnatów	17502	1942	2846
Rogi	4713	523	767
Sobieraj	0	0	0
Wałdowice	5766	640	938
Osieczycy	10892	1209	1771
SUMA	338525	18986	55054

Źródło: opracowanie własne.

## 6.3. Bilans terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

### 6.3.1. Zestawienie terenów uruchomionych pod lokalizację nowej zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W przypadku obliczenia bilansu terenów przeznaczonych do zabudowania pod uwagę wzięto wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Lubniewice, i które to tereny nie zostały dotychczas zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem określonym w poszczególnych planach.

Aktualnie prawo miejscowe stanowi 10 planów miejscowych, których łączna powierzchnia przeznaczona pod zagospodarowanie wynosi około 175 ha (stopień pokrycia planami miejscowymi obszaru gminy wynosi około 1,3%).

Wśród obowiązujących planów miejscowych znajdują się opracowania jednorodne pod kątem przeznaczenia terenu, o małej powierzchni i średniej powierzchni (od 0,1 ha do 20 ha), a także plany o jednorodnym lub zróżnicowanym przeznaczeniu terenów (do 90 ha). Największą powierzchnią opracowania charakteryzują się plany miejscowe, w których określono przeznaczenie pod usługi turystyczne, a także utrzymanie funkcji leśnych.

Stopień realizacji ustaleń poszczególnych planów miejscowych można ocenić go na wysokim poziomie. Plany o małej powierzchni opracowania charakteryzują się 100% zainwestowaniem, zaś średnim i dużym około 80%.

Z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wywnioskować można, że największa powierzchnia spośród terenów wskazanych do zainwestowania przypada pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (27,7290 ha). Najmniejszy udział terenów wolnych pod zabudowę stanowią tereny przeznaczone pod zabudowę usługową (3,2200 ha) oraz zabudowę mieszkaniową produkcyjną (1,0447 ha). Pod względem przestrzennym jednostkami wyróżniającymi się w planach miejscowych pod zainwestowanie i będących dotychczas niezagospodarowanymi, są takie miejscowości jak Jarnatów (plan miejscowy przy drodze powiatowej w kierunku Miechowa w gminie Sulęcín), Lubniewice oraz Wałdowice (obszar przy krajowej nr 24).

Należy mieć na uwadze pewne przybliżenie w prezentacji wyników spowodowane wariantowymi możliwościami interpretacji prawa miejscowego, np. w niektórych planach miejscowych dopuszczona jest zarówno lokalizacja zabudowy letniskowej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej. W wyniku tego pewne stałe zależności w zależności od docelowego sposobu zagospodarowania, przyjętych parametrach i wskaźnikach zabudowy mogą różnić się od siebie przy szacowaniu chłonności. Ponadto wyłączono tereny z przeznaczeniem pod lokalizację infrastruktury technicznej w postaci sieci przesyłowych.

Tab.1t. Zestawienie terenów uruchomionych pod lokalizację nowej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Lubniewice.

Jednostka osadnicza	Przeznaczenie terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego [ha] wg rodzajów zabudowy					
	mieszkaniowa jednorodzinna	zagrodowa	mieszkaniowa wielorodzinna	Letniskowa	produkcyjna	usługowa, w tym tereny usług turystycznych, usług sportu i rekreacji
Lubniewice	4,8981	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Glisno	0,9304	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,4000
Jarnatów	19,3505	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,3000
Rogi	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Sobieraj	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Wałdowice	2,5500	0,0000	0,0000	0,0000	1,0447	2,5200
Osieczyce	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SUMA	27,7290	0,0000	0,0000	0,0000	1,0447	3,2200

Źródło: opracowanie własne.

### 6.3.2. Chłonność terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Część planów miejscowych opracowana została na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym ich zapisy nie są dostosowane do obecnych przepisów prawa w świetle ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niektóre z planów miejscowych nie posiadają podstawowych wskaźników dotyczących zagospodarowania działki, np. udziału powierzchni biologicznie czynnej, minimalnych i maksymalnych intensywności zabudowy, maksymalnych wysokości zabudowy.

Wobec dużej ogólności zapisów w części obowiązujących planów miejscowych, sugerując się ich lokalizacją i zabudową sąsiadującą, na potrzeby oszacowania chłonności terenów wyznaczonych do zabudowy przyjęto następujące założenia:

1) ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA:

- 10% terenu przeznaczona zostanie na obsługę komunikacyjną oraz niezbędną infrastrukturę techniczną,
- średnia rzeczywista powierzchnia zabudowy wynosi 20%,
- budynek posiada przeciętnie 2 kondygnacje,
- powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 80% powierzchni zabudowy pomnożonej przez ilość kondygnacji,

2) ZABUDOWA PRODUKCYJNA:

- 10% terenu przeznaczona zostanie na obsługę komunikacyjną oraz niezbędną infrastrukturę,
- średnia rzeczywista powierzchnia zabudowy wynosi 60%,
- budynek posiada przeciętnie 1 kondygnację,
- powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 85% powierzchni zabudowy pomnożonej przez ilość kondygnacji,

3) ZABUDOWA USŁUGOWA, W TYM USŁUG TURYSTYCZNYCH, USŁUG SPORTU I REKREACJI:

- 10% terenu przeznaczona zostanie na obsługę komunikacyjną oraz niezbędną infrastrukturę,
- średnia rzeczywista powierzchnia zabudowy wynosi 20%,
- budynek posiada przeciętnie 1 kondygnację,
- powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi 60% powierzchni zabudowy pomnożonej przez ilość kondygnacji.

Tab.1u. Chłonność terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Lubniewice.

Jednostka osadnicza	Chłonność terenów wyrażona w podziale na funkcje zabudowy określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego [w m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej] wg rodzajów zabudowy					
	mieszkaniowa jednorodzinna	zagrodowa	mieszkaniowa wielorodzinna	letniskowa	produkcyjna	usługowa, w tym usługi turystyczne, usługi sportu i rekreacji
Lubniewice	14107	0	0	0	0	0
Glisno	2680	0	0	0	0	480
Jarnatów	55729	0	0	0	0	360
Rogi	0	0	0	0	0	0
Sobieraj	0	0	0	0	0	0
Wałdowice	7344	0	0	0	4795	3024
Osieczycy	0	0	0	0	0	0
SUMA	79860	0	0	0	4795	3864

Źródło: opracowanie własne.

Podsumowując, chłonność terenów w obowiązujących planach miejscowych na obszarze gminy Lubniewice, i które to tereny są dotychczas niezagospodarowane w tych aktach prawa miejscowego, wynosi: mieszkalnictwo – 79860 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, usługi – 3864 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, oraz produkcja – 4795 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### 6.4. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz z chłonnością terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ma na celu wskazanie potrzeb w zakresie wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z przepisami ich wyznaczenie jest możliwe tylko wówczas, gdy maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza sumę chłonności terenów przewidzianych pod zabudowę we wspomnianych obszarach.

Tab.1v. Zestawienie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Typ zabudowy	Szacowane zapotrzebowanie na nową zabudowę [m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej]	Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej [m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej]	Chłonność terenów określonych w MPZP [m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej]	Wynik bilansu [m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej]
mieszkalnictwo	134620	338525	79860	- 283765
usługi	24332	18986	3864	+ 1482
produkcja	26880	55054	4795	- 32969

Źródło: opracowanie własne.

Podsumowując wynik bilansu formułuje się następujące wytyczne dla określania kierunków zagospodarowania w strukturze przestrzennej gminy:

- nową zabudowę mieszkaniową należy realizować wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a także na obszarach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- w celu realizacji pełnego zapotrzebowania w przypadku zabudowy usługowej dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz poza obszarami przeznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, i o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu,
- nową zabudowę produkcyjną należy realizować wyłącznie w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a także na obszarach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

#### 6.5. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Dla oceny możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy istotna jest

analiza dotychczasowych źródeł dochodów oraz poniesionych wydatków, w szczególności inwestycyjnych, a także prognozowany wynik budżetu w kolejnych latach.

Z analizy przeprowadzonej w podrozdziale 2.1 wynika, w gminie Lubniewice największa część dochodów w budżecie wygenerowana została z tytułu podatku od nieruchomości oraz podatku dochodowego od osób fizycznych, a także pozostałe dochody podatkowe pobierane na podstawie przepisów odrębnych, i które to źródła przy odpowiedniej stymulacji gwarantują stabilność we wpływach do budżetu gminy. Gospodarka gminy jest zdywersyfikowana, z rozwiniętymi dziedzinami takimi jak budownictwo, zakwaterowanie turystyczne, oraz następuje wzrost przedsiębiorczości w sektorach związanych z opieką zdrowotną i pomocą społeczną. Na rynku pracy zauważalne są korzystne zjawiska w zakresie wzrostu wskaźnika przedsiębiorczości oraz zmniejszającego się poziomu bezrobocia. Z drugiej strony dotychczasowe wydatki inwestycyjne odznaczały się bardzo zmienną dynamiką i istotnie mniejszym udziałem w strukturze wydatków ogółem.

Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Lubniewice na lata 2022 – 2035, przyjęta uchwałą Nr XXXII/201/2021 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 21 grudnia 2021 r., w każdym prognozowanym okresie począwszy od 2023 r. zakłada przewagę wysokości dochodów na wydatkami w granicach od około 0,25 mln do 0,76 mln zł (por. tabela nr 1w).

Na podstawie prognozowanych wyników „wolnych środków budżetowych” przyjąć można, że sytuacja finansowa gminy pozwala na planowanie wydatków inwestycyjnych związanych z uruchamianiem nowych terenów pod zabudowę średnio na poziomie około 0,56 mln zł w skali roku (w okresie od 2022 r. do 2035 r.). Podkreślenia wymaga, że ten rodzaj wydatków może ulec zmianie wraz z pojawiającymi się potrzebami inwestycyjnymi, wielkością pozyskiwanych zewnętrznych środków finansowych, jak również uwarunkowany jest wysokością kosztów przeznaczonych na pokrycie wydatków bieżących.

Tab.1w. Prognozowany wynik budżetu Gminy Lubniewice w latach 2022-2035.

Rok	Dochody ogółem [zł]	Wydatki [zł]		Wynik budżetu [zł]
		ogółem	inwestycyjne (nowe oraz kontynuowane)	
2022	15 602 995,03	16 030 838,66	2 313 317,55	-427 843,63
2023	16 323 000,00	15 899 885,00	615 900,00	423 115,00
2024	16 469 250,00	16 219 250,00	688 300,00	250 000,00
2025	17 321 055,00	16 671 055,00	702 055,00	650 000,00
2026	17 853 000,00	17 232 668,36	800 562,36	620 331,64
2027	18 404 000,00	17 754 000,00	841 600,00	650 000,00
2028	18 969 000,00	18 319 000,00	916 500,00	650 000,00
2029	19 552 000,00	18 892 000,00	982 600,00	660 000,00
2030	20 151 000,00	19 451 000,00	1 024 000,00	700 000,00
2031	20 770 000,00	20 020 000,00	1 056 100,00	750 000,00
2032	21 407 000,00	20 657 000,00	1 141 100,00	750 000,00
2033	22 061 000,00	21 311 000,00	1 227 100,00	750 000,00
2034	22 733 000,00	21 983 000,00	1 315 100,00	750 000,00
2035	23 362 000,00	22 601 000,00	1 394 300,00	761 000,00

Źródło: uchwała Nr XXXII/201/2021 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 21 grudnia 2021 r. w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Lubniewice na lata 2022-2035.

## 6.6. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz na obszarach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, oraz poza tymi obszarami

Tereny predysponowane dla lokalizacji nowej zabudowy w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zostały wyznaczone przy zastosowaniu zasady minimalizowania kosztów związanych z rozbudową istniejącej lub budową nowej infrastruktury komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i społecznej w ramach tych struktur. Tym samym potrzeby inwestycyjne związane z ich realizacją będą stosunkowo niewielkie.

W przypadku terenów pod nową zabudowę przeznaczonych w planach miejscowych stwierdzić należy, że w większości przypadków wymagają one budowy komplementarnych sieci komunikacyjnych oraz infrastrukturalnych, przy czym szczegółowe dane dotyczące wielkości niezbędnych nakładów ich wykonania określone zostały w prognozach skutków finansowych ich uchwalenia.

Zakłada się, że realizacja sieci komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz społecznej w ramach obszarów wskazanych do zabudowy w dokumencie studium w wyżej wspomnianych obszarach będzie realizowana stopniowo w okresie kolejnych lat, jak również będzie dostosowana do potrzeb rozwojowych i finansowych możliwości ich wykonania pod kątem wydajności budżetu gminy, zaś w pierwszej kolejności o dobrej dostępności infrastrukturalnej i drogowej.

### III. UWARUNKOWANIA PONADLOKALNE POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY

Wyróżniono w tym zakresie uwarunkowania wynikające ze stanu istniejącego i przesądzonego przepisami szczególnymi. W podstawowej wersji studium i jej zmianie nr 1 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 o~~ 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).

W niniejszej zmianie studium uwarunkowania ponadlokalne polityki przestrzennej porównano z diagnozą zawartą w obecnie obowiązujących dokumentach wyższego rzędu, tj. Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030 oraz Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp., o których to szerzej mowa w części III pkt 5.

#### 1. Ochrona przyrody i wartości krajobrazowych

Obszary i obiekty szczególnej ochrony przyrody, w tym wartości krajobrazowych, ustanowione zostały w oparciu o ustawę o ochronie przyrody.

Na dzień uchwalania zmiany studium dla województwa lubuskiego brak jest audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a i art. 38b upzp. Do czasu przyjęcia ww. audytu przez Sejmik Województwa Lubuskiego nie jest możliwe uwzględnienie rekomendacji i wniosków w nim zawartych, w tym granic krajobrazów priorytetowych.

### **1.1. Obszary ochrony przyrody i wartości krajobrazowych**

W gminie występują obszary szczególnej ochrony przyrody i wartości krajobrazowej 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**

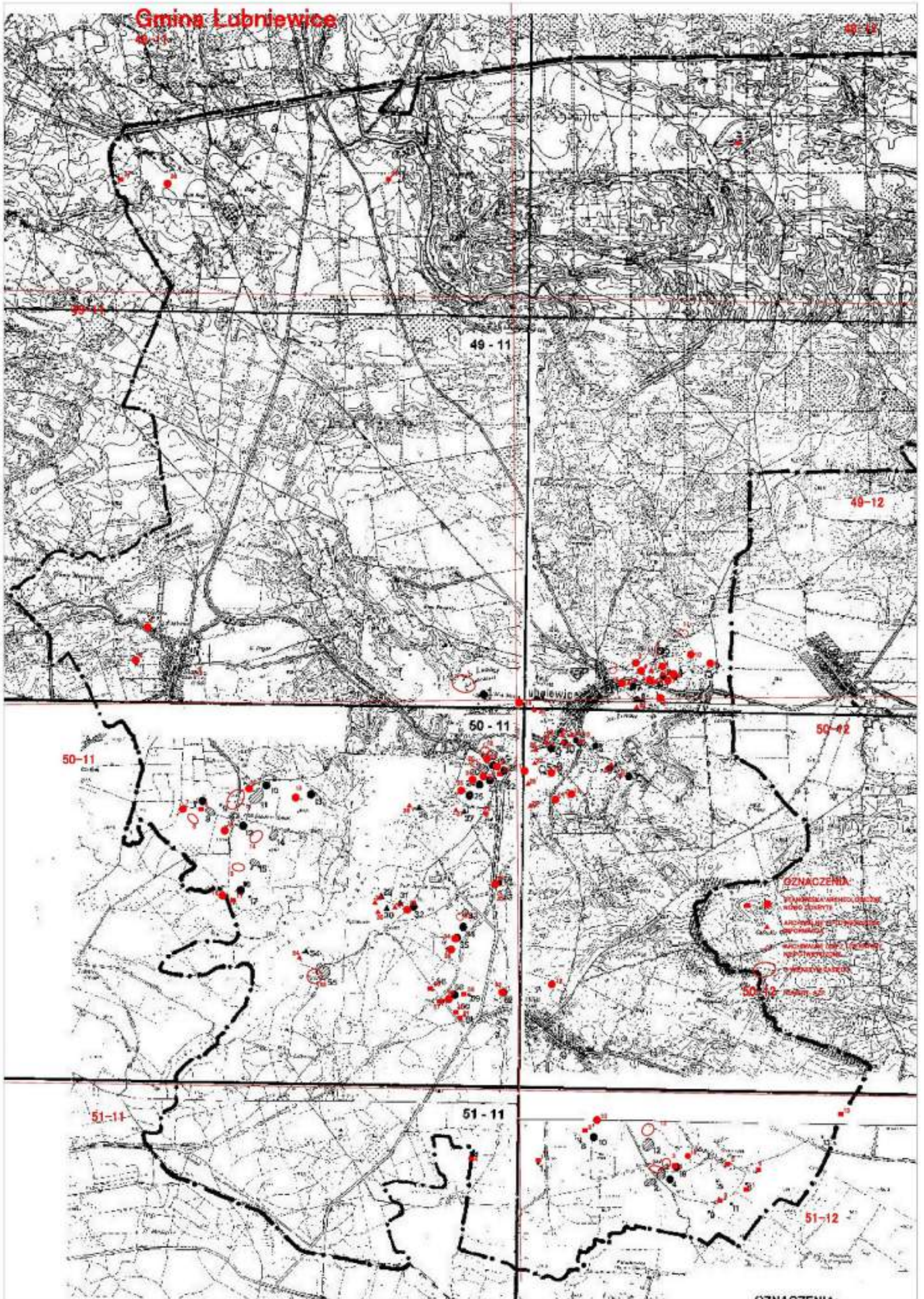
Obszary leśne i lasy ochronne oraz inne nieruchomości przeznaczone na cele gospodarki leśnej podlegają regulacjom „ustawy o lasach”. Obszary te wchodzi w skład Nadleśnictw Lubniewice, Skwierzyna i Sulęcín.

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 dysharmonicznych w „otwartym krajobrazie” (linie napowietrzne, budynki), których przekształcenie nie jest zasadne i możliwe ze względów funkcjonalnych i ekonomicznych),

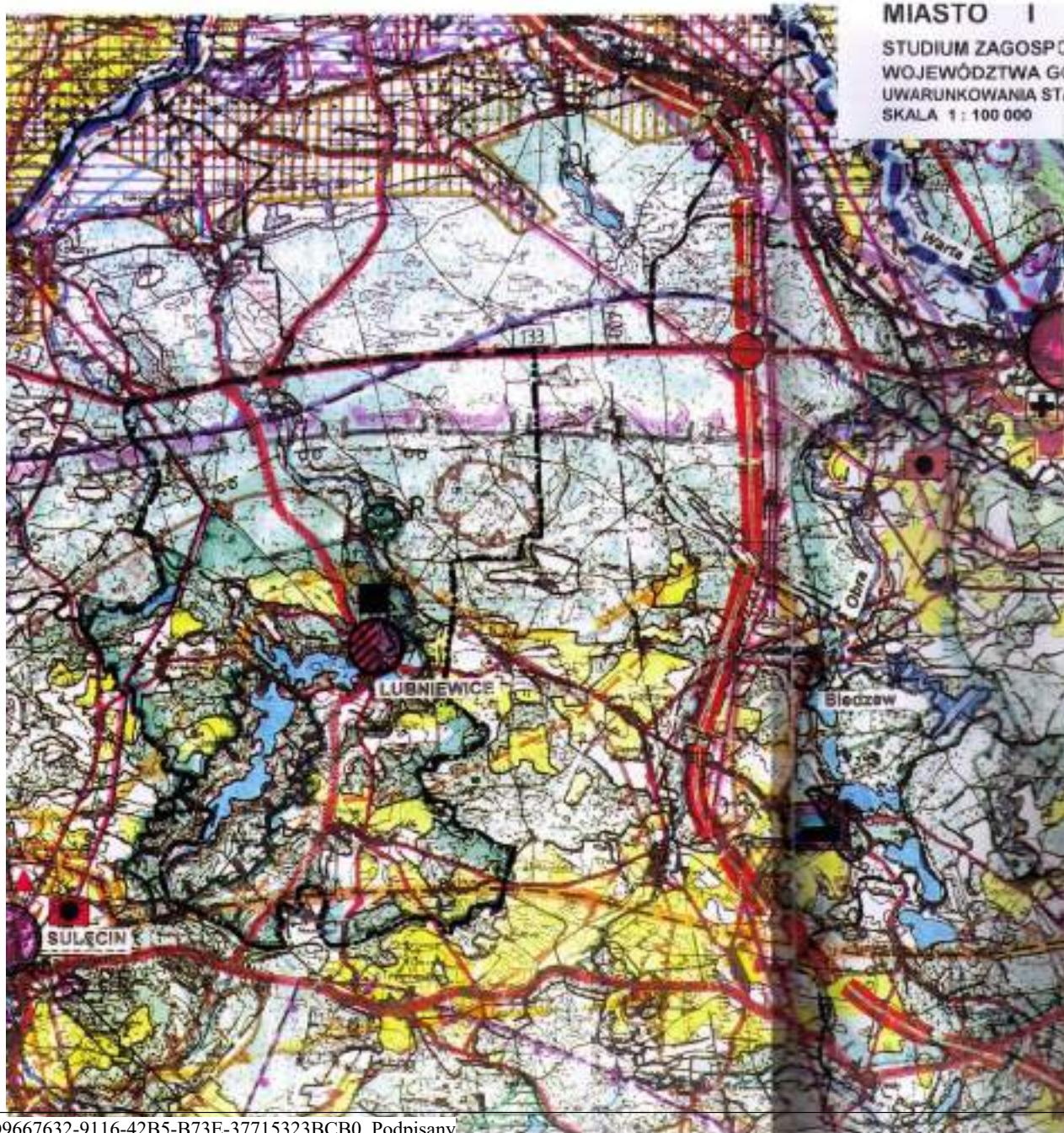
Zalesienia w obszarach łąk śródleśnych i nieużytków stanowiących bazę dla różnorodności biologicznej nie są wskazane. Możliwości zalesień ograniczają ponadto wysokie klasy gruntów rolnych. Obszary do zalesień określono poglądowo na rys. 3 i uściślono na rys. 5.

Rys. 2a - Uwarunkowania archeologiczne AZP



**MIASTO I GMINA LUBNIEWICE**  
**STUDIUM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**WOJEWÓDZTWA GORZÓWSKIEGO**  
**UWARUNKOWANIA STANU ISTNIEJĄCEGO I PRZESĄDZONEGO**  
**SKALA 1 : 100 000**

**RYS**  
**2**



**ODNACZENIA:**

	<b>GRANICE</b> REJONÓW	OMN
	<b>Obszary wodno-ekologiczne i ochrony przyrody</b> REZERWATY	Obszary chronionego krajobrazu
	<b>PONCZŁONALNE Obszary przyrodniczo-krajobrazowe</b>	
	<b>Bezpieczeństwo i ochrona zasobów</b> LASY OCHRONNE	Obszary leśne
	<b>Kompleksy o przeznaczeniu sznurów rolno-wy.</b>	
	<b>WOD PODZIEMNYCH</b>	Obszary wód powierzchniowych
	<b>Obszary utility w zagospodarowaniu</b> BRZOZA W WYPOSAŻENIU W ŚCIE	Obszary z dużych spadkach
	<b>WODY ZAWIESZYSTOŚCIOWE</b> W KLASIE	Obszary podwyższonej jakości
	<b>Obszary o znaczeniu</b> WIELKIE WEDŁUG LICZBY LUDNOŚCI: (STAN NA 01.12.1998r.) OD 5 DO 10 tys.	
	<b>Obszary - gminy</b>	
	<b>WEDŁUG AKTYWNOŚCI</b> PRÓDUCYJNEJ / TURYSTYCZNEJ	
	<b>UPORZĄDKOWANA</b> GOSPODARWA WOD.-KAN.	
	<b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b> DROGI KRAJOWE	WYDROGOWE
	<b>Linie elektroenergetyczne 110 kV</b>	
	<b>Stacje wysokiego napięcia</b> TRANSFORM. PLANOWANE	Systemy krajobrazowe
	<b>WYŚCIEŻKI ELEMENTY</b> WODI OTWARTE	JEZIORA POWIĘZAJĄCE 30 ha
	<b>Obs. wodne</b>	Korytarze przyrodnicze

## **2.2. Kompleksy gleb podlegające ochronie**

Kompleksy gleb podlegających ochronie ustawowej w sposób zgeneralizowany określa rys. 3 oraz bardziej szczegółowo rys. 5 zaliczono do nich gleby kl. IV o pow. powyżej 1 ha oraz kl. II i III o pow. powyżej 0,5 ha. Ponadto określono obszary użytków zielonych, w których dominują grunty organiczne. W większości obszarów rolniczych gminy występują grunty rolne podlegające ochronie.

## **2.3. Złoża surowców geologicznych, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla**

Złoża surowców geologicznych o znaczeniu ponadlokalnym nie występują w gminie.

Na obszarze gminy nie występują Główne Zbiorniki Wód Podziemnych oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Część obszaru gminy, w tym teren działki o nr ewid. 831 obręb ewidencyjny Lubniewice oraz teren działki o nr ewid. 465/7 obręb ewidencyjny Glisno, ~~została ujęta w koncesji~~ objęte są koncesją na poszukiwanie i ~~rozpoznanie~~ rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Sulęcín-Międzyrzecz” nr 15/97/p z dnia 28.04.1997 r. i ~~ważną~~ ważną do dnia 28.04.2023 r. ~~28.04.2015 r.~~

## **2.4. Ochrona wód**

Zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Gorzowskiego ustalone zostały perspektywiczne klasy czystości wód rzeki Lubniewki II klasa.

## **2.5. Ochrona obiektów o wartości archeologicznej i historycznej**

W obszarze gminy występują zasoby środowiska kulturowego podlegające odrębnym regulacjom ustawowym. Objęte ochroną są obiekty archeologiczne (tab. 5a i rys. 2a). Obiekty archeologiczne wykluczone z zabudowy oraz zagospodarowania nierolniczego i nieleśnego (grodziska, cmentarzyska) oraz wymagające wyprzedzających badań archeologicznych (osady, stanowiska wielokulturowe i wielkoobszarowe określono na rys. 5). Obiekty o wartości historycznej wpisane do rejestru zabytków i w ewidencji konserwatorskiej proponowane do objęcia ochroną określa tabela 5a. Większe obszary podlegające ochronie określono na rys. 5. Przepisy ochronne dotyczące zagospodarowania obszarów, terenów i obiektów zabytkowych ustalonych i postulowanych do ochrony określono w części IV pkt. 4.1.

## **3. Ponadlokalny system obsługi ludności**

Ośrodkiem powiatowym jest miasto Sulęcín. Obsługę regionalną gminy zapewniają Gorzów Wlkp., Zielona Góra oraz w zakresie wyspecjalizowanego szkolnictwa wyższego, szpitalnictwa i opieki klinicznej Poznań i Szczecin.

## **4. Ponadlokalne systemy obsługi technicznej**

### **4.1. System drogowy**

Podstawowy system powiązań drogowych gminy oparty jest na układzie dróg ponadlokalnych należą do nich drogi:

- krajowa nr 133 relacji: zapewniająca powiązanie z przejściem granicznym Stary Kostrzyn oraz Skwierzyną oraz poprzez drogę krajową 132 z Gorzowem Wlkp.,
- wojewódzkie:
- nr 136 relacji: droga krajowa nr 133 - Lubniewice -Glisno, droga krajowa nr 137 zapewniająca połączenie z Sulęcínem i Międzyrzeczem,
- powiatowe:
  - nr 11420 relacji Lubniewice - (Osiecko - Sokola Dąbrowa w gm. Bledzew)
  - nr 11421 relacji: Lubniewice - Jarnatów - (Miechów gm. Sulęcín),

- nr 11422 relacji: droga woj. 136 - Glisno - (Grochów gm, Sulęcín),
- nr 11423 relacji: Lubniewice - Trzcińce,
- nr 11 449 relacji: : Lubniewice - Glisno - Trzemeszno Lubuskie (gm. Sulęcín),
- nr 11453 relacji: Glisno-(Nowa Wieś w gm. Bledzew).

Drogi nr: 11421, 11449 (częściowo) mają nawierzchnie twarde, pozostałe w większości gruntowe. Ograniczenia dla ruchu na drodze wojewódzkiej nr 136 występują w Lubniewicach.

#### **4.2. System kolejowy**

W obszarze gminy nie występują urządzenia transportu kolejowego. Linia kolejowa w obszarze gminy Lubniewice została zdemontowana w latach powojennych.

#### **4.3. System przesyłu informacji i łączności**

Powiązania systemu poprzez centralę telefoniczną w Lubniewicach z gorzowską strefą numeryczną. Sieć telefoniczna w zakresie głównych powiązań kablowa, doziemna. W obszarach wiejskich występują sieci napowietrzne.

#### **4.4. System elektroenergetyczny**

W obszarze gminy znajduje się linia 110 kV zapewniająca powiązania poprzez GPZ 110/15 „Sulęcín” i GPZ 110/15 „Gorzów”. Obsługę miasta i gminy Lubniewice zapewnia sieć średniego napięcia 15 kV z transformacją na sieć 0,4 kV. Część obszaru gminy zasilana jest z GPZ 110/15: Sulęcín, Gorzów „Jedwabie” i z GPZ w gm. Bledzew. Sieci 15 kV główne napowietrzne, a stacje 15/0,4 kV słupowe i linie kablowe doziemne. Przestrzenne rozmieszczenie głównych urządzeń systemu w obszarze gminy określa rysunek 5 i 5a.

Utrzymanie właściwych warunków eksploatacji i bezpieczeństwa wymaga wprowadzenia ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie:

- linii elektroenergetycznych 110 kV, z korytarzem technicznym o szerokości 20 m od osi linii (po obu stronach) z zakazem zabudowy i zagospodarowania przeznaczonego do stałego pobytu ludzi oraz wszelkich zadrzewień w odległości 10 m od osi linii licząc od obrysu korony drzewa,
- napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, w pasie korytarza technicznego o szerokości minimum 7 m (po obu stronach) z w/w ograniczeniami dla zagospodarowania oraz z zakazem zadrzewień w odległości 6 m od osi linii do obrysu korony drzewa.

#### **4.5. System zaopatrzenia w gaz**

W okresie sporządzania Studium (2000 r.) odbiorcy w mieście i gminie Lubniewice nie byli zaopatrywani w gaz z systemów przewodowych. Zaopatrzenie oparte było o gaz płynny.

W 2007 r. 127 mieszkań było obsługiwanych w gaz z sieci, [zaś w latach kolejnych stale zwiększała się liczba obiektów podłączonych do niej – na koniec 2021 r. do sieci gazowej wpiętych było 265 budynków \(33,8% ogółu ludności korzystało z gazu dostępnego z sieci\).](#)

### **5. Uwarunkowania wynikające z polityki regionalnej**

Wersja podstawowa Studium opracowana została w oparciu o Studium zagospodarowania przestrzennego województwa gorzowskiego, opracowanego dla obszarów północnych woj. lubuskiego, w tym gminy Lubniewice. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego przyjęty został po przyjęciu Studium Lubniewic.

Opracowana i przyjęta była Strategia rozwoju województwa lubuskiego. Cele rozwoju uwzględniające kierunki polityki przestrzennej państwa i polityki regionalnej określone w w/w dokumentach były zbieżne:

**1) w studium zagospodarowania przestrzennego województwa gorzowskiego:**

**GŁÓWNYM CELEM STRATEGICZNYM WOJEWÓDZTWA JEST ZMNIEJSZENIE DYSTANSU CYWILIZACYJNEGO DO WYSOKO ROZWIĄTYCH KRAJÓW UNII EUROPEJSKIEJ.**

Cele współzależne:

- efektywny ekonomicznie rozwój w oparciu o walory przestrzennego położenia na głównym kierunku integracji z UE i tworzenie „szans dla każdego” jako bazy procesów rozwoju,
- ochrona i racjonalne użytkowanie środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa kulturowego przygranicza jako podstawy rozwoju województwa,
- kształtowanie ładu przestrzennego jako czynnika poprawy jakości życia i środowiska przyrodniczego oraz efektywności gospodarowania.

**2) głównym uwarunkowaniem w strategii województwa lubuskiego była misja i główne cele rozwoju:**

**WZROST POZIOMU CYWILIZACYJNEGO I ZAPEWNIENIE TRWAŁEJ KONKURENCYJNOŚCI REGIONU POPRZECZ WYKORZYSTANIE POŁOŻENIA PRZYGRANICZNEGO, WALORÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I PROCESU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ.**

oraz cele główne:

- konkurencyjna gospodarka z silnym sektorem MSP (cel I),
- rozwinięta infrastruktura techniczna i komunalna (cel II),
- wysoki poziom wykształcenia i nauki (cel III),
- turystyka, rekreacja i sport atutem regionu (cel IV),
- wielofunkcyjny rozwój terenów wiejskich (cel V),
- poprawa stanu środowiska (cel VI),
- kultura czynnikiem wzrostu jakości życia (cel VII),
- aktywna współpraca transgraniczna i międzyregionalna (cel VIII),
- skuteczna polityka społeczna i poprawa bezpieczeństwa publicznego (cel IX).

Uprzednio określona misja jest zbieżna z głównym celem strategicznym północnej części województwa lubuskiego oraz z celem polityki rozwoju przestrzennego określonym w Studium zagospodarowania przestrzennego województwa gorzowskiego.

Główny cel polityki przestrzennej to tworzenie warunków do rozwoju w kształtowaniu przestrzeni otwartej na współpracę transgraniczną i międzyregionalną wg zasad społecznej gospodarki rynkowej w wyniku modernizacji i rozwoju infrastruktury społecznej i technicznej umożliwiającej wykorzystanie potencjału zasobów i walorów województwa.

**Głównym celem strategicznym polityki przestrzennej w obszarze całego województwa, a więc i uwarunkowaniem dla gminy jest:**

**KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI OTWARTEJ, CZYSTEJ I INNOWACYJNEJ**

co oznacza :

- otwarcie na współpracę w realizacji celów polityki przestrzennej rozwoju kraju jako podstawy do realizacji celów wspólnych z sąsiadami regionalnymi, samorządowymi i podmiotami gospodarczymi,
- efektywne struktury otwarte dla procesów wszechstronnego rozwoju w zakresie systemów obsługi ludności i gospodarki w sferze infrastruktury społecznej i technicznej,
- struktury uwzględniające ład ekologiczny i architektoniczny w krajobrazie przyrodniczym i obszarach osadniczych,
- struktury sprzyjające postępowi i innowacyjności w wyniku kształtowania atrakcyjnych struktur przyjaznych ludziom i środowisku.

Wobec występującej zbieżności celów za podstawę do formułowania polityki przestrzennej gminy **pierwotnie przyjęto** ~~można przyjąć~~ uwarunkowania polityki przestrzennej określonej w uprzednio wymienionym „studium wojewódzkim” (rys. 3). ~~Wnioski do Strategii rozwoju województwa lubuskiego zawarto w części IV, pkt. 7.~~

3) 19 grudnia 2005 r. dokonano aktualizacji **Strategii rozwoju Województwa Lubuskiego z horyzontem czasowym do 2020 roku**, w którym określono 4 cele strategiczne. Poszczególnym celom strategicznym przypisano cele operacyjne, które zostały sformułowane w oparciu o przeprowadzone konsultacje społeczne oraz dokonane oceny realizacji dotychczasowej strategii rozwoju.

**Cel strategiczny 1. ZAPEWNIENIE PRZESTRZENNEJ, GOSPODARCZEJ I SPOŁECZNEJ SPÓJNOŚCI REGIONU** – określono następujące cele operacyjne:

- modernizacja infrastruktury transportowej oraz zwiększenie dostępności komunikacyjnej regionu,
- udoskonalenie i rozbudowa infrastruktury technicznej i komunalnej poprawiającej warunki życia oraz podnoszącej atrakcyjność inwestycyjną obszarów aktywności gospodarczej.
- udoskonalenie i rozbudowa infrastruktury społecznej – w szczególności w sferach edukacji, opieki zdrowotnej, kultury i pomocy społecznej.
- usprawnianie systemu transportu publicznego z wykorzystaniem partnerstwa publiczno-prywatnego,
- wspomaganie procesów rewitalizacji miast i obszarów wiejskich,
- podejmowanie działań na rzecz zrównoważonego rozwoju obszarów wiejskich,
- uzyskiwanie trwałych efektów płynących ze współpracy transgranicznej i międzyregionalnej,
- wspieranie działań na rzecz zwiększenia tożsamości regionalnej.

**Cel strategiczny 2. PODNIESIENIE POZIOMU WYKSZTAŁCENIA SPOŁECZEŃSTWA, ZWIĘKSZENIE POTENCJAŁU INNOWACYJNEGO NAUKI ORAZ INFORMATYZACJA SPOŁECZEŃSTWA.** – określono następujące cele operacyjne:

- podniesienie jakości kształcenia na poziomie ponadgimnazjalnym i wyższym,
- wzmocnienie i ustabilizowanie kadry naukowej oraz rozwój bazy naukowo-badawczej lubuskich uczelni oraz stymulowanie ich współpracy,
- dostosowanie kształcenia do potrzeb regionalnego rynku pracy i standardów UE,

- wyrównanie szans edukacyjnych dzieci i młodzieży,
- wspieranie działań na rzecz rozwoju społeczeństwa informacyjnego,
- ograniczenie zakresu i skutków wykluczenia społecznego osób i rodzin, ich integracja ze społeczeństwem oraz wyrównanie szans rozwojowych dzieci i młodzieży.

**Cel strategiczny 3. ROZWÓJ PRZEDSIĘBIORCZOŚCI ORAZ DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU PODNIESIENIE POZIOMU TECHNOLOGICZNEGO PRZEDSIĘBIORSTW I ICH INNOWACYJNOŚCI DZIĘKI WSPÓŁPRACY Z NAUKĄ** – określono następujące cele operacyjne:

- usprawnienie mechanizmów transferu innowacji i technologii oraz wzrost efektywności współpracy strefy gospodarki i instytucji naukowych,
- rozwój instytucjonalnego i kapitałowego otoczenia biznesu.

**Cel strategiczny 4. EFEKTYWNE, PROROZWOJOWE WYKORZYSTANIE ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO** – określono następujące cele operacyjne:

- wykorzystanie walorów środowiska i dziedzictwa kulturowego dla rozwoju turystyki,
- promocja walorów turystycznych i stworzenie systemu informacji turystycznej,
- podejmowanie przedsięwzięć kulturalnych tworzących atrakcyjny wizerunek województwa.

~~Strategia rozwoju województwa lubuskiego obecnie jest 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”.~~

4) 21 marca 2012 r. uchwałą Nr XXII/191/12 Sejmiku Województwa Lubuskiego dokonano aktualizacji Planu **zagospodarowania przestrzennego województwa Lubuskiego** (przyjętego 2 października 2002 roku przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XXXVII/272/2002 i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego nr 105, poz. 1279 z dnia 18 listopada 2002r.) ustalając propozycje rekomendacji dla gmin:

- W zakresie struktury przestrzennej:
  - Podjęcie działań w zakresie zapewnienia ładu przestrzennego na terenie gminy poprzez racjonalizację użytkowania przestrzeni i zapobiegania jej degradacji;
  - Stworzenie warunków umożliwiających uporządkowanie obszarów funkcjonalnych na terenie gminy, w tym infrastruktury technicznej;
  - Podjęcie działań zwiększających efektywność gospodarowania przestrzenią;
  - Stworzenie warunków pozwalających na kształtowanie procesów urbanizacji w celu osiągnięcia najkorzystniejszych rozwiązań przestrzennych;
  - Podjęcie działań zwiększających odporność struktury przestrzennej gminy na zagrożenia wynikające z ekstremalnych zjawisk przyrodniczych i katastrof;
  - Dążenie do osiągnięcia wysokiej jakości środowiska przyrodniczego poprzez ochronę i odpowiednie użytkowanie;
- W zakresie miejsca w strukturze przestrzennej województwa:
  - położenie gminy w jednym z głównych pasm rozwoju przestrzennego województwa, w III Paneuropejskim Korytarzu Transportowym, wzdłuż autostrady A18, generującym rozwój społeczno - gospodarczy;

- wykorzystanie położenia gminy naturalnych i bardzo ciekawych zasobach przyrodniczych i kulturowych do rozwoju turystyki i rekreacji oraz związanych z nim usług oraz stworzenie centrum wypoczynkowo - turystycznego;
- Pozostałe rekomendacje wynikające ze Zmiany PZPWL:
  - Modernizacja infrastruktury transportowej oraz zwiększenie dostępności komunikacyjnej;
  - Udoskonalenie i rozbudowa infrastruktury technicznej i komunalnej poprawiającej warunki życia oraz podnoszącej atrakcyjność inwestycyjną obszarów aktywności gospodarczej;
  - Udoskonalenie i rozbudowa infrastruktury społecznej - w szczególności w sferach edukacji, opieki zdrowotnej, kultury i pomocy społecznej;
  - Usprawnienie systemu transportu publicznego z wykorzystaniem partnerstwa publiczne - prywatnego;
  - Uzyskanie trwałych efektów płynących ze współpracy międzyregionalnej;
  - Wspieranie działań na rzecz zwiększenia tożsamości regionalnej,
  - Wykorzystanie walorów środowiska i dziedzictwa kulturowego dla rozwoju turystyki
  - Promocja walorów turystycznych i stworzenie systemu informacji turystycznej;
  - Podejmowanie przedsięwzięć kulturalnych tworzących atrakcyjny wizerunek regionu i województwa;
  - Podniesienie jakości kształcenia,
  - Dostosowanie kształcenia do potrzeb regionalnego rynku pracy i standardów UE,
  - Wyrównanie szans edukacyjnych dzieci i młodzieży,
  - Wspieranie działań na rzecz rozwoju społeczeństwa informacyjnego,
  - Ograniczenie zakresu i skutków wykluczenia społecznego osób i rodzin, ich integracja ze społeczeństwem oraz wyrównanie szans rozwojowych dzieci i młodzieży;
  - Rozwój instytucjonalnego i kapitałowego otoczenia biznesu;
  - Wspieranie wzrostu zatrudnienia i mobilności zawodowej;
  - Poprawa jakości stanu środowiska przyrodniczego;
  - Kształtowanie procesów społecznych i przestrzennych dla poprawy jakości życia;
  - Rozbudowa i przebudowa sieci dróg komunikacji rowerowej o znaczeniu międzyregionalnym i międzynarodowym;

W ramach programów rządowych przewiduje się modernizację sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN 1400, 8,5 MPa i lokalizację drugiej nitki wdróż istniejącej sieci, o takich samych parametrach.

W ramach programów wojewódzkich przewidziano jedną inwestycję na terenie gminy Lubniewice:

**„Rozwój bazy hotelowej w północnej części województwa lubuskiego jako modelowy ośrodek kształcenia kadry dla kierunku turystyka. Remont Pałacu w Rogach, Adaptacja na ośrodek szkoleniowo-naukowy PWSZ w Gorzowie Wlkp.”**

Pośrednio Gminę Lubniewice dotyczą również inwestycje związku gmin, m.in. :

- Rozbudowa istniejących zakładów w Długoszynie, Gorzowie Wlkp. i Zielonej Górze
- Utworzenie wspólnego systemu gospodarowania odpadami dla zakładu zagospodarowania odpadów w Długoszynie (CZG - 12) i gminy miejsko - wiejskiej Słubice

- Budowa instalacji termicznego zagospodarowania odpadów CZG - 12 w Długoszynie
- 5) dnia 13 grudnia 2011 r. Rada Ministrów przyjęła koncepcję przestrzennego zagospodarowania kraju 2030 (KPPZK) opublikowaną w Monitorze Polskim z 2012 r., poz. 252 – z dokumentu nie wynikają bezpośrednie wytyczne dla zagospodarowania gm. Lubniewice. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice w założeniach zbieżne jest z rozwiązaniami przyjętymi ww. dokumencie.

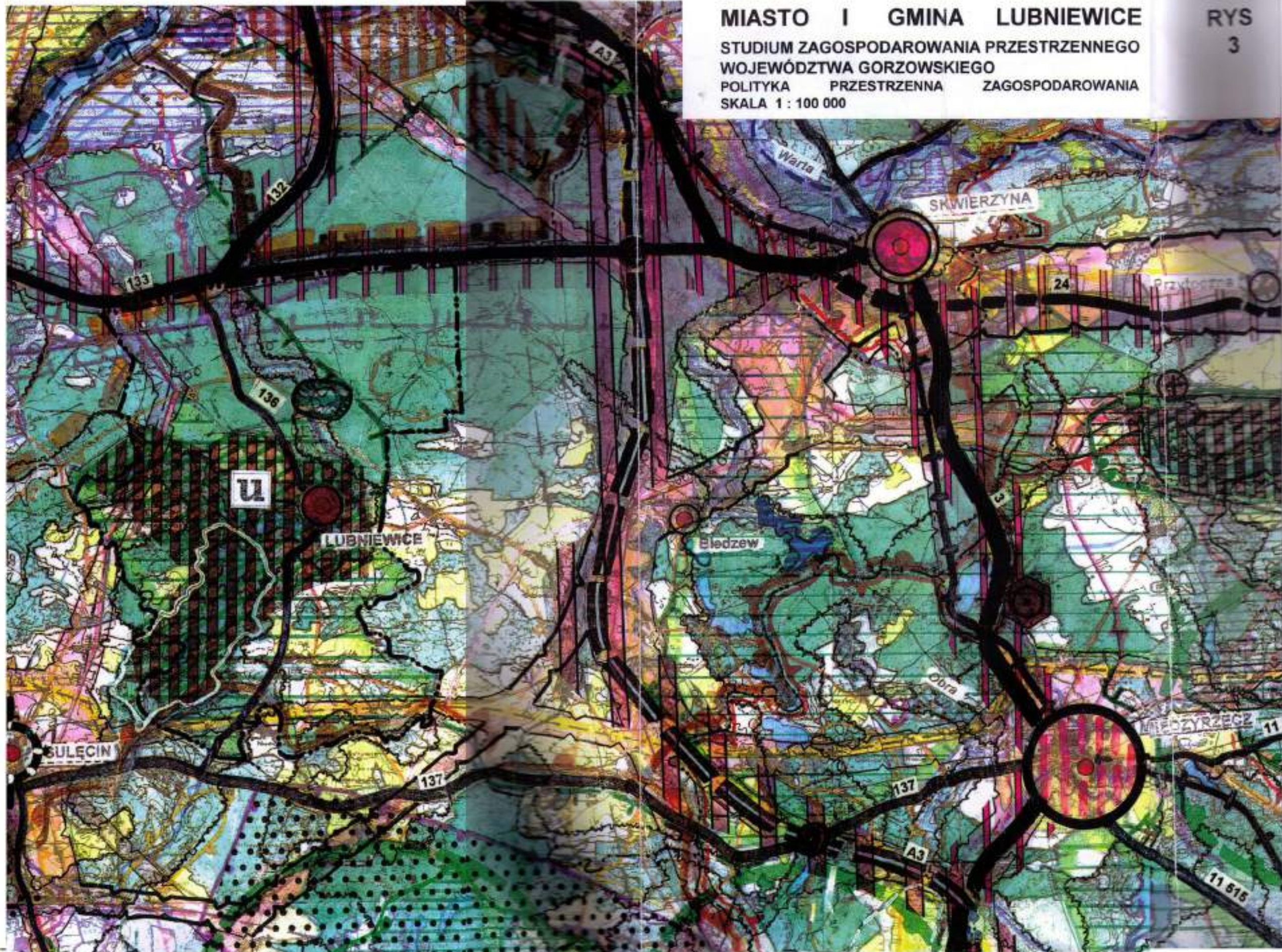
# MIASTO I GMINA LUBNIEWICE

STUDIUM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WOJEWÓDZTWA GORZOWSKIEGO

POLITYKA PRZESTRZENNA ZAGOSPODAROWANIA  
SKALA 1 : 100 000

RYS

3



## OZNACZENIA

	<b>STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNIA</b>	<b>CELE I KIERUNKI POLITYKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b> Kształtowanie struktur przestrzennych wielofunkcyjnego rozwoju ekologicznie uwarunkowanego
	<b>STREFY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>	<b>STREFY POLITYKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b> ZAGOSPODAROWANIE Z UWZGLĘDNIENIEM RÓŻNICOWANYCH UWARUNKOWAŃ MIEJSCOWYCH STREFY
	<b>STREFY RÓWNOWAŻENIA ROZWOJU</b>	
	<b>STREFY TURYZMU O DOMINACJI FORM:</b>	<b>MODERNIZACJA I ROZWOJ UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH TURYSTYKI I FUNKCJI Z NIĄ POWIĄZANYCH Z PREFERENCJAMI DLA FUNKCJI „EKO”</b> W ZAGOSPODAROWANIU ROLNICZYM I LEŚNYM
	<b>TURYSTYKI ŚWIĄTECZNEJ</b>	<b>Tworzenie warunków do rozwoju</b>
	<b>STREFY OCHRONNE</b>	<b>SPECJALNE KSZTAŁTOWANIE ZAGOSPODAROWANIA I PODWYŻSZONE STANDARDY WG ODRĘBNYCH REGULACJI</b>
	<b>STREFY SYSTEMU OCHRONY KRAJOBRAZU:</b> USTALONE / DO UŚCISŁENIA	<b>RESTRUKTURYZACJA PRZESTRZENNA ORAZ ZASAD OCHRONY -</b> - PODWYŻSZONE STANDARDY EKOKRAJOBRAZOWE
	<b>STREFY OCHRONY WÓD PODZIEMNYCH</b>	<b>UTRZYMANIE STRUKTURY PRZESTRZENNEJ RESTRUKTURYZACJA SYSTEMU OCHRONY</b>
	<b>STREFY ROLNICZE:</b>	<b>UTRZYMANIE DOTYCHCZASOWYCH FORM ZAGOSPODAROWANIA Z MODERNIZACJĄ I DOSTOSOWANIEM DO PROCESÓW RESTRUKTURYZACJI</b> UKIERUNKOWANEJ NA WIELOFUNKCYJNY ROZWOJ WSI I ROLNICTWA
	<b>O WYSOKIEJ JAKOŚCI ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ</b>	<b>OGRANICZENIE ZAGOSPODAROWANIA NIEROLNICZEGO ORAZ PROCESÓW</b> ROZPRASZANIA ZABUDOWY NIE ZNAJDUJĄCYCH UZASADNIENIA W RESTRUKTURYZACJI FUNKCJI ROLNICZYCH
	<b>O NISKIEJ JAKOŚCI ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ</b>	<b>ZAPEWNIENIE WARUNKÓW PRZESTRZENNYCH DO WIELOFUNKCYJNEGO</b> ROZWOJU Z PREFERENCJAMI KOMPLEMENTARNEGO UŻYTKOWANIA
	<b>STREFY ROLNICZO - LEŚNE</b>	<b>RESTRUKTURYZACJA ROLNICTWA I UTRZYMANIE STRUKTURY OBSZARÓW</b> LEŚNYCH
	<b>STREFY LEŚNO - ROLNICZE</b>	<b>UTRZYMANIE FORM ZAGOSPODAROWANIA</b>
	<b>STREFY LEŚNE:</b>	<b>ZAGOSPODAROWANIE W OBSZARACH LEŚNYCH: WG ODRĘBNYCH REGULACJI</b> Z UKIERUNKOWANIEM STOSOWANIE DO WARUNKÓW MIEJSCOWYCH
	<b>O JAKOŚCI LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ</b> NISKIEJ / WYSOKIEJ	<b>UTRZYMANIE DOTYCHCZASOWYCH FORM ZAGOSPODAROWANIA</b>
<b>Obszary strukturalne</b>		
	<b>Obszar problemowy kształtowania systemu transportu drogowego</b>	<b>RESTRUKTURYZACJA I PORZĄDKOWANIE SYSTEMU O FUNKCJACH</b> TRANSGRANICZNYCH I MIĘDZYREGIONALNYCH Z TOWARZYSZĄCĄ INFRASTRUKTURĄ
	<b>Obszary turystyczne:</b>	<b>Porządkowanie i przekształcanie struktur przestrzennych</b> SPECJALNE KSZTAŁTOWANIE ZAGOSPODAROWANIA I PODWYŻSZONYCH STANDARDÓW EKOKRAJOBRAZOWYCH
	<b>TURYSTYKI MIĘDZYKRAJOWEJ</b>	<b>Kształtowanie układów przestrzennych i zagospodarowania o</b> WYSOKICH WALORACH FUNKCJONALNYCH, UŻYTKOWYCH I ESTETYCZNYCH
	<b>FUNKCJI UZDROWISKOWYCH I REHABILITACYJNYCH</b>	<b>Kształtowanie układów przestrzennych i zagospodarowania o</b> WYSOKICH WALORACH FUNKCJONALNYCH, UŻYTKOWYCH I ESTETYCZNYCH
	<b>Obszary ochrony przyrody:</b>	<b>Kształtowanie układów przestrzennych zapewniające ochronę</b> WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH, RÓŻNORODNOŚCI BIOLOGICZNEJ I SYSTEMÓW POWIĄZAŃ WG ODRĘBNYCH REGULACJI
	<b>REZERWATY</b>	<b>UTRZYMANIE DOTYCHCZASOWYCH FORM ZAGOSPODAROWANIA Z UŚCISŁENIEM</b> STRUKTUR I ZASAD OCHRONY
	<b>Obszary chronionego krajobrazu</b> USTALONE / POSTULOWANE	<b>RESTRUKTURYZACJA UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH I PRZEPISÓW OCHRONNYCH</b> Z UKIERUNKOWANIEM DZIAŁAŃ JAK DLA STREF OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ
	<b>ZESPÓŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE</b>	<b>UŚCISŁENIE ZASAD KSZTAŁTOWANIA UKŁADÓW WG ODRĘBNYCH REGULACJI</b>

	<b>UKŁADY LINOWE PASMA TRANSPORTU DROGOWEGO O ZNACZENIU:</b> TRANSGRANICZNYM I MIĘDZYREGIONALNYM: GŁÓWNE / POMOCNICZE	<b>PASMA ZAGOSPODAROWANIA</b> KSZTAŁTOWANIE UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH SYSTEMÓW LINOWYCH WRAZ Z TOWARZYSZĄCYMI URZĄDZENIAMI Z ZAPEWNIENIEM PRZYSPIESZONEGO ROZWOJU PRZYLEGLYCH OBSZARÓW. ZWIĄZANEGO GŁÓWNE Z MODERNIZACJĄ ROZBUDOWĄ I BUDOWĄ SYSTEMÓW TRANSPORTU DROGOWEGO.
	<b>UKŁAD DROGOWY</b> ISTNIEJĄCY      PLANOWANY	<b>MODERNIZACJA      KSZTAŁTOWANIE</b> Z UKIERUNKOWANIEM DZIAŁAŃ W KOLEJNOŚCI: PIERWSZEJ      DRUGIEJ
	<b>DROGI O FUNKCJI:</b> KRAJOWEJ      MIĘDZYREGIONALNYM: WOJEWÓDZKIEJ: GŁÓWNE / POMOCNICZE	<b>POPRAWA DROŻNOŚCI W DOSTOSOWANIU DO NATĘŻENIA I WARUNKÓW RUCHU</b> MODERNIZACJA RESTRUKTURYZACJA      W KOLEJNOŚCI:      I      II
	<b>KORYTARZE UKŁADÓW LINOWYCH</b>	
	<b>KORYTARZE TECHNICZNE PRZESYŁU ENERGII</b>	<b>ZAPEWNIENIE FUNKCJONOWANIA SYSTEMÓW LINOWYCH PRZESYŁU ENERGII,</b> TRANSPORTU RUROWEGO I INFORMACJI UTRZYMANIE I UZUPEŁNIENIE KSZTAŁTOWANIE STRUKTURY
	<b>KORYTARZE EKOLOGICZNE (POWIĄZAŃ EKOLOGICZNYCH I OBSZARÓW DUŻEJ RÓŻNORODNOŚCI BIOLOGICZNEJ)</b>	<b>UTRZYMANIE I POPRAWA POWIĄZAŃ EKOLOGICZNYCH I OCHRONA</b> RÓŻNORODNOŚCI BIOLOGICZNEJ WG ODRĘBNYCH REGULACJI
	<b>KORYTARZE AREODYNAMICZNE</b>	<b>POSTULOWANA OCHRONA POWIETRZA WG ODRĘBNYCH REGULACJI</b>
	<b>SPECJALNE ZAGOSPODAROWANIE I WYPOSAŻENIE OŚRODKÓW O ZNACZENIU PONADLOKAŁYM</b>	<b>KSZTAŁTOWANIE UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH GŁÓWNYCH ELEMENTÓW</b> AKTYWIZUJĄCYCH - Z UWZGLĘDNIENIEM PRIORYTETÓW STRATEGII ROZWOJU PRZESTRZENNEGO REZERWACJA TERENÓW W M.P.Z.P. W OPARCIU O STUDIA LOKALIZACYJNE W RAMACH PROGRAMÓW
	<b>UKŁADY STAROMEJSKIE I RURALISTYCZNE O WARTOŚCI HISTORYCZNEJ</b>	<b>REKONSTRUKCJA I REWITALIZACJA</b>
	<b>OŚRODKI OBSŁUGI TURYSTYKI</b>	<b>KSZTAŁTOWANIE FUNKCJONALNYCH UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH</b> O WYSOKIM STANDARDZIE

Wszystkie wyżej wymienione dokumenty w zakresie kreowania polityki przestrzennej na szczeblu ponadlokalnym powiązane były z pierwotną wersją studium oraz jej zmianą z 2013 r.

W niniejszej zmianie studium uwzględniono uwarunkowania i zasady polityki przestrzennej wynikające z aktualnie obowiązujących dokumentów, tj.:

1) Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.):

Dokument ten przyjęty został przez Radę Ministrów dnia 14 lutego 2017 roku, na podstawie nowelizacji przepisów ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1057 ze zm.), i zastąpił Długookresową Strategię Rozwoju Kraju - Polska 2030. Trzecia fala nowoczesności (dokument ten zastąpił wcześniej obowiązującą Koncepcję Zagospodarowania Kraju 2030).

W Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.) nastąpiło połączenie perspektywy długo i średniookresowej dla realizacji celów społecznych, gospodarczych i przestrzennych.

Ze względu na swoją rolę i przypisane jej zadania Strategia stanowi instrument elastycznego zarządzania głównymi procesami rozwojowymi w kraju. Łączy w sobie wymiar strategiczny z wymiarem operacyjnym, wskazuje niezbędne działania oraz instrumenty realizacyjne – projekty flagowe i strategiczne, zapewniające jej wdrożenie. Ustala również system koordynacji i realizacji, wyznaczając role poszczególnym podmiotom publicznym oraz sposoby współpracy ze światem biznesu, nauki oraz społeczeństwem. Ujęte w Strategii projekty strategiczne stanowią zaś strategiczne zadania państwa. W części odnoszącej się do rozwoju zrównoważonego terytorialnie wskazane są również obszary strategicznej interwencji państwa.

Zgodnie z obowiązującą Strategią usystematyzowano podstawowe obszary działań na rzecz rozwoju kraju, oddziałujące ogólnie na wszystkie niższe szczeble administracji, i zmierzające do osiągnięcia następujących celów:

- trwały wzrost gospodarczy oparty coraz silniej o wiedzę, dane i doskonałość organizacyjną, wśród których wymienić należy działania w zakresie reindustrializacji, rozwoju innowacyjnych firm, a także małych i średnich przedsiębiorstw, ekspansja zagraniczna. Zakładane efekty tych działań to wzrost produktywności poprzez budowanie ramowych warunków dla lepszej samoorganizacji i konkurencyjności ekosystemów technologiczno-przemysłowych,
- rozwój społecznie wrażliwy i terytorialnie zrównoważony, wśród których wymienić należy działania w zakresie spójności społecznej oraz rozwoju zrównoważonego terytorialnie. Zakładane efekty tych działań to przede wszystkim nowe miejsca pracy dobrej jakości, przekładające się na wyższe dochody mieszkańców i większą bazę dochodową samorządów,
- skuteczne państwo i instytucje służące wzrostowi oraz włączeniu społecznemu i gospodarczemu, wśród których wymienić należy działania w zakresie poprawy systemu prawa, sprawnej administracji oraz systemu skutecznego partnerstwa przy realizacji indywidualnych i zbiorowych przedsięwzięć podejmowanych, tworzenia i umacniania różnych więzi wspólnotowych. Zakładane efekty tych działań to przede wszystkim umocnienie partnerstwa instytucji państwowych (publicznych) i partnerów pozarządowych, a także kapitału wzajemnego zaufania i współdziałania, poprawa

jakości stanowionego prawa i jego stosowania, zwiększenie efektywności funkcjonowania instytucji publicznych, wzmocnienie systemu strategicznego zarządzania procesami rozwojowymi, większe wykorzystanie technologii informacyjno-komunikacyjnych w zarządzaniu państwem i komunikacji z obywatelami.

## 2) Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030:

Dokument ten przyjęty został Uchwałą Nr XXVIII/397/21 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 15 lutego 2021 r. W Strategii, oprócz przyznania większej rangi w kształtowaniu rozwoju na tym poziomie, nakreślono model struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa lubuskiego.

Opracowanie obejmuje obszerną diagnozę stanu województwa w czterech sferach, a mianowicie społecznej, gospodarczej, przestrzennej i zarządzania rozwojem regionu. Główne wnioski z diagnozy posłużyły do wskazania potencjału i problemów stanowiących bariery dla rozwoju, wyznaczenie przedsięwzięć strategicznych i kluczowych dla dalszego zrównoważonego kształtowania regionu, a także nakreślenie zasad interwencji publicznej w zakresie finansowania.

Głównym celem Strategii dla województwa jest „Inteligentne gospodarowanie potencjałami regionu dla osiągnięcia zrównoważonego rozwoju, spójności społecznej i przestrzennej oraz wysokiej jakości życia mieszkańców.”

Strategia zakłada osiągnięcie celu głównego poprzez realizację następujących czterech celów strategicznych:

- inteligentna, zielona gospodarka regionalna, wśród których wymienić należy działania w zakresie rozwoju zielonej gospodarki, w tym energetyki przyjaznej środowisku, wysokiej jakości kształcenia oraz jego powiązania z regionalnym rynkiem pracy, wzmocnienia atrakcyjności inwestycyjnej i powiązań gospodarczych regionu, rozwój konkurencyjnego sektora przedsiębiorstw i wsparcie reindustrializacji, rozwój potencjału turystycznego, konkurencyjnego i ekologicznego rolnictwa oraz rozwój produktów regionalnych
- region silny w wymiarze społecznym oraz bliski obywatelowi, wśród których wymienić należy działania w zakresie wzrostu dostępności i efektywności kształcenia oraz wychowania przedszkolnego i opieki nad najmłodszymi dziećmi, promocji włączenia społeczno-zawodowego oraz kompleksowe wsparcie seniorów, wysoka jakość i dostępność usług medycznych oraz upowszechnianie profilaktyki zdrowotnej i zdrowego stylu życia, zapewnienie bogatej oferty kulturalnej oraz ochrona i promocja dziedzictwa kulturowego, rozbudowa oraz modernizacja infrastruktury sportowej i rekreacyjnej, a także upowszechnianie i promocja sportu, wspieranie rozwoju społeczeństwa obywatelskiego i poczucia tożsamości regionalnej,
- integracja przestrzenna regionu, wśród których wymienić należy działania w zakresie modernizacji oraz rozwoju infrastruktury komunikacyjnej i transportu zbiorowego, wzmocnienie dostępności infrastruktury teleinformatycznej, zapewnienie wysokiego poziomu bezpieczeństwa energetycznego i publicznego, ochrona środowiska przyrodniczego, w tym przeciwdziałanie negatywnym skutkom zmian klimatu, rozwój funkcji metropolitalnych ośrodków wojewódzkich wraz z ich obszarami

funkcjonalnymi, wzmocnienie funkcji społeczno-gospodarczych miast średnich i lokalnych ośrodków miejskich, zrównoważony rozwój obszarów wiejskich

- region atrakcyjny, efektywnie zarządzany i otwarty na współpracę, wśród których wymienić należy działania obejmujące efektywną współpracę międzyregionalną i transgraniczną, atrakcyjny wizerunek i rozpoznawalną markę województwa, wysoką sprawność działania administracji publicznej i instytucji regionalnych oraz współdziałanie na rzecz rozwoju regionu, wzmocnienie roli i integracji systemów zarządzania strategicznego oraz planowania przestrzennego na poziomie regionalnym i lokalnym, rozwój e-usług i kompetencji cyfrowych społeczeństwa.

Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030 kwalifikuje gminę Lubniewice do obszaru o walorach turystycznych. Działania samorządu winny zatem skupiać się na doinwestowaniu w szeroko rozumianą infrastrukturę społeczną, podnoszeniu jakości kapitału ludzkiego, podejmowania współpracy z podmiotami działającymi w obszarze turystyki (samorządy, podmioty prywatne, LOTUR, PTTK i inne), wyznaczanie i tworzenie nowych obszarów pod zagospodarowanie turystyczne z uwzględnieniem wymagań zrównoważonego rozwoju, ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, co przełoży się w procesie kształtowania pod przyszły rozwój tej sfery gospodarczej.

3) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp.:

Jest to podstawowy dokument decydujący w zakresie polityki zagospodarowania przestrzennego na poziomie województwa, który został przyjęty uchwałą Nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r.

Wraz ze wspomnianą wyżej Strategią Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030 stanowi on podstawę prowadzenia polityki rozwoju. W Planie 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, wzmocniającej 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:

- 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,
- 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,

– 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,
- efektywne wykorzystanie walorów dziedzictwa kulturowego, w tym przede wszystkim na cele turystyczne poprzez m.in.: adaptację obiektów zabytkowych oraz ich otoczenia przede wszystkim na cele turystyczne i kulturalne; udostępnianie zabytkowych obiektów i miejsc w systemie kulturowych szlaków tematycznych; integracja powiązań obiektów szlaków kulturowych ze szlakami turystycznymi różnych typów i rodzajów; popularyzacja oraz wspieranie organizacji imprez kulturowych; budowa spójnego i atrakcyjnego wizerunku oraz marki regionu w oparciu o zasoby dziedzictwa kulturowego; promocja potencjału turystycznego województwa w wymiarze lokalnym, regionalnym, krajowym i międzynarodowym; rozbudowa oferty muzeów, wykorzystującej atrakcyjne formy przekazu; rozbudowa sieci ośrodków informacji turystycznej w zakresie ilościowym i jakościowym; rozbudowa związanej z dziedzictwem kulturowym infrastruktury turystycznej, w tym bazy noclegowej, poprawa zaplecza technicznego turystyki oraz dostępności komunikacyjnej,
- kształtowanie tożsamości kulturowej poprzez m.in.: tworzenie warunków do wzmacniania tożsamości kulturowej lokalnych społeczności oraz tożsamości kulturowej całego regionu; zwiększenie dostępności wysokiej jakości oferty kulturalnej; wzmocnienie tożsamości poprzez budowanie wspólnej marki regionu opartej na elementach dziedzictwa kulturowego,

– strefa ekonomiczno-gospodarcza:

- zmniejszenie bezrobocia i zwiększenie aktywności zawodowej ludności poprzez: wspieranie inicjatyw służących zwiększeniu aktywności zawodowej oraz zasobu miejsc pracy; podnoszenie kwalifikacji osób zatrudnionych w lubuskiej gospodarce; promocja włączenia zawodowego i społecznego,
- rozwój turystyki poprzez: budowę spójnego wizerunku regionu i promocja produktów turystycznych; wsparcie rozwoju stref i ośrodków turystycznych; rozbudowę infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej; wykorzystanie turystyczne lasów, utrzymanie i powiększenie zasobów leśnych; współpracę samorządów w procesie tworzenia zintegrowanej oferty usług turystycznych,
- poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- gospodarcze wykorzystanie lasu,

- 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,
- transport rowerowy:
  - zwiększanie znaczenia ruchu rowerowego jako środka komunikacji poprzez m.in.: rozbudowę spójnej sieci dróg rowerowych na terenach miejskich; budowę dróg rowerowych przy ruchliwych drogach krajowych i wojewódzkich; rozbudowę systemu tras turystycznych;
- 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,
  - rozbudowa i modernizacja systemu ciepłowniczego, w tym budowa wysokosprawnych i niskoemisyjnych źródeł ciepła; modernizacja i rozbudowa źródeł ciepła; likwidacja wysokoemisyjnych lokalnych źródeł ciepła,
  - wzrost efektywności energetycznej poprzez m.in.: wykorzystanie wysokosprawnej kogeneracji i trójgeneracji; budowa inteligentnych sieci elektroenergetycznych; termomodernizacja budynków i obiektów użyteczności publicznej; racjonalizacja użytkowania energii w sektorze usługowym i przemysłowym; stosowanie energooszczędnego oświetlenia ulicznego oraz transportu miejskiego,
  - rozwój społeczeństwa informacyjnego poprzez m.in.: budowa sieci dostępowych; upowszechnianie technologii informacyjnych; zastosowanie technologii informatycznych w administracji i służbach publicznych; zmniejszenie liczby osób zagrożonych wykluczeniem cyfrowym,
- gospodarka wodno-ściekowa:
  - zapewnienie stałego dostępu do wody przeznaczonej do spożycia o dobrej jakości oraz pełnej obsługi w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków,
  - zrównoważona gospodarka wodno-kanalizacyjna poprzez m.in.: uregulowanie gospodarki wodnej i kanalizacyjnej w granicach stref ochrony pośredniej i bezpośredniej ujęć wód oraz projektowanych obszarach ochronnych głównych zbiorników wód podziemnych, zwłaszcza na terenach zurbanizowanych – rozbudowa, modernizacja oczyszczalni ścieków w m. Lubniewice, budowa, rozbudowa lub modernizacja ujęć wody oraz urządzeń jej uzdatniania, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów niezwodociągowanych – m. Glisno, m. Rogi (gm. Lubniewice),

- rozwój gospodarki odpadami poprzez m.in.: usuwanie azbestu i wyrobów zawierających azbest poprzez realizację zapisów gminnych programów usuwania azbestu i wyrobów zawierających azbest; podniesienie skuteczności selektywnej zbiórki odpadów poprzez utrzymanie i rozwój sieci punktów selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.

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

- w zakresie ochrony przyrody – działania udrażniające w zakresie potrzeb przywracania ciągłości morfologicznej cieków województwa lubuskiego – udroźnienie 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.

Dodatkowo, w ramach Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego opracowano karty dla poszczególnych gminy – Tom IV, zawierający wnioski i rekomendacje z planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego, które należy uwzględnić w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Poza wymienionymi powyżej inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które znajdują się w Tomie I, na terenie gminy Lubniewice realizowane mają być działania w poszczególnych dziedzinach, takie jak:

- strefa przyrodnicza: kształtowanie zagospodarowania terenów w obszarach chronionych w dostosowaniu do przedmiotu ochrony oraz zgodnie z przepisami w zakresie ochrony przyrody oraz dokumentami nadrzędnymi; zachowanie integralności obszarów węzłowych i zapewnienie drożności korytarzy wyznaczonych w ramach krajowej sieci ekologicznej, w tym odtworzenie drożności korytarzy ichtiologicznych; kształtowanie systemu przyrodniczego poszczególnych miast i gmin w sposób zapewniający ich spójność i powiązanie z krajową siecią ekologiczną; ochrona ekosystemów mających znaczenie dla zachowania bioróżnorodności, w tym ekosystemów wodnych, bagiennych, leśnych i łąkowych; zwiększanie retencji zlewni – realizacja obiektów małej retencji, poprawa stosunków wodnych na obszarach rolniczych, retencionowanie wód opadowych; wspieranie działań skutkujących poprawą warunków aerosanitarnych; ograniczenie uciążliwości hałasowych poprzez stosowanie rozwiązań izolacyjnych, biologicznych i technicznych; poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej; rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym,

- strefa społeczna: zwiększenie dostępności do usług medycznych, w tym usług specjalistycznych; zwiększenie dostępności do usług sportu i rekreacji; zapewnienie dostępności do placówek edukacyjnych na poziomie przedszkolnym i szkolnym; prowadzenie działań mających na celu wspieranie kształcenia zawodowego w oparciu o współpracę z sektorem gospodarki,
- strefa kulturowa: zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych (kościół Karla Friedricha Schinkla w Gliźnie oraz kościół w Lubniewicach; pałac w Gliźnie; zespół pałacowy w Jarnatowie; zespół pałacowy w Lubniewicach; pałac w Rogach); sporządzenie i realizacja lokalnych programów opieki nad zabytkami; objęcie obiektów zabytkowych właściwą ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego; wspieranie tworzenia parków kulturowych, ustanawiania pomników historii; zachowanie historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych, ruralistycznych i przestrzennych; odpowiednie wyeksponowanie obiektów zabytkowych i walorów krajobrazowych, z zachowaniem cech tradycyjnego budownictwa – krajobraz komponowany Lubniewic; wykorzystanie walorów dziedzictwa kulturowego w celach turystycznych ze szczególnym uwzględnieniem szlaków kulturowych; zwiększenie dostępności wysokiej jakości oferty kulturalnej – utworzenie ośrodka informacji turystycznej,
- strefa ekonomiczno-gospodarcza: rozwój i promocja klastrów odpowiadających lokalnej specyfice gospodarczej; wspieranie inicjatyw służących zmniejszeniu bezrobocia i zwiększeniu aktywności zawodowej ludności; rozbudowa infrastruktury turystycznej i kreowanie spójnego wizerunku regionu oraz produktów turystycznych; poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej; rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym,
- komunikacja i transport: poprawa drogowej dostępności komunikacyjnej w zakresie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, w tym budowa i modernizacja sieci dróg krajowych i wojewódzkich; poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego, w szczególności poprzez budowę obwodnic i działania mające na celu uspokajanie ruchu; podjęcie działań mających na celu integrację różnych typów transportu ze szczególnym uwzględnieniem węzłów przesiadkowych; wzrost dostępności transportu publicznego; rozwój sieci dróg i szlaków rowerowych oraz propagowanie roweru jako środka codziennej komunikacji,
- infrastruktura techniczna: uzbrojenie terenów inwestycyjnych w niezbędną infrastrukturę techniczną; rozbudowa infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej; uwzględnienie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy w zakresie rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej; podjęcie działań mających na celu poprawę efektywności energetycznej; zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego poprzez budowę oraz modernizację sieci elektroenergetycznych i gazowych; rozwój społeczeństwa informacyjnego poprzez budowę oraz modernizację infrastruktury teleinformatycznej; upowszechnienie i promocja technologii informacyjnych; podjęcie działań mających na celu usunięcie azbestu i wyrobów zawierających azbest; wzrost wykorzystania OZE poprzez generację rozproszoną; wyznaczenie obszarów

z dopuszczeniem lokalizacji instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy powyżej 100 kW,

- strefa obronności i bezpieczeństwa: utrzymanie, rozbudowa i integracja sieci zarządzania kryzysowego i ratownictwa.

#### **6. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych:**

Najistotniejszym elementem polityki przestrzennej gminy Lubniewice jest podnoszenie konkurencyjności w regionie, która może być osiągnięta poprzez:

- aktywną postawę władz samorządowych, w szczególności działania na rzecz podnoszenia atrakcyjności inwestycyjnej miasta Lubniewice lub wybranych obszarów gminy,
- przyciąganie zewnętrznych podmiotów gospodarczych,
- wykorzystanie własnych zasobów lokalnych,
- wykorzystanie potencjału ludzkiego (budowanie tzw. kapitału ludzkiego o wysokim poziomie edukacji),
- przyciąganie nowych mieszkańców,
- zdolność do współpracy i innowacji, w tym z miastami i regionami partnerskimi na terenie kraju i Unii Europejskiej,
- harmonijny rozwój przestrzenny, zapewniający dbałość o środowisko i zachowanie dóbr kultury dla obecnych i przyszłych pokoleń,
- wykorzystanie i wzmocnienie potencjału kulturowego i środowiskowego dla poprawy jakości życia mieszkańców,
- tworzenie przyjaznego klimatu dla lokowania inwestycji,
- rozwój gminy jako ośrodka turystycznego, ochrony zdrowia.

Nieustanne podnoszenie konkurencyjności względem regionów sąsiednich wiąże się z rozwojem gospodarczym, przestrzennym oraz społecznym miasta i gminy, a tym samym z podnoszeniem jakości życia mieszkańców. Podstawowym warunkiem podnoszenia konkurencyjności jest zatem realizacja wysoce zróżnicowanej struktury społeczno – gospodarczej, w tym poprawa stanu środowiska naturalnego i zwiększenie dochodów do budżetu Gminy Lubniewice.

W granicach obszaru objętego fragmentaryczną zmianą studium mogą występować spójne działania uwarunkowane i określone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego:

- w odniesieniu do systemu przyrodniczego: kształtowanie zagospodarowania terenów w obszarach chronionych w dostosowaniu do przedmiotu ochrony oraz zgodnie z przepisami w zakresie ochrony przyrody oraz dokumentami nadrzędnymi; wzmocnienie integracji działalności turystycznej z celami ochrony przyrody; ochrona obszarów wodno-błotnych, torfowisk; wsparcie różnorodności biologicznej poprzez zrównoważoną gospodarkę wodną; upowszechnianie zrównoważonych zasad rozwoju turystyki na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych; 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; upowszechnienie wykorzystania odnawialnych źródeł energii;

wprowadzanie zieleni izolacyjnej ograniczającej uciążliwość źródła hałasu; stosowanie rozwiązań technicznych i przestrzennych zmniejszających uciążliwość oddziaływania linii energetycznych,

- w odniesieniu do strefy społecznej: poprawa dostępności do usług medycznych, w tym usług specjalistycznych, oraz podnoszenie jakości profilaktyki zdrowotnej i dostępu do usług sportu – rekreacji; rozwój specjalistycznych usług medycznych z nowoczesną infrastrukturą i wysoko wykwalifikowanym personelem; rozwój infrastruktury sportowo-rekreacyjnej; efektywne wykorzystanie walorów dziedzictwa kulturowego, w tym przede wszystkim na cele turystyczne poprzez; wzmocnienie tożsamości poprzez budowanie wspólnej marki regionu opartej na elementach dziedzictwa kulturowego,
- w odniesieniu do strefy ekonomiczno-gospodarczej: zmniejszenie bezrobocia i zwiększenie aktywności zawodowej ludności; podnoszenie kwalifikacji osób zatrudnionych; promocja włączenia zawodowego i społecznego, budowa spójnego wizerunku regionu i promocja produktów turystycznych; rozbudowa infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej;
- w odniesieniu do infrastruktury technicznej: budowa wysokosprawnych i niskoemisyjnych źródeł ciepła; wzrost efektywności energetycznej poprzez m.in.: wykorzystanie wysokosprawnej kogeneracji i trójgeneracji.

#### **7. Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych**

Lokalizacja obiektów stałych lub tymczasowych:

- o wysokości 100 m i więcej powyżej poziomu otaczającego terenu lub wody, wymagają zgłoszenia do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym i oznakowaniu jako przeszkody lotnicze,
- o wysokości 50 m i więcej powyżej poziomu otaczającego terenu lub wody, wymagają zgłoszenia do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym.

#### **8. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

Na obszarze gminy nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, w szczególności obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

#### **9. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

Na obszarze gminy nie występują obszary i tereny górnicze związane z eksploatacją złóż.

### **IV. POLITYKA PRZESTRZENNA**

Cel i kierunki strategii rozwoju wyznaczają cele i kierunki polityki przestrzennej gminy oraz zespół działań zapewniających wykorzystanie szans rozwojowych wynikających z następujących uwarunkowań:

- regionalnej polityki przestrzennej (państwa i województwa),
- możliwości rozwoju przestrzennego w oparciu o miejscowe walory i zasoby gminy (kierunki zagospodarowania przestrzennego określono w pkt. 5).

Polityka regionalna ma charakter proekologiczny ukierunkowany na ochronę wód oraz prorozwojowy w zakresie rozwoju systemów transportu drogowego (o znaczeniu międzynarodowym, transgranicznym i krajowym) oraz w odniesieniu do rozwoju wsi i obszarów wiejskich, sfery gospodarczej, w tym turystycznej. Spójność polityki gminy z polityką regionalną zapewni optymalne efekty i umożliwi uzyskanie dodatkowych środków ekonomicznego wsparcia

wynikających z proekologicznej i prorozwojowej polityki państwa i U.E. w wymienionych uprzednio zakresach.

Jak wspomniano w części II pkt 5 niniejszej zmiany studium, uchwałą Nr VIII/59/2015 z dnia 13 sierpnia 2015 r. Rada Miejska w Lubniewicach przyjęła Strategię Rozwoju Gminy Lubniewice na lata 2014 – 2020. Dokument ten został uchwalony przed wejściem w życie ustawy z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw, która zobowiązuje podmiot opracowujący projekt strategii rozwoju do przygotowania diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych.

Strategia Rozwoju Gminy Lubniewice do roku 2020 zawiera diagnozę sytuacji społecznej, gospodarczej, przestrzennej, jak i środowiskowej, na podstawie której przeprowadzono analizę SWOT i określono cele rozwojowe Gminy Lubniewice. Generalne założenia i cele pokrywają się w sferach i tematyce przyjętych kierunków działań zarówno w pierwotnym dokumencie studium, zmiany nr 1 oraz niniejszej zmiany studium.

## **1. Uwarunkowania polityki przestrzennej wynikające z założeń strategii rozwoju gminy**

### **1.1. Cele rozwoju gminy**

Cele strategiczne precyzują ogólne kierunki działań rozwoju społeczno-gospodarczego i przestrzennego gminy.

**Głównym celem wspólnoty samorządowej jest poprawa warunków życia mieszkańców w bytowym i kulturowym wymiarze.**

Uwzględniając strategię rozwoju kraju, w której jednym z głównych kierunków działań jest integracja z Unią Europejską oraz przygraniczne położenie województwa lubuskiego cel ten można uściślić następująco:

#### **SPROSTANIE WYZWANCIOM CYWILIZACYJNYM W POPRAWIE WARUNKÓW ŻYCIA MIESZKAŃCÓW GMINY**

Z powyższego wynikają następujące współzależne cele strategiczne:

- 1) w sferze gospodarczej wzrost dochodów indywidualnych i zbiorowych mieszkańców i gminy, a więc mechanizmu zasilającego procesy rozwoju w zadaniach własnych,**
- 2) w sferze społecznej tworzenie podstaw do postępu cywilizacyjnego w kulturowym wymiarze z zachowaniem własnej tożsamości, głównemu podmiotowi procesu rozwoju jakim jest człowiek,**
- 3) w sferze przestrzennej efektywne wykorzystanie zasobów i walorów w obszarze gminy w realizacji uprzednio wymienionych celów.**

Realizacja tej misji i związanych z nią celów w sferze społecznej i gospodarczej, uwzględniając zasoby i walory gminy wyznacza główny cel w strategii działań. Głównym celem strategicznym jest:

#### **ZAPEWNIENIE ROZWOJU FUNKCJI TURYSTYCZNYCH JAKO GŁÓWNEGO ŹRÓDŁA ZASILANIA WIELOFUNKCYJNEGO ROZWOJU.**

Cele współzależne:

- 1) ochrona wartości przyrodniczych, historyczno-kulturowych i przestrzennych stanowiących podstawy rozwoju funkcji turystycznej,**

**2) efektywne wykorzystanie do rozwoju funkcji turystycznych obszarów przywodnych** zwiększenie pojemności turystycznej terenów wypoczynku przywodnego tak publicznych jak i zbiorowego i indywidualnego użytkowania na zasadach komercyjnych:

- powiększenie terenów wypoczynku przywodnego,
- tworzenie warunków do zagospodarowania nowych terenów bazy turystycznej w różnych formach,

**3) zapewnienie konkurencyjnej i wszechstronnej oferty w podaży produktu turystycznego:**

- w dostosowaniu do popytu i walorów położenia oraz potrzeb „od funkcji turystycznych do funkcji uzdrowiskowych”,
- preferowanie form użytkowania terenów o wysokiej wartości ekonomicznej w zagospodarowaniu turystycznym i paraturystycznym (wysoki wzrost wartości nieruchomości).

**4) rozwój bazy usługowo-wytwórczej dla potrzeb turystów i mieszkańców,**

**5) wielofunkcyjny rozwój rolnictwa:**

- związany z rynkiem turystycznym (agroturystyka, zaplecze żywieniowe),
- drobną wytwórczością i usługami.

#### **1.2. Długofalowe kierunki działań strategicznych.**

W strategii długookresowej uwzględniając występujące uwarunkowania ustrojowe, proponuje się następujące kierunki działań:

**1) głównym, długofalowym kierunkiem działań strategicznych w sferze społecznej, gospodarczej i przestrzennej będzie tworzenie warunków do rozwoju.**

Oznacza to prowadzenie działań umożliwiających realizację:

- potrzeb i aspiracji samorządu lokalnego w odniesieniu tak do odrębności jak i zbiorowości,
- zadań wynikających z polityki ponadlokalnej oraz podmiotów gospodarczych w realizacji celów wspólnych,

**2) współzależne kierunki działań długofalowych:**

**a) tworzenie warunków sprzyjających aktywności** głównego podmiotu rozwoju:

- inwestowanie w „czynnik ludzki”,
- ochrona i kształtowanie środowiska człowieka w obszarach przyrodniczych i przyrodniczo-kulturowych,

**b) zapewnienie zasilania kapitałowego** procesów rozwoju z:

- dochodów własnych samorządu gminy (indywidualnych i wspólnoty),
- dopływu środków ekonomicznego wsparcia (polityka regionu i kraju oraz integracyjna UE-promocja, lobbying i przygotowanie programów),

- organizacja grup kapitałowych (promocja i koordynacja),
- c) tworzenie warunków sprzyjających działalności podmiotów gospodarczych**
- szczególnie związanych z turystyką i wielofunkcyjnym rozwojem wsi i rolnictwa w obszarze gminy:
- promocja gminy i lobbing,
  - ułatwione warunki do podejmowania działalności gospodarczej (zapewnienie podaży atrakcyjnych nieruchomości dla rozwijających działalność),
  - czynnik ludzki: edukacja, przystosowanie zawodowe, organizacja grup kapitałowych, a szczególnie zespołów produkcyjno-wytwórczo-rynkowych producentów rolnych (produkcja rolna - przechowalnictwo i związane z nim drobne przetwórstwo - sieć handlowa - marketing),
  - dogodne warunki w zakresie infrastruktury (technicznej, obsługi finansowo-prawnej, społecznej),
  - stan i jakość przestrzeni przyrodniczo-kulturowej.

### **1.3. Sposób prowadzenia działań strategicznych**

Proponuje się prowadzenie działań współzależnych na uprzednio określonych kierunkach działań długofalowych.

**Tworzenie warunków do rozwoju oparte będzie na:**

#### **1) wykorzystaniu:**

- a) **możliwości i zasobów potencjału społeczno-gospodarczego gminy**, (*strategia autonomiczna i dostosowawcza*),
- b) **szans wynikających z procesów integracji europejskiej oraz polityki rozwoju regionalnego** (w tym państwa, województwa, powiatu, i sąsiednich gmin) o proekologicznym (*strategia ofensywna i dostosowawcza*), i prorozwojowym charakterze, (*strategia dostosowawcza i ofensywna ewentualnie autonomiczna lub w niesprzyjających uwarunkowaniach defensywna*),

#### **2) koncentracji działań:**

- a) **w realizacji celów wspólnych, lokalnych i ponadlokalnych w obszarze gminy**
  - wynikających z prorozwojowych i proekologicznych walorów, (*strategia ofensywna i dostosowawcza, w niesprzyjających uwarunkowaniach defensywna*),
- b) **w zakresach o wiodącej roli w uzyskaniu wielostronnych efektów** w sferze społecznej, gospodarczej i przestrzennej, do których zalicza się:
  - instrumentację procesów rozwoju (*zawsze strategia ofensywna*):
    - określenie celów, kierunków i zakresu działań,
    - zasilanie kapitałowe z udziałem środków zewnętrznych,
    - promocja i lobbing,
  - infrastrukturę społeczną „inwestowanie w czynnik ludzki” - wiodący

w procesach rozwoju, (*globalnie strategia dostosowawcza i autonomiczna*):

- aktywność mieszkańców - promocją gminy,
- integracja wspólnoty samorządowej,
- przeciwdziałanie patologiom społecznym,
- ochrona i kształtowanie środowiska człowieka – systemy inżynierskiej ochrony środowiska: *strategia ofensywna*, instrumentacja w ochronie wartości kulturowych: *strategia dostosowawcza*,
- infrastrukturę techniczną systemów obsługi ludności i gospodarki (podstawy rozwoju):
  - systemy inżynierskiej ochrony środowiska, (*globalnie strategia ofensywna, w niesprzyjających uwarunkowaniach dostosowawcza lub autonomiczna, a w zaopatrzeniu w gaz przewodowy dostosowawcza*),
  - systemy transportu i łączności, (*strategia ofensywna i dostosowawcza, w niesprzyjających uwarunkowaniach defensywna*).

#### **1.4. Główne źródła zasilania procesów rozwoju.**

**1) środki własne** zasilane w oparciu o wzrost dochodów (zasilanie kapitałowe rozwoju) z zasilaniem z:

##### **a) gospodarka nieruchomościami**

- obrót gruntami z przeznaczeniem części nieruchomości rolnych dla potrzeb rozwoju turystyki, obiektów infrastruktury, drobnej wytwórczości i usług paraturystycznych:
- wzrostu wartości nieruchomości:
  - w mieście dla potrzeb funkcji turystycznych, mieszkalnych i usługowo-wytwórczych,
  - w obszarach wiejskich dla funkcji: agroturystycznych, turystyczno-letniskowych, mieszkalnictwa, rozwoju drobnego przechowalnictwa i przetwórstwa,

##### **b) restrukturyzacja rolnictwa:**

- dla potrzeb rynku turystycznego;
  - rozwój produkcji sadowniczo-ogrodniczej,
  - produkcja zdrowej żywności,
  - rozwój przechowalnictwa,
- wprowadzenia bardziej efektywnej struktury:
  - organizacyjnej producentów rolnych, umożliwiającej ograniczenie kosztów pośrednictwa w odniesieniu do relacji producent-konsument,
  - przestrzennej gospodarstw rolnych z dostosowaniem wielkością gospodarstwa do rodzaju produkcji i zwartej rozłogu gruntów o dogodnych warunkach obsługi (zmniejszenie kosztów obsługi mechanicznej),

##### **c) dodatkowe dochody z:**

- obsługi turystyki,

- rozwoju przetwórstwa drewna oraz produkcji i działalności budowlanej,
- d) rozszerzanie rynku wewnętrznego gminy** w zakresie artykułów żywnościowych i usług poprzez rozwój turystyki:
  - pobytowej, letniskowej oraz agroturystyki, a docelowo rehabilitacyjno-uzdrowiskowej,
  - specjalistycznej:
    - motorowej, rowerowej, konnej i pieszej,
    - związanej z wykorzystaniem kompleksu leśnego (myślistwo, zbieractwo runa leśnego) i wędkarstwem,

**2) środki zewnętrzne** (ekonomicznego wsparcia i pomocowe):

- programy i projekty transgraniczne w zakresie:
  - ochrony środowiska i rolnictwa ekologicznego,
  - kultury w tym ochrona dziedzictwa historycznego i wymiana kulturalna (plenery i warsztaty plastyczne, imprezy folklorystyczne środowisk mniejszościowych i kombatanckich),
  - działalności komercyjnej spółek z kapitałem mieszanym,
- fundusze i fundacje celowe:
  - ochrona środowiska i ekorozwój,
  - restrukturyzacja i modernizacja wsi i rolnictwa,
  - rewaloryzacja zespołów staromiejskich i pamięci narodowej,
- priorytety i zadania polityki ponadlokalnej:
  - ochrona środowiska i dóbr kultury,
  - modernizacja i restrukturyzacja dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych,
  - edukacja, przystosowanie zawodowe oraz rozwój przedsiębiorczości,
  - systemy ponadlokalnej infrastruktury technicznej łączności, zaopatrzenia w gaz i utylizacja stałych odpadów komunalnych oraz odpadów toksycznych.

**2. Strategia rozwoju przestrzennego**

Określa sposoby osiągnięcia celów rozwoju w sposób uwzględniający uwarunkowania przestrzenne wynikające z:

- rozmieszczenia zasobów i walorów,
- występowania i zasięgu obszarów o istotnym znaczeniu dla rozwoju (strategicznych) oraz o specjalnych uwarunkowań w ich zagospodarowaniu.

Określa więc przestrzenne ukierunkowanie działań w sferze społecznej i gospodarczej.

Wskazanie miejsca i rzeczowy zakres działań określają kierunki zagospodarowania przestrzennego (pkt. 4).

## **2.1. Cele strategiczne rozwoju przestrzennego**

Wynikają z celów strategii rozwoju. W związku z tymi uwarunkowaniami strategicznymi, określa się następujące cele rozwoju przestrzennego:

### **Cele główne:**

#### **ZAPEWNIENIE ŁADU PRZESTRZENNEGO W TWORZENIU WARUNKÓW DO REALIZACJI CELÓW ROZWOJU W OBSZARZE GMINY**

Cele współzależne w tworzeniu warunków do:

- 1) wzrostu efektywności gospodarowania zasobami i walorami przestrzeni geograficznej gminy,**
- 2) zasilania kapitałowego procesów rozwoju z gospodarki nieruchomościami wspólnoty samorządowej.**
- 3) powstawania w procesach rozwoju nowych wartości w kulturowym i bytowym wymiarze.**

Warunki rozwoju uwzględniające ład przestrzenny polegać będą na zapewnieniu:

#### **1) ładu ekologicznego:**

- dostosowanie przeznaczenia i użytkowania terenów do odporności biologicznej środowiska,
- zapewnienie możliwości przestrzennych realizacji systemów inżynierskiej ochrony środowiska w zakresie:
  - porządkowania gospodarki odpadami (z utylizacją poza obszarem gminy-zadanie wspólne),
  - dalszy rozwój systemów odprowadzenia i neutralizacji ścieków,
  - systemu zaopatrzenia w gaz przewodowy (ograniczenie emisji do atmosfery w stosunku do wykorzystania paliw stałych),

#### **2) ładu funkcjonalnego:**

- uwzględnienie uwarunkowań przyrodniczo-kulturowych w rozwoju zabudowy i zagospodarowania,
- poprawa dostępności komunikacyjnej i warunków bezpieczeństwa ruchu:
  - w wyniku przebudowy i modernizacji układu drogowo-ulicznego,
  - warunków do rozwoju telefonizacji,
- w kształtowaniu wewnętrznych powiązań pomiędzy miejscami zamieszkania, pracy i wypoczynku:
  - rozmieszczenie miejsc zamieszkania w sposób zapewniający dogodną obsługę urządzeniami infrastruktury społecznej,
  - rozmieszczenie miejsc pracy w stosunku zaplecza surowcowego oraz do miejsc zamieszkania i wypoczynku, tak aby nie powodować uciążliwych oddziaływań oraz zbędnych obciążeń dla wewnętrznego układu uliczno-drogowego w mieście,
- kształtowanie systemów inżynierskich w sposób ekonomiczny i zapewniający dobrą obsługę ludności i gospodarki,

- 3) **ład w zagospodarowaniu i zabudowie** w zakresie zapewniającym ochronę walorów krajobrazowych co przyczynia się do wzrostu wartości nieruchomości.

## 2.2. **Strefy rozwoju i restrukturyzacji**

Uwzględniając występujące uwarunkowania, strefy rozwoju i restrukturyzacji (rys. 4) obejmują obszary:

- \* **turystyczne i osadnicze,**
- **wytwórczo-usługowe** w sąsiedztwie drogi krajowej nr 22 i drogi wojewódzkiej nr 136, (na których dopuszcza się wprowadzenie obszarów wielofunkcyjnych (mieszaniowych wraz z usługami nieuciążliwymi – teren 1.1.)
- **rolnicze w południowej i zachodniej części gminy** w mieście Lubniewice w obrębach Glisno i Jarnatów,
- **priorytety:**
- tworzenie zieleni urządzonej z obiektami małej retencji w zespołach zabudowy o wysokim standardzie i przy rzece Lubniewice w południowej części Lubniewic,
- zapewnienie terenów dla rozwoju zabudowy ww. obszarach o zróżnicowanych standardach,
- rezerwacja terenów dla potrzeb rozwoju funkcji uzdrowiskowej nad jeziorem Lubiąż oraz w rejonie północno-zachodnim k. Sobieraja,
- restrukturyzacja układu uliczno-drogowego w mieście Lubniewice,
- wykształcenie ośrodka usług skoncentrowanych w rejonie głównych obiektów infrastruktury społecznej w Lubniewicach (szkoła, urząd gminy i ośrodek kultury),
- zwiększenie terenów publicznych wypoczynku przywodnego nad jeziorami, przydatnych dla funkcji turystycznej i w terenach mieszkalnictwa,
- rewaloryzacja: starego miasta w Lubniewicach i zespołów pałacowo-parkowych w Jarnatowie (w I kolejności) oraz w Gliźnie (w II kolejności),
- zapewnienie zaopatrzenia w gaz z systemów przewodowych dla Lubniewic i Glisna,
- restrukturyzacja obszarów rolniczych o kierunku sadowniczo-ogrodniczym oraz zmniejszenie uciążliwych oddziaływań obiektów produkcji zwierzęcej z ewentualnym wprowadzeniem funkcji nierolniczych w zakresie drobnej wytwórczości i usług lub agroturystycznych (ośrodki jeździeckie),
- turystyczne zagospodarowanie lasu w obszarach o funkcji turystycznej i przy drogach: krajowej nr 133, wojewódzkiej nr 136.

## 2.3. **Strefy utrzymania dotychczasowego zagospodarowania**

Strefy utrzymania dotychczasowego zagospodarowania (rys. 4) obejmują:

- obszary leśne w pozostałych obszarach gminy,
- obszary gruntów ornych w rejonie ośrodka Trzcince (południowo-wschodnia część obrębu Jarnatów),
- łąki i trwałe pastwiska poza terenami obiektów małej retencji i zieleni urządzonej w obszarze miejskim.

W strefach tych dopuszcza się w odniesieniu do:

- obszarów leśnych:
  - zagospodarowanie związane z funkcją z uwzględnieniem przepisów szczególnych,
  - realizacja obiektów liniowych infrastruktury technicznej,
  - wyznaczanie tras i szlaków turystycznych,
  - ustanawianie obiektów ochrony przyrody w oparciu o przepisy odrębne.
- obszarów rolniczych z dopuszczeniem:
  - uzupełnienie rozproszonej zabudowy rolniczej w zakresie jej przystosowania do funkcji agroturystycznych w południowej i zachodniej części gminy,
  - obiektów liniowych infrastruktury technicznej,
  - zagospodarowania związanego z funkcją i sposobem użytkowania gruntów w dostosowaniu do potrzeb restrukturyzacji rolnictwa,
  - ustanawianie form szczególnej ochrony przyrody w oparciu o przepisy szczególne.

#### **2.4. Obszary koncentracji procesów rozwoju i restrukturyzacji**

Wskazuje się obszary koncentracji tych procesów (wg rys 5 i 5a):

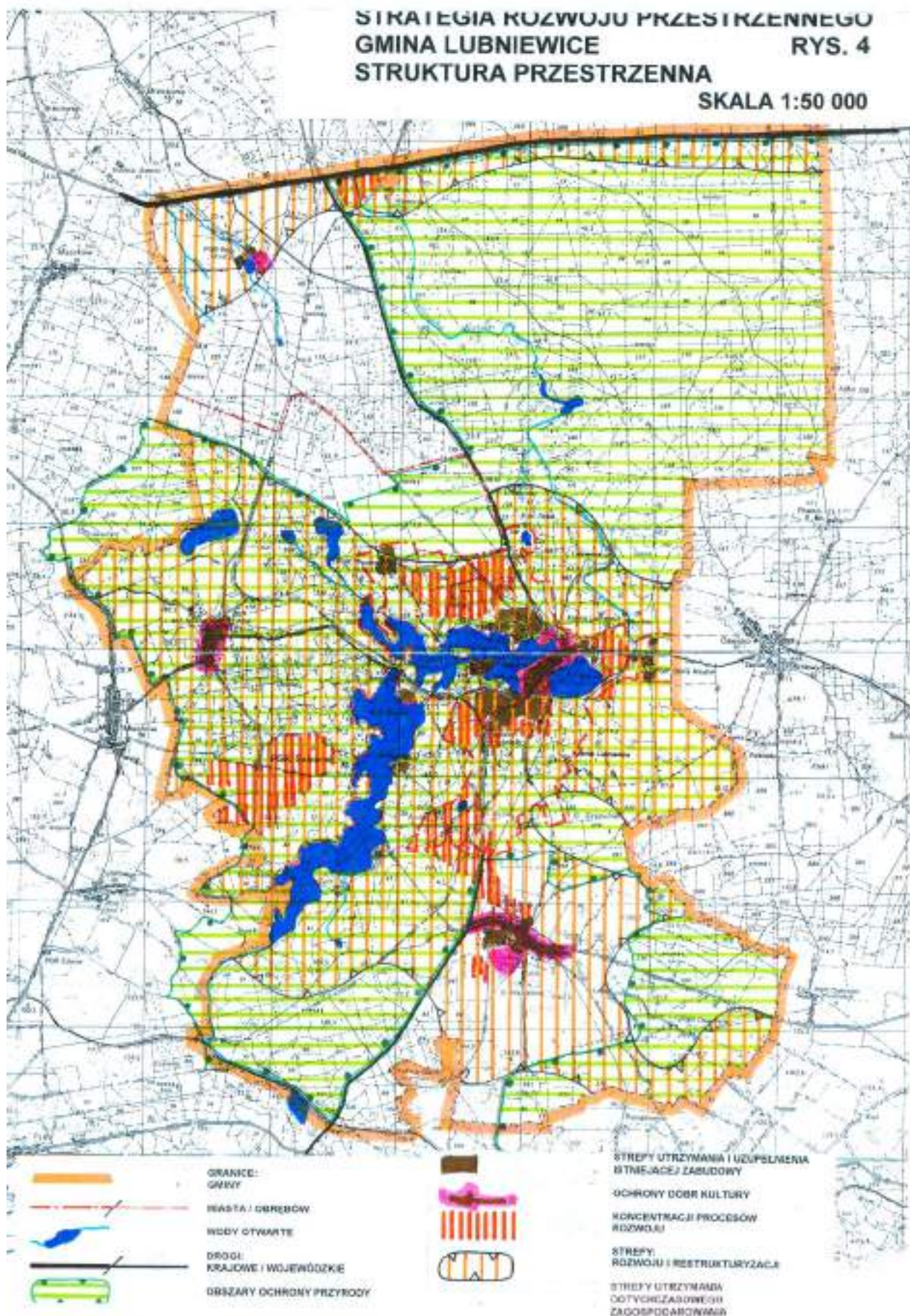
##### **1) w jednostkach osadniczych i w ich sąsiedztwie:**

- a) miasto Lubniewice** - wg kierunków (zasad) kształtowania układu przestrzennego określonych na rys. 5a:
- z zagospodarowaniem uwzględniającym przepisy szczególne dotyczące ochrony przyrody i dóbr kultury oraz ochrony gruntów leśnych,
  - priorytety:
    - strukturalne - rozwój funkcji mieszkalno-turystycznych, uzupełniająco wytwórczo-usługowych,
    - rozwój systemu kanalizacyjnego i zaopatrzenia w gaz przewodowy,
    - zapewnienie terenów mieszkalno-turystycznych o wysokim standardzie (obszary 4A,5,6B, 11),
    - lokalizacja ośrodka domu pomocy społecznej - obszar 6A,
    - dopuszczenie lokalizacji zagospodarowania związanego z funkcjami wytwórczo-usługowymi w strefach peryferyjnych głównie w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 136 (obszar 8),
    - lokalizacja odtworzeniowa tartaku w północnym rejonie miasta (obszar 8 w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 136) lub gminy (Wałdowice),
    - obszar po tartaku przeznaczony dla funkcji usługowych (centralny ośrodek usługowy, zieleń urządzona w tym rekreacji przyrodnej z przystanią białej floty), powiązany z obszarami użyteczności publicznej, obejmującymi tereny Urzędu Miasta i Gminy, usług oświaty i sportu,
    - restrukturyzacja układu uliczno-drogowego (wg wariantu preferowanego) z ukształtowaniem obwodowym,
    - utrzymanie rezerw przestrzennych dla zmiany przebiegu drogi wojewódzkiej nr 136 wraz ze zbiorczymi parkingami obszary nr 10 wg zasad określonych na rysunku 3 (wariant 1) i rys 3.1 (wariant 2) obszar 9,

- rewaloryzacja starego miasta z wykształceniem przy linii brzegowej jezior Lubiąż i Krajnik, ciągów pieszych z zielenią towarzyszącą
- tworzenie terenów publicznych w obszarze 2, w obrzeżach jezior (plaże, kąpieliska, zieleni parkowa leśna, ciągi piesze) i w obszarach zabudowanych,
- tereny zieleni i urządzeń sportowych nad jeziorem Krajnik z towarzyszącą zabudową mieszkalną i turystyczną (rejon Suszyce - Górny Majątek),
- zalecenia:
  - tworzenie niewielkich zbiorników wodnych obszary nr 7 w zespołach zabudowy mieszkalno-usługowej o wysokim standardzie,
  - rezerwacja obszaru 11 dla potrzeb zagospodarowania uzdrowiskowego i komplementarnej bazy turystycznej,
  - wprowadzenie białej floty zapewniającej powiązanie obszarów turystycznych z centrum usługowym (obszar 1 i 2),

**b) wieś Glisno wg rys. 5.2:**

**STRATEGIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO  
GMINA LUBNIEWICE RYS. 4  
STRUKTURA PRZESTRZENNA  
SKALA 1:50 000**



- priorytety:
- obszar 1 - stacja redukcyjna gazu wraz z trasą gazociągu wysokiego ciśnienia,
- obszar 2 - cmentarz,
- obszar 3 - mieszkalnictwo jednorodzinne z utrzymaniem terenów sportowych,
- obszar 4 - wytwórczość i usługi,
- obszar 5 - rewaloryzacja zabudowy i parku przypałacowego w granicach historycznych.

**c) wieś Jarnatów** wg rys 5.2:

- restrukturyzacja:
- rolnictwa ukierunkowana na agroturystykę i uprawy sadowo-ogrodnicze,
- uzupełniające funkcje turystyczne (w oparciu o rewaloryzację substancji o wartości historycznej), letniskowe oraz przemysłowo-wytwórcze (wykształcone),
- priorytety:
- utrzymanie i wyznaczenie dodatkowych terenów wypoczynku przywodnego nad jeziorem Miechowskim w oparciu o turystyczne zagospodarowanie terenu,
- rewaloryzacja zespołu pałacowo-parkowego (obszar 3) i historycznej zabudowy wsi,
- funkcje letniskowe i uzupełniająco mieszkalne obszar 2 i 4 (rys. 3.3A),
- uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej,
- zadrzewienia i zalesienia przesłaniające linie 110 kV zachowaniem warunków technicznych oraz w sąsiedztwie urządzeń neutralizacji ścieków gorzelnii,

**d) wieś Rogi** wg rys. 5 i rys 5b:

- funkcje turystyczne i uzupełniająco agroturystyczne,
- zabudowa rozproszona
- priorytety:
- rewaloryzacja parku przypałacowego wraz ze zbiornikiem wodnym,
- uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej,
- zalesienia przesłaniające linie 110 kV z zachowaniem warunków technicznych,
- zalecenia:
- lokalizacja ośrodka jeździeckiego,
- tworzenie obiektów małej retencji z towarzyszącym zagospodarowaniem rezydencjonalno-turystycznym,
- miejscowa ścieżka rowerowa do jeziora Miechowskiego.

**e) Sobieraj** wg rys. 5a:

- rejon rozwoju o funkcjach turystycznych i uzupełniająco agroturystycznych – obszar do zagospodarowania warunkowanego realizacją grupowego systemu kanalizacyjnego,
- priorytety:
- restrukturyzacja pozostałości ośrodka produkcji zwierzęcej na ośrodek jeździecki,
- tereny wypoczynku przywodnego nad jeziorem Lubniewsko (kąpielisko i miejsca kąpielowe w ramach turystycznego zagospodarowania lasu),
- zagospodarowanie turystyczno-letniskowe,

- pole golfowe,

**f) Wałdowice** wg rys. 5 i rys. 5c:

- rejon rozwoju o funkcjach usługowo-wytwórczych:
  - obsługa motoryzacji,
  - możliwość lokalizacji zainwestowania przemysłowego - ewentualna lokalizacja odtworzeniowa tartaku oraz związanego z nim przetwórstwa drewna z uwzględnieniem ochrony środowiska przyrodniczego,
- priorytety:
  - kształtowanie zagospodarowania w sposób nie powodujący ograniczeń dla ruchu motorowego na drodze krajowej nr 22,
  - grupowy system neutralizacji ścieków sanitarnych lub systemy zakładowe,
  - neutralizacja wód deszczowych przed odprowadzeniem do rzeki Lubniewki,
- zalecenia:
  - odtworzenie zniszczonego młyna z wykorzystaniem energetycznym i turystycznym obiektu.

Osiągnięcie celów strategii rozwoju przestrzennego gminy wymaga:

- uwzględnienia uwarunkowań ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego w zakresie:
  - ochrony przyrody wg przepisów szczególnych (pkt. 3.1),
  - dalszego rozwoju systemów inżynierskiej ochrony środowiska (pkt. 5.5 i pkt. 5.7)
- rewaloryzacji zabudowy, a w szczególności obszarów o wartościach historyczno-urbanistycznych i historyczno-architektonicznych (obszary i obiekty podlegające ochronie zabytków i wskazane do ochrony - pkt. 3.2)

**3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów, na podstawie przepisów szczególnych, w tym ochrony krajobrazu oraz dóbr kultury współczesnej**

**3.1. Obszary ochrony przyrody**

Przyjęte w zmianie studium cele rozwoju przestrzennego gminy wiążą się z potrzebą ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, w tym z utrzymaniem istniejących form ochrony przyrody w obszarach o wybitnych wartościach przyrodniczych prawnie chronionych. Wskazany niżej system terenów chronionych może być rozbudowany o nowe elementy, modyfikacji mogą podlegać także granice tych terenów na podstawie procedur odrębnych.

Na dzień uchwalania zmiany studium brak jest audytu krajobrazowego województwa lubuskiego stąd też nie jest możliwe przyjęcie dla kształtowania zasad zagospodarowania przestrzennego rekomendacji i wniosków zawartych w audycie, w tym granic krajobrazów priorytetowych.

**1) rezerwat „Janie - im. Korsaka” (rezerwat bagienny):**

- zakaz zabudowy i zmiany dotychczasowego zagospodarowania (zasady gospodarowania gruntami wg planu ochrony,
- wyznaczenie strefy ochronnej wg odrębnej regulacji (plan ochrony),

**2) zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Uroczysko Lubniewsko”** z następującymi kierunkami polityki przestrzennej:

- utrzymanie lokalizacji obiektów turystycznych oraz sportu i rekreacji z poprawą standardu, w tym z dopuszczeniem lokalizacji funkcji towarzyszących, i ograniczeniem uciążliwości dla środowiska, w ramach zagospodarowania lasów (przy drodze nr 11421 Lubniewice-Jarnatów) oraz gruntów rolnych (w obrębie Świerczowa), a także z uwzględnieniem przepisów odrębnych (w szczególności rozporządzenia Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 21 lutego 2002 r. w sprawie uznania za zespół przyrodniczo-krajobrazowy pn. "Uroczysko Lubniewsko" oraz uchwały Nr IX/64/2015 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 17 września 2015 r. w sprawie zniesienia zakazów na działce o nr ewid. 308/5 zlokalizowanej na terenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Uroczysko Lubniewsko"),
- rozwój i zagospodarowania terenów plażowo-kąpieliskowych i bazy rekreacyjnej o niewielkiej koncentracji i rozproszonej zabudowie w dostosowaniu do wielkości granicznych zagospodarowania, bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego wg. Ekspertyz i mpzp oraz w ramach turystycznego zagospodarowania lasu (w uzgodnieniu z właściwym organem wg zakresu kompetencyjnego),
- ograniczenie uciążliwych oddziaływań istniejącego zagospodarowania związanego z uprzednio wymienionym użytkowaniem z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej i osad leśnych w dostosowaniu do występujących potrzeb głównie w oparciu o decyzje o wzist w trybie rozprawy administracyjnej,
- zabudowa i zagospodarowanie podlega specjalnemu kształtowaniu, (wszelka działalność w rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy w oparciu o prognozy wpływu na środowisko, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony wód i krajobrazu),
- zabudowa i zagospodarowanie według obowiązujących mpzp,
- utrzymanie lasów o funkcjach wodo- i glebochronnych,
- utrzymanie dotychczas użytkowanych turystycznie terenów na zasadzie pojedynczych lub skupionych lokalizacji przy drodze do ~~Jamatowa~~ Jarnatowa oraz w obrębie Glisna i Świerczów,

**3) obszary chronionego** krajobrazu „9-Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie” z zagospodarowaniem wg przepisów szczególnych,

**4) użytki ekologiczne**

**3.2. Obszary ochrony zabytków.**

W kształtowaniu zagospodarowania zapewnić należy zagospodarowanie według wytycznych konserwatorskich. **Obowiązuje stosowanie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Ponadto, w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek zastosowanie mają również przepisy wspomnianej ustawy.**

- 1) obszary ochrony archeologiczno-konserwatorskiej** obejmują tereny wokół obiektów określonych na rysunkach studium do uściślenia w realizacji polityki przestrzennej gminy - pkt. 6:

- cmentarzysko, grodzisko (wg rys. 5 i 5a), zakaz zabudowy i zmiany użytkowania terenu
- stanowisko wielokulturowe i wielkoobszarowe (wg rys. 5), osada: wyprzedzające badania archeologiczne,
- obszar Starego Miasta (wg rys. 5a) i pozostałe stanowiska (wg rys. 2a): roboty ziemne pod nadzorem konserwatorskim.

## **2) obszary ochrony konserwatorskiej**

**a) cmentarze** o wartości historycznej i ich pozostałości: Glisno, Jarnatów, Lubniewice, Rogi utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania,

### **b) parki:**

- przypałacowe:
  - Stary Zamek-Lubniewice, Nowy Zamek-Lubniewice, Glisno, **Jarnatów** **Jarnatów**, Lubniewice-Świerczów (rys. 5a),
  - Rogi(rys. 5 i 5b),
- ogród dworski Lubniewice-Suszyce,
- zespoły zieleni zabytkowej w Lubniewicach (rys. 5a),

### **c) układy urbanistyczne.**

- przedmiot ochrony:
  - Stare Miasto w Lubniewicach w tym strefy ochrony: ścisłej, pośredniej i zieleni zabytkowej (rys. 5a),
- zakres ochrony:
  - kształtowanie ulic i placów,
  - roboty ziemne pod nadzorem konserwatorskim,
  - kształtowanie i usytuowanie zabudowy w nawiązaniu do obiektów o wartości historycznej w sąsiedztwie lokalizacji,

### **d) układy ruralistyczne:**

- przedmiot ochrony: owalnice wsi Glisno i Jarnatów,
- zakres ochrony:
  - kształtowanie układu drogowo-ulicznego,
  - kształtowanie i usytuowanie zabudowy w nawiązaniu do obiektów o wartości historycznej w sąsiedztwie lokalizacji,

### **e) założenia sakralne:**

- przedmiot ochrony: kościoły z zielenią towarzyszącą i pozostałościami ogrodzeń w Lubniewicach, Gliźnie i Jarnatowie,
- zakres ochrony:
  - kształtowanie obiektów architektonicznych,
  - utrzymanie i uzupełnienie zieleni towarzyszącej,

### **f) założenia rezydencjonalne:**

- przedmiot ochrony

- założenia parkowo-pałacowe w Lubniewicach (Stary i Nowy Zamek), Jarnatowie, Gliźnie, Rogach i Lubniewice-Świerczów (pozostałości),
- zakres ochrony:
- rewaloryzację i rewitalizacja zabudowy i zagospodarowania w procesach modernizacji i restrukturyzacji (głównie dla potrzeb funkcji usługowych takich jak turystyka i kultura,
- ochrona i eksponowanie obiektów o wartościach historycznych z rewaloryzacją lub przesłaniem obiektów dysharmonijnych w ramach procesów,
- przekształceń i rozwoju zagospodarowania w ich sąsiedztwie ,do których zalicza się do tych obszarów

**g) zespoły folwarczne:**

- przedmiot ochrony stanowią obiekty w Gliźnie, Jarnatowie, Lubniewicach, Lubniewicach-Suszykach, Lubniewicach-Trzcińcach i w Sobieraju,
- zakres ochrony:
- rewaloryzację i rewitalizacja zabudowy i zagospodarowania w procesach modernizacji i restrukturyzacji rolnictwa (również dla potrzeb funkcji wytwórczo-usługowych w tym paraturystycznych,
- ochrona i eksponowanie obiektów o wartościach historycznych z rewaloryzacją lub przesłaniem obiektów dysharmonijnych w ramach procesów,
- przekształceń i rozwoju zagospodarowania w ich sąsiedztwie ,do których zalicza się do tych obszarów,

**h) zespoły przemysłowo-fabryczne:**

- przedmiot ochrony stanowią obiekty wnioskowane do ochrony w Jarnatowie (gorzelnia) i w Trzcińcach z folwarczną zabudową mieszkalną:
- zakres ochrony:
- rewaloryzację i rewitalizacja zabudowy i zagospodarowania w procesach modernizacji i restrukturyzacji (głównie dla potrzeb funkcji wytwórczo-usługowych,
- ochrona i eksponowanie obiektów o wartościach historycznych z rewaloryzacją lub przesłaniem obiektów dysharmonijnych w ramach procesów,
- przekształcenia i rozwój zagospodarowania w ich sąsiedztwie (pozostające w jednym wnętrzu widokowym),

**i) zabudowa o wartości historycznej:**

- przedmiot ochrony stanowią obiekty zrealizowane przed 1945 r.,
- zakres ochrony:
- utrzymanie charakterystycznych cech architektonicznych w zakresie ukształtowania i gabarytów,
- zakres przekształceń wg wytycznych konserwatorskich.

**3.3. Obszary ochrony zasobów**

**1) obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej:**

**a) sadowniczo-ogrodnicze oraz produkcji polowej i hodowli w rejonach:**

- Glisna, Górnego Folwarku, Osady Trzcienie,

**b) produkcji rybackiej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy związanej z funkcjami rybackimi i agroturystycznymi wg mpzp:**

- gospodarstwa stawowe w rejonie Glisna - Rybakówka oraz na południe od Lubniewic wg opracowań specjalistycznych uwzględniających ochronę środowiska wodnego,
- w obszarze gminy wykluczona jest hodowla pstrąga (stawowa i w sadzach) z uwagi na konieczność ochrony wód,

**c) obszary gruntów rolniczych o klasach bonitacyjnych podlegających szczególnej ochronie:**

- maksymalne ograniczenie w przeznaczeniu III kl. bonitacyjnych na cele nierolnicze,
- ograniczenia w przeznaczeniu większości obszarów gleb IV klas na cele nierolnicze za wyjątkiem zapewnienia warunków rozwoju zagospodarowania:
  - wielofunkcyjnego w Lubniewicach,
  - w obszarach o funkcji turystycznej w zakresie bazy turystycznej i towarzyszącego mieszkalnictwa,
- ograniczenia w rozpraszaniu zabudowy w obszarach przydatnych do produkcji polowej za wyjątkiem obiektów wynikających z potrzeb:
  - restrukturyzacji rolnictwa,
  - lokalizacji pojedynczych obiektów turystycznych związanych z obsługą ruchu motorowego i adaptacją istniejącej substancji i jej uzupełnienia dla potrzeb agroturystyki,
  - towarzyszących uprawom sadowniczym i gospodarstwom rybackim nie stwarzającym uciążliwości dla środowiska wodnego wg pozwoleń wodno-prawnych,
- zakaz zabudowy w obszarach łąk,
- dopuszcza się w/w obszarach:
  - wprowadzanie terenów zieleni urządzonej i użytków ekologicznych,
  - modernizacje istniejących systemów liniowych infrastruktury technicznej bez zmiany ich przebiegu,
- rozwój infrastruktury technicznej systemów liniowych głównie w pasach technicznych dróg lub ich sąsiedztwie oraz urządzeń o wymuszonych warunkami techniczno-ekonomicznymi lokalizacjach, również w zakresie obiektów towarzyszących (trafostacje, przepompownie ścieków, stacje redukcyjne gazu i obiekty łączności przewodowej i bezprzewodowej),
  - uzyskanie lokalizacji ww. obiektów infrastruktury technicznej w przedmiotowych obszarach wymaga przedłożenia zgody właściciela lub zarządzającego nieruchomością prognozy lub oceny oddziaływania na środowisko stosownie do przepisów szczególnych i dotyczących zagospodarowania cz. IV pkt. 6.1 i 6.2.,

**d) obszary wyłączone z zabudowy w zakresie:**

- trwałych użytków zielonych poza obszarami zagospodarowania przywodnego terenów turystyczno-wypoczynkowych (do uściślenia w mpzp),

- gruntów ornych kl. III z dopuszczeniem zabudowy rolniczej związanej funkcjonalnie z rozłogiem gruntów,
- obszarów kl. IV, w których nie określono preferencji dla funkcji nierolniczych,

**2) obszary leśne** z zagospodarowaniem regulowanym przepisami ustawy o lasach:

- zagospodarowanie wg planu urządzenia lasu - uzyskanie lokalizacji ww. obiektów infrastruktury technicznej w przedmiotowych obszarach wymaga przedłożenia zgody właściciela lub zarządzającego nieruchomością i prognozy lub oceny oddziaływania na środowisko stosownie do przepisów szczególnych oraz przepisów dot. zagospodarowania (cz. IV pkt. 6.1 i 6.2)
- dopuszcza się w/w obszarach:
  - wprowadzanie terenów zieleni urządzonej i użytków ekologicznych,
  - modernizację istniejących systemów liniowych infrastruktury technicznej bez zmiany ich przebiegu,
  - rozwój infrastruktury technicznej systemów liniowych głównie w pasach technicznych dróg lub ich sąsiedztwie oraz urządzeń o wymuszonych warunkami techniczno-ekonomicznymi lokalizacjach, również w zakresie obiektów towarzyszących (trafostacje, przepompownie ścieków, stacje redukcyjne gazu i obiekty łączności przewodowej i bezprzewodowej),

**a) główne obszary zalesień** wg rys. nr 5 stanowią zalecenie z uściśleniami i dopuszczeniem uzupełnień wg mpzp. z uwzględnieniem następujących kierunków polityki przestrzennej:

- wprowadzenie zalesień na obrzeżach kompleksów leśnych, wyrównujących granice rolno-leśne i zapewniających poprawę powiązań pomiędzy obszarami leśnymi,
- w zalesieniach obowiązuje nadrzędność:
  - ochrony różnorodności biologicznej w utrzymaniu ekosystemów łąkowych i łąkowo-bagiennych w obszarach przewidzianych do objęcia ochroną przyrody oraz w korytarzach ekologicznych,
  - efektywnego wykorzystania rolniczej przestrzeni produkcyjnej w obszarach o wysokich klasach bonitacyjnych oraz dla potrzeb rozwoju osadnictwa, turystyki i związanego z nimi zagospodarowania w stosunku do zalesień,
  - ochrony archeologicznej,

**b) lasy ochronne wg planów urządzenia lasu,**

- z zaleceniem ich powiększenia w obszarach ochrony przyrody, a szczególnie w korytarzach ekologicznych,
- turystyczne zagospodarowanie lasu:
  - utrzymanie istniejących urządzeń,
  - rozwój zagospodarowania w obszarach o funkcji turystycznej oraz w sąsiedztwie drogi krajowej nr 22 i drogi wojewódzkiej nr 136,
  - udostępnianie dróg leśnych dla szlaków turystyki rowerowej, konnej i dojazdów do wód otwartych,

**c) osady leśne i leśniczówki:**

- utrzymanie, modernizacja i rozbudowa w dostosowaniu do celów gospodarstwa leśnego lub ewentualne ich przeznaczeniem na cele turystyczne w sytuacji uzasadnionej,
- cefowe wprowadzenie towarzyszącego zagospodarowania turystycznego (baza turystyczna w różnych formach i standardzie z zachowaniem warunków ochrony środowiska i leśnej przestrzeni produkcyjnej, również w formie turystycznego zagospodarowania lasu),

**3) obszary ochrony wód:**

**a) powierzchniowych:**

- rzeki Lubniewki - uzyskanie perspektywicznie II klasy czystości,
- jeziora i sztuczne zbiorniki wodne o funkcji rekreacyjnej - uzyskanie perspektywicznie II klasy czystości,
- przepisy ochronne:
  - zakaz odprowadzenia nie oczyszczonych ścieków do wód,
  - odprowadzenie oczyszczonych ~~ścieków~~ i wód deszczowych i roztopowych wyłącznie do wód płynących lub zbiorników wodnych z zachowaniem perspektywicznej klasy czystości oraz zgodnie przepisami odrębnymi,
  - zakaz odprowadzenia oczyszczonych ścieków do jezior, zbiorników wodnych oraz zrzutu oczyszczonych ścieków w odległości mniejszej niż 3 km od jezior, bez wprowadzenia dodatkowego stopnia oczyszczania biologicznego,
  - ochrona krajobrazowa obrzeży wód powierzchniowych z maksymalnym ograniczeniem zabudowy i zagospodarowania nie związanego z funkcją akwenu wodnego z ograniczeniem ekspozycji zabudowy i zagospodarowania w krajobrazie leśno-jeziornym i leśno-rolniczo-jeziornym poza obszarami i istniejącej zabudowy,

**b) podziemnych:**

- w gminie nie występują obszary wód podziemnych o znaczeniu ponadlokalnym podlegające szczególnej ochronie,
- wskazuje się do ochrony obszary korytarzy ekologicznych stanowiących strefy alimentacji wód wg rys. 5 i 5a,
- przepisy ochronne:
  - zakaz lokalizacji obiektów o stwierdzonym w prognozach lub ocenach uciążliwym oddziaływaniu na środowisko gruntowo-wodne,
  - zakaz utylizacji ścieków sanitarnych i gnojowicy w środowisku wodnym i glebowym,
  - wysoki stopień redukcji zanieczyszczeń poprzez oczyszczenie mechanicznie i biologicznie ścieków przed odprowadzeniem do wód powierzchniowych lub gruntu,
  - odprowadzenie wód deszczowych z terenów zainwestowania do odbiorników, po uprzednim oczyszczeniu,
  - zakaz stosowania środków chemicznych w gospodarce rolnej i leśnej w I, II i III klasie toksyczności.

#### 4) obszary złóż surowców geologicznych

- wg obecnego rozpoznania w gminie nie występują obszary surowców geologicznych o znaczeniu ponadlokalnym podlegające szczególnej ochronie,
- zalecane udokumentowanie złóż surowców:
  - balneologicznych w obszarach nie zmeliorowanych dla potrzeb rozwoju funkcji rehabilitacyjne - uzdrowiskowych,
  - okrucowych, dla potrzeb miejscowych (pkt. 3.4).

#### 3.4. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego i zagrożenie środowiskowe

Ustanowienie regulacji ochronnych w przepisach gminnych w celu:

**a) poprawy funkcjonowania struktury** istotnej dla rozwoju funkcji „eko” poprzez ustanowienie użytków ekologicznych w zakresie:

- zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- zbiorników wodnych, bagien i torfowisk,
- trwałych użytków zielonych,

**b) lokalne zagrożenia środowiskowe** występują w zakresie:

- stanu czystości jezior,
- pozostałości wysypiska na południe od Lubniewic,
- emisji do atmosfery, z uwagi na spalanie paliw stałych,
- zachowania walorów krajobrazowych,

**c) racjonalnego i efektywnego wykorzystania lokalnych zasobów:**

- wskazuje się rejony do udokumentowania lokalnych surowców okrucowych, dla potrzeb miejscowych gminy w obrębie Glisno wg rys. 5 i 5a:
  - w wypadku negatywnych wyników badań lub po wyeksploatowaniu zasobów, obszary te wskazuje się do zalesienia,
- przestrzennych w oparciu o regulacje „ustawy o zagospodarowaniu” w zakresie wg rys. 5 i 5a:
  - ograniczenia rozpraszania zabudowy w obszarach o wyłącznej funkcji rolniczej,
  - ochrony możliwości tworzenia sztucznych zbiorników wodnych w południowym rejonie Lubniewic,
- przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska:
  - kontynuacja porządkowania gospodarki wodno-ściekowej we wsi Glisno i objęcie systemem kanalizacyjnym wsi ~~Jamatów~~ **Jarnatów**,
  - w rybactwie stosowanie stawów opaskowych (z wydzieleniem akwenu gospodarstwa stawowego z cieką podstawowego) oraz stawów buforowych - odstojników eliminujących bezpośredni zrzut wód podstawowych do jezior i rzeki Lubniewki,
  - zakaz hodowli pstrąga (stawowa i w sadzach) z uwagi na konieczność ochrony wód,
  - ograniczenie przekształceń powierzchni ziemi w obszarach o urozmaiconej konfiguracji w zagospodarowaniu terenów,
  - zabudowa zharmonizowana z krajobrazem.

### **3.5. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej i wskazane do zalesień**

W strukturze przestrzennej wskazuje się obszary:

#### **a) rozwoju produkcji ogrodniczo-sadowniczej:**

- w strefie podmiejskiej,
- w rejonach rozwoju funkcji turystycznych i agroturystycznych,

#### **b) produkcji polowej i hodowli w całym obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej, z uwzględnieniem warunków ochrony:**

- środowiska przyrodniczego i zabytków (tab. 3a, rys. studium),
- ochrony sanitarnej w zakresie ośrodków produkcji zwierzęcej,

#### **c) produkcji rybackiej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy związanej z funkcjami rybackimi i agroturystycznymi wg mpzp:**

- utrzymanie i rozwój gospodarstw stawowych wg odrębnych regulacji (prawo wodne) i mpzp w odniesieniu do obiektów planowanych,

Przyjmuje się następujące kierunki polityki przestrzennej w zagospodarowaniu:

- utrzymanie i ochrona gruntów rolnych zgodnie z przepisami szczególnymi w zwartych kompleksach rolniczej przestrzeni produkcyjnej wg rysunków studium,
- ograniczenie rozpraszania zabudowy poza wyznaczonymi strefami i obszarami,
- ograniczenie rozwoju obiektów liniowych, ograniczających efektywność użytkowania i obniżających wartość rolniczej przestrzeni produkcyjnej poza wyznaczonymi korytarzami i trasami,
- przeznaczenie nieprzydatnych dla rolnictwa nieruchomości na cele nierolnicze i nieleśne,
- utrzymanie gospodarstw wielko i średnio-obszarowych,
- zapewnienie warunków przestrzennych do rozwoju produkcji warzywniczo-ogrodniczej w strefie podmiejskiej i w sąsiedztwie wsi z uwzględnieniem ochrony archeologicznej,
- rozwoju gospodarstw rybackich, w tym rybacko-turystycznych (łowiska specjalne) z uwzględnieniem uwarunkowań ochrony:
  - środowiska przyrodniczego wg odrębnych regulacji,
  - stanowisk archeologicznych,

#### **Obszary rolnicze wyłączone z zabudowy.**

W kierunkach zagospodarowania przewiduje się zasadę wyłączenia z zabudowy obszarów rolniczych wg rysunku studium, a w szczególności:

- trwałych użytków zielonych, poza obszarami zagospodarowania przywodnego terenów turystyczno-wypoczynkowych (do uściślenia w mpzp),
- gruntów ornych kl. III z dopuszczeniem zabudowy rolniczej związanej funkcjonalnie z rozłogiem gruntów,

### **Obszary rolnicze wymagające rehabilitacji**

Konieczna jest rehabilitacja i rewaloryzacja ośrodków produkcji, obsługi rolnictwa wielkoobszarowego, zabudowy produkcyjno-gospodarczej i towarzyszącego mieszkalnictwa.

Ukierunkowanie tych procesów odbywać się będzie współzależnie na zasadach:

- ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ochrony dziedzictwa kulturowego,
- wielofunkcyjnego rozwoju i restrukturyzacji wsi i rolnictwa,
- przeciwdziałania degradacji techniczno-technologicznej zabudowy i zagospodarowania.

#### **4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów zabudowanych**

Kształtowanie zabudowy i towarzyszącego zagospodarowania uwzględniać powinno:

- uwarunkowania przyrodniczo-ekologicznych zapewniając:
  - ochronę przyrody wg przepisów szczególnych - cz. IV, pkt. 3.1, (wód, powietrza w wyniku rozwoju inżynierskich systemów ochrony środowiska) - cz. IV, pkt. 5.4 i 5.5,
  - ochronę krajobrazu kulturowo-przyrodniczego (uwzględnienie warunków konserwatorskich - cz. IV, pkt. 3.2, ograniczenie przekształceń powierzchni ziemi oraz stosowanie zasad i standardów zabudowy i zagospodarowania - cz. IV, pkt. 4.4, tab. 6 i 7),
- ochronę zasobów rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w zakresach zasadnych ekonomicznie,
- zapewnienie przestrzennych możliwości realizacji:
  - priorytetów strategii - cz. IV, pkt. 2.2 i 2,4,
  - modeli wyposażenia w urządzenia infrastruktury społecznej - cz. IV, pkt. 4.3,
- kryteria lokalizacyjne, standardy i zasady - cz. IV pkt. 4.4, tabele 6 i 7.
- warunki techniczne i przepisy branżowe dotyczące:
  - dróg publicznych,
  - linii elektroenergetycznych i sieci gazowej wysokiego ciśnienia.

##### **4.1. Obszary zabudowane**

W obszarach istniejącej zabudowy, w tym zdefiniowanego kierunku zagospodarowania i przeznaczenia, dopuszcza się wymianę substancji i uzupełnienia z towarzyszącym zagospodarowaniem stosownie do warunków miejscowych i uprzednio określonych zasad kształtowania struktury.

##### **Obszary przekształceń i rehabilitacji zabudowy:**

- a) **Stare Miasto w Lubniewicach** z kształtowaniem zagospodarowania wg tab. 6 i warunków konserwatorskich z zaleceniem;
  - ograniczenia ekspozycji zabudowy i zagospodarowania dysharmonijnego krajobrazowe,
  - likwidacji zbędnej substancji gospodarczej lub jej przekształcenia dla potrzeb rozwoju funkcji turystycznych i paraturystycznych,
  - uzupełnienie zabudowy i zieleni urządzonej w terenach mieszkalno-turystycznych,

- b) **obszary obiektów rezydencjonalnych** poprzez ich rewaloryzację w nawiązaniu do wartości historycznych wg warunków konserwatorskich,
- c) **wiejskie obszary o wartościach historycznych wsi: Glisno i Jarnatów** wg warunków konserwatorskich w zakresie:
  - uzupełnienia obiektów usługowych i terenów zieleni urządzonej,
  - rehabilitacji zabudowy ukierunkowanej ekspozycji obiektów o wartościach historycznych poprzez likwidację i przesłanianie obiektów dysharmonijnych i poprawę fizjonomii zabudowy w zakresie pokryć dachowych wystroju elewacyjnego, zagospodarowanie otoczenia z wprowadzeniem zieleni urządzonej,
  - poprawę standardu wyposażenia w zakresie urządzeń sanitarnych i ogrzewania oraz zieleni z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi,
  - adaptacje i uzupełnienia zabudowy dla celów agroturystycznych i turystycznych,
- d) **ośrodki produkcji i obsługi rolnictwa :**
  - zmniejszenie uciążliwych oddziaływań z ograniczeniem uciążliwości do własnej działki w oparciu o opracowania specjalistyczne lub do zasięgu nie powodującego ograniczenia interesu prawnego innych użytkowników bez ich zgody,
  - ekspozycja wartościowej zabudowy historycznej z harmonizowaniem zabudowy pozostałej (adaptacje, przesłanianie i likwidacja zbędnej substancji),
  - przeznaczenie części ośrodków nieprzydatnych dla rolnictwa dla celów agroturystycznych, turystycznych (szczególnie z zabudowaw wartości historyczno-architektonicznej) i drobnej wytwórczości.
- e) **zabudowa zagrodowa i leśniczówki:**
  - przeznaczenie części zbędnej substancji dla funkcji usługowych głównie związanych z turystyką oraz drobnej wytwórczości,
  - uzupełnienie zieleni z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi w ramach własnej działki i w terenach przyległych.

#### **4.2. Obszary wskazane do zabudowy**

Główne obszary wskazane do zabudowy, określono w części IV, pkt. 2.4 oraz na rys. 5 i 5a. W kształtowaniu struktury przestrzennej w/w obszarów określono ponadto ich funkcje wiodące z dopuszczeniem funkcji uzupełniających:

- w sposób nie stwarzający kolizji miejscowych w użytkowaniu terenów,
- w oparciu o modele wyposażenia i kryteria lokalizacyjne (część IV, pkt. 4.3 i 4.4).

Obszary te wyznacza się:

- w sąsiedztwie istniejącej zabudowy,
- w strefach rozwoju funkcji turystycznej,
- w rejonie Wałdowice dla obsługi motoryzacji i transportu oraz funkcji wytwórczo-usługowych,
- w strefach rozproszonej zabudowy:
  - uzupełnienia stosownie do potrzeb w formie nawiązującej do siedliska rolniczego (zespół 3 budynków lub zabudowa o bryle nawiązującej do takiego ukształtowania,

- dachy w kolorystyce i fakturze nawiązującej do dachówki ceramicznej stosownie do warunków miejscowych,
- w strefach penetracji turystycznej oraz rozwoju produkcji sadowniczo-ogrodniczej w zakresie pojedynczych obiektów związanych z uprzednio wymienionym przeznaczeniem.

#### **Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej:**

- określone zostaną stosownie do występujących potrzeb na etapie realizacji polityki przestrzennej gminy i inwestorów w ramach działalności deweloperskiej,
- przewiduje się, że potrzeby takie wystąpią w Lubniewicach,
- w obszarach zabudowy turystycznej oraz [strefie turystycznej \(UT-2\)](#) i [strefie wód powierzchniowych \(W-1\)](#).

#### **Obszary przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wspólnoty samorządowej**

wg odrębnych regulacji określone zostaną:

- stosownie do występujących potrzeb na etapie realizacji polityki przestrzennej gminy,
- przewiduje się, że potrzeby takie wystąpią w Lubniewicach i ewentualnie w Gliźnie,
- w ramach obszarów o wiodącej funkcji mieszkalnej (określonych na rysunku 5a) wg mpzp.,

Przy opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla strefy wód powierzchniowych (W-1) oraz strefy turystycznej (UT-2) uwzględnione będą szczegółowe zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy określone w tabeli nr 8 – karta terenu dla fragmentarycznej zmiany studium w jej obszarze. Zmiana studium dla obszaru położonego nad Jeziorem Lubniewsko, w granicach określonych uchwałą intencyjną Nr XXXVI/227/2022 z dnia 20 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice dla obszaru położonego nad Jeziorem Lubniewsko, powiela/utrzymuje dotychczasowe kierunki zagospodarowania przestrzennego – funkcja zabudowy turystycznej oraz wód powierzchniowych (zgodnie z granicami poszczególnych funkcji na rysunku nr 5a studium, a także umożliwia realizację pozostałego zagospodarowania terenu związanego bezpośrednio z tymi funkcjami). Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów zgodne są z wynikami opracowanego Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na obszarze gminy Lubniewice (rozdział IIA studium).

#### **4.3. Modele wyposażenia ośrodków obsługi ludności**

W systemie obsługi ludności utrzymuje się istniejące tereny wyposażone w urządzenia infrastruktury społecznej w dotychczas wykształconych ośrodkach. Fizjonomia zabudowy i zagospodarowania oraz standard wyposażenia terenów obsługi ludności jest szczególnie ważnym czynnikiem ładu funkcjonalnego i architektonicznego w rozwoju i promocji gminy.

Przyjmuje się następujące modele wyposażenia z dopuszczeniem korekt wg odrębnych regulacji:

##### **1) Lubniewice ośrodek obsługi gminy i ośrodek podstawowy - utrzymanie i uzupełnienie wyposażenia w zakresie:**

- szkolnictwa gimnazjalnego z wyposażeniem:
  - pełnowymiarowa sala gimnastyczna,

- zespół boisk sportowych,
- szkolnictwa podstawowego z wyposażeniem:
- zbiorcza szkoła podstawowa z obiektami towarzyszącymi,
- ochrony zdrowia i opieki społecznej z wyposażeniem:
- ośrodka zdrowia z zielenią towarzyszącą
- ośrodka opieki społecznej,
- placówki ubezpieczeń zdrowotnych,
- apteka,
- kultury z zielenią towarzyszącą w zakresie:
- ośrodka kultury z salą wielofunkcyjną (zalecana lokalizacja w centralnym zespole usługowym),
- obiektów kultu religijnego,
- obsługi ogólnej ludności w zakresie:
- administracji,
- bezpieczeństwa i porządku publicznego ( policja, ochotnicza straż pożarna),
- łączności (urząd pocztowy),
- jednostki obsługi bankowej,
- sportu, rekreacji i zieleni:
- zespół sal sportowych do gier małych i gimnastyki, pływalnia, zespół boisk do gier dużych (centralny zespół dla obsługi miasta i gminy - z lokalizacją w rejonie szkół),
- zespoły plażowo-kąpieliskowe i zagospodarowanie zieleni przywodnej przy jeziorach,
- cmentarz,

**2) wieś Glisno ośrodek podstawowy z wyposażeniem:**

- szkolnictwa podstawowego i przedszkolnego:
- zbiorcza szkoła podstawowa z obiektami towarzyszącymi, docelowo pełnowymiarowa sala gimnastyczna oraz zespół boisk sportowych,
- ochrony zdrowia:
- gabinet lekarski, punkt apteczny, placówki ubezpieczeń zdrowotnych,
- kultury:
- punkt biblioteczny,
- sala wiejska wielofunkcyjna z zapleczem klubowym i zielenią towarzyszącą o charakterze parkowym,
- obiekty kultu religijnego z zielenią towarzyszącą
- obsługi ogólnej ludności:
- posterunek policji, ochotnicza straż pożarna,
- poczta,
- sportu, rekreacji i zieleni:

- zespół boisk w tym uzupełniające wykorzystanie urządzeń szkolnictwa podstawowego,
- cmentarz i zieleń rządzona,

#### **Dodatkowe wyposażenie**

Ponadto w zakresie obsługi ludności zapewnione będą warunki przestrzenne dla:

- w uprzednio wymienionych ośrodkach w zakresie utrzymania i dalszego rozwoju handlu, gastronomii i usług rzemieślniczych,
- w miejscowościach o funkcjach turystycznych i agroturystycznych w zakresie terenów:
  - zieleni z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi,
  - zieleni przyrodnej, również w ramach turystycznego zagospodarowania lasu.

#### **4.4. Kryteria, zasady i standardy zabudowy i zagospodarowania**

W systemie obsługi ludności utrzymuje się istniejące tereny wyposażone w urządzenia infrastruktury społecznej w dotychczas wykształconych ośrodkach. Fizjonomia zabudowy i zagospodarowania oraz standard wyposażenia terenów obsługi ludności jest szczególnie ważnym czynnikiem ładu funkcjonalnego i architektonicznego w rozwoju i promocji gminy.

Tworzenie warunków do rozwoju w celu uzyskania optymalnych efektów w podaży terenów stanowiących oferty lokalizacyjne uwzględniać będzie kryteria i zasady:

**1) ładu przestrzennego** (wg pkt. 2.1),

**2) oferowania atrakcyjnej dla inwestora lokalizacji w zagospodarowaniu obszarów:**

**a) turystycznych :**

- walory przyrodniczo-krajobrazowe i stan sanitarny środowiska,
- sąsiedztwo kąpielisk i plaż w terenach przyrodnych,
- wyprzedzająca lub równoległa realizacja systemu kanalizacyjnego oraz własnych urządzeń neutralizacji ścieków poza zasięgami ww. systemów (przy ilości ścieków powyżej 2m<sup>3</sup>/dobę),
- poprawa dostępności komunikacyjnej w wyniku modernizacji i uzupełnienia układu komunikacji drogowej (wg rysunku), nieuciążliwe sąsiedztwo, ład w zabudowie i zagospodarowaniu,

**b) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych:**

- wykształcone urządzenia infrastruktury społecznej w rejonie lokalizacji przy dobrej dostępności usług,
- wykształcona infrastruktura techniczna zapewniająca dobrą dostępność komunikacyjną i telekomunikacyjną dogodne warunki zaopatrzenia w wodę i energię oraz odprowadzenia ścieków,
- nieuciążliwe sąsiedztwo oraz ład przestrzenny w zabudowie i zagospodarowaniu.

**c) wytwórczo-usługowych i mieszkalno-wytwórczych z zapewnieniem:**

- wykształconej infrastruktury technicznej:
  - dobrą dostępność transportową i telekomunikacyjną
  - zaopatrzenie w energię,
  - bezkolizyjnej lokalizacji nie ograniczającej rozwoju innych, funkcji a szczególnie turystycznych,
  - wielkości terenu zapewniającej ograniczenie uciążliwości do własnej działki,

- możliwości lokalizacji towarzyszącego mieszkalnictwa związanego z funkcją.

**3) zasady i standardy zagospodarowania obszarów** uwzględniające wartość przestrzeni oraz zróżnicowane potrzeby i możliwości realizacyjne inwestorów wg zał. 6 i 7.

**4) zabudowa i zagospodarowanie o wysokim standardzie kształtowania obiektów:**

- wszelka zabudowa eksponowana w krajobrazie, w obszarach:
  - ochrony dóbr kultury z kształtowaniem wg warunków konserwatorskich,
  - turystycznych, a szczególnie w sąsiedztwie zbiorników wodnych i na wysoczyznach terenów o rzeźbie falistej, pagórkowatej i wzgórzowej.
- przeznaczonych na cele publiczne,
- mieszkalnictwo willowe i rezydencjonalne,

**5. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej**

**5.1. Układ drogowo-uliczny i obiekty towarzyszące**

Kierunki rozwoju układu drogowo-ulicznego oraz obiektów towarzyszących określają rys. 5 i 5a. W terenach zabudowanych, docelowo stosować należy przekrój uliczny, z chodnikami w dostosowaniu do warunków miejscowych.

Linie rozgraniczenia i kształtowania układu wg warunków technicznych.

Określa się wprowadzanie zasad uspokajania ruchu, w szczególności miasta Lubniewice o rozwijającej się funkcji wczasowej. Metody i środki uspokojenia ruchu należy rozpatrywać indywidualnie. Powinny zapewnić priorytet dla ruchu pieszego i rowerowego. Wprowadzanie stref uspokajania ruchu powinna poprzedzać analiza komunikacyjno-urbanistyczna rozpatrywanego obszaru, w tym z zapewnieniem uniwersalnego projektowania w celu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

**Drogi krajowe** Układ drogi krajowej nr 22 pozostaje bez zmian:

- z uzupełnieniem obiektów obsługi motoryzacji w rejonie Wałdowice,
- zapewnieniem dojazdu do terenów wytwórczo-usługowych w/w rejonie poprzez skrzyżowanie dróg krajowych nr 22 i 24.

**Drogi wojewódzkie**

Konieczna jest restrukturyzacja układu drogowo-ulicznego w Lubniewicach w ciągu drogi wojewódzkiej nr 136, z wprowadzeniem:

- drogowego obejścia terenów zabudowanych Starego Miasta poza jeziorem Krajnik,
- ulicy głównej z częściowym wykorzystaniem odcinka drogi powiatowej nr 11420, w rejonie Lubniewice - Górny Majątek.

**Drogi powiatowe**

Układ dróg powiatowych nie wymaga korekt przebiegu, za wyjątkiem w/w. odcinka drogi nr 11420. W terenach zabudowanych wprowadzenie ulic. W odniesieniu do dróg powiatowych nr: 11423, 11449, 11450 (o funkcji dróg gminnych) dopuszcza się zmianę ich klasyfikacji wg odrębnych regulacji i stosownych porozumień.

### **Drogi gminne**

Układ dróg i ulic gminnych wymaga:

- poprawy warunków ruchu, stosownie do rozwoju zagospodarowania, w zakresie powiązań:
  - Glisno-Świerczów (ulica lokalna, obsługująca tereny wskazane dla drobnej wytwórczości i usług z towarzyszącym mieszkalnictwem),
  - Lubniewice-Świerczów (powiązanie równoległe do drogi wojewódzkiej nr 136, układem uliczno-drogowym wg mpzp),
  - Jarnatów -Sobieraj (układ drogowy, związany z zagospodarowaniem terenów w rejonie osady Sobieraj),
  - Glisno-Rybakówka (układ uliczno-drogowy),
  - Lubniewice-Trzcińce (układ drogowy w terenach zabudowy - uliczny),
  - Sobieraj-Miechów gm. Sulęcín (układ drogowy, związany z zagospodarowaniem terenów w rejonie osady Sobieraj),
  - Jarnatów-Rogi (układ drogowy ze ścieżką rowerową).
- uzupełnienie ulic dojazdowych wg mpzp, stosownie do rozwoju zagospodarowania,

### **Parkingi i garaże**

Konieczne i celowe jest zapewnienie warunków przestrzennych do realizacji:

- zbiorcze parkingi:
  - w obszarach przyległych do Starego Miasta, w rejonach skrzyżowań podstawowego układu ulicznego (wg rys. 5a),
  - centralnego ośrodka usługowego (w sąsiedztwie Urzędu Miasta i Gminy oraz w terenach uzyskanych, w wyniku odtworzenia tartaku, w obszarach o funkcji wytwórczo-usługowej, w północnej części gminy),
  - w sąsiedztwie, głównych terenów i obiektów rekreacyjno-sportowych zbiorowego użytkowania,
- zespoły garażowe, w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej i Starego Miasta, w strefie ochrony sanitarnej oczyszczalni ścieków.

### **Ścieżki rowerowe**

Ścieżki rowerowe wg ideogramów przebiegu określonych na rysunkach studium.

## **5.2. Telekomunikacja**

Obsługa telekomunikacyjna gminy przez centrale telefoniczną w Lubniewicach.

Zapewnienie warunków do rozwoju powiązań telekomunikacyjnych w dostosowaniu do potrzeb branży:

- utrzymuje się dotychczasowe trasy sieci telekomunikacyjnych z sukcesywną przebudową sieci napowietrznych na kablowe doziemne, w terenach zabudowanych,
- w mieście Lubniewice i w terenach zabudowy turystycznej, o wysokim standardzie kablami doziemnymi,
- rozwój obiektów i urządzeń, w dostosowaniu do występujących potrzeb i uwarunkowań systemowych,

- sieci telefoniczne w liniach rozgraniczenia dróg i ulic, w uzgodnieniu z zarządzającym terenem,
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń, poza liniami rozgraniczenia dróg i ulic, za zgodą właścicieli i zarządzających nieruchomościami,
- sieć łączności bezprzewodowej telefonii komórkowej w oparciu o ~~mapę~~ przepisy odrębne.

### **5.3. Zaopatrzenie w wodę**

- utrzymanie istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę miejscowości w gminie:
  - z wyznaczeniem, ustaleniem i zagospodarowaniem stref ochronnych urządzeń systemów,
  - z niezbędną restrukturyzacją wprowadzającą systemy zbiorcze, ze względu na ewentualne skażenia istniejących ujęć i konieczność uzyskania parametrów jakości wody, w dostosowaniu do przepisów U.E. oraz uwarunkowania ekonomiczne eksploatacji wg opracowań specjalistycznych,
- rozwój sieci w dostosowaniu do występujących potrzeb i możliwości:
  - w pasach technicznych rozgraniczenia dróg i ulic w uzgodnieniu z zarządzającym,
  - w pozostałych terenach dopuszczony za zgodą właściciela lub władającego nieruchomością
- obszary przeznaczone do zabudowy:
  - zaopatrywane z wodociągów komunalnych, w zespole osadniczym Lubniewice-Glisno-Jarnatów, z dopuszczeniem własnych ujęć poza zasięgiem systemów komunalnych w sytuacjach uzasadnionych ekonomicznie,
  - w rejonach Wałdowice i Rogi grupowe, zakładowe lub indywidualne systemy zaopatrzenia w wodę,
- awaryjne źródła zaopatrzenia:
  - utrzymanie istniejących studni publicznych i zakładowych,
  - uzupełnienie sieci studni w obszarach zieleni publicznej ogólnomiejskiej i osiedlowej,
  - uzupełnienie sieci punktów czerpania wody do celów przeciwpożarowych wraz z urządzeniami w ramach zagospodarowania turystycznego terenów przywodnych.
- dla nawodnień rolniczych wyłącznie z wód otwartych oraz celów technologicznych w oparciu o przepisy szczególne.

### **5.4. Neutralizacja ścieków, wód deszczowych i stałych odpadów**

Preferuje się:

- grupowe systemy neutralizacji ścieków, w kanalizacji ogólnospławnej zapewniającej oczyszczenie wód deszczowych w obszarach zurbanizowanych,
- systemy neutralizacji stałych odpadów z lokalizacją poza obszarem gminy,
- w ramach zakładu utylizacji w zakresie:
  - odpadów komunalnych w oparciu o kompostownie z recyklingiem surowców wtórnych i toksycznych w oparciu o mogilnik,
  - padliny w oparciu o grzebowisko z recyklingiem surowców wtórnych.

– **Neutralizacja ścieków:**

- kontynuacja działań w rozbudowie grupowego systemu neutralizacji ścieków „Lubniewice-Glisno”,
- objęcie systemem grupowym wsi Jarnatów i obszaru „Sobieraj” wg opracowania specjalistycznego:
  - wariant I - włączenie do systemu Lubniewice ,
  - wariant II - wspólny system z gminą Sulęcín (np. Jarnatów-Miechów),
- system „Rogi” wg opracowania specjalistycznego:
  - modernizacja i rozbudowa istniejącej oczyszczalni lub realizacja nowej oczyszczalni wg opracowania specjalistycznego,
  - odbiornik ciek „Brozowa”,
- rejon Wałdowice:
  - odbiornik rzeka Lubniewka,
  - wariant I - indywidualne systemy neutralizacji ścieków sanitarnych i osadniki bezodpływowe,
  - wariant II - zbiorczy system neutralizacji ścieków sanitarnych,
  - grupowy lub indywidualne systemy neutralizacji wód opadowych, w dostosowaniu do występujących potrzeb programu zagospodarowania,
- poza zasięgami systemów kanalizacyjnych komunalnych i zbiorczych dopuszcza się osadniki ścieków przy nagromadzeniu do 2 m<sup>3</sup>/d.

**Neutralizacją stałych odpadów komunalnych** współpraca i współdziałania z sąsiednimi gminami w realizacji zakładu utylizacji:

- w ramach CZG 12,

~~Uwzględniając jednak występujące uwarunkowania realizacyjne w pierwszej kolejności wydaje się celowe przyjęcie wariantu II z możliwością rozwiązania docelowego wg stanu przesądzonego lub wg wariantu I, w zależności od uwarunkowań realizacyjno-ekonomicznych.~~

## **5.5. Zaopatrzenie w energię**

### **Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

- rozmieszczenie obiektów i urządzeń oraz zasady rozwoju systemu wg rys. 5 i 5a,
- utrzymanie istniejącego systemu zasilania elektroenergetycznego oraz linii tranzytowych i zaopatrzenia gminy w energię elektryczną z sukcesywnym wprowadzaniem sieci doziemnych i stacji transformatorowych typu miejskiego w mieście i zespołach zabudowy turystycznej oraz w obszarach ochrony przyrody,
- rezerwacja terenów dla potrzeb lokalizacji GP2, w rejonie wsi Jarnatów,
- w zagospodarowaniu terenów zapewnienie warunków eksploatacji sieci wysokich i średnich napięć w korytarzach technicznych,
- rozbudowa sieci 15kV i stacji transformatorowych w dostosowaniu do rozwoju zagospodarowania głównie w obszarze zespołu osadniczego Lubniewice, Glisno, Jarnatów, w rejonie Wałdowice i miejscowości turystycznych,

- sukcesywne odtwarzanie i rozwój urządzeń małej hydroenergetyki na rzece Lubniewce (w obszarach chronionego krajobrazu obowiązuje aktualnie zakaz),
- [pozyskiwanie energii ze źródeł niekonwencjonalnych \(odnawialnych\)](#).

#### **Zaopatrzenie w gaz:**

- utrzymanie wyznaczonych dotychczas tras systemu gazociągów tranzytowych wysokiego ciśnienia,
- systemy przewodowe zaopatrzenia w gaz wysokometanowy GZ-50 wg opracowań specjalistycznych, technicznych i mpzp:
  - rezerwacja korytarza technicznego dla doprowadzenia sieci wysokiego ciśnienia (stacje redukcyjno-pomiarowe I w obrębie Glisno,
  - rozwój systemu „Glisno-Lubniewice” w zakresie sieci średniego ciśnienia w dostosowaniu do zagospodarowania obszaru,
- systemy bezprzewodowe dla pozostałych wsi, terenów turystycznych i zabudowań w ekstensywnej i rozproszonej zabudowie,

**Zaopatrzenie w olei opałowy** wyłącznie w obszarach ekstensywnej i rozproszonej zabudowy,

**Zaopatrzenie w ciepło** docelowo preferowanie w procesach restrukturyzacji i rozwoju:

- zalecane docelowo przekształcenia kotłowni na paliwa węglowe w kotłownie ogrzewane gazem wysokometanowym GZ-50,
- w pozostałych obszarach indywidualne urządzenia grzewcze w oparciu o paliwa „ekologiczne” jak gaz ziemny i płynny olej opałowy lub energię elektryczną, [w tym ze źródeł niekonwencjonalnych \(odnawialnych\)](#), dla mieszkalnictwa jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej, obiektów produkcyjnych i usługowych, w tym turystycznych oraz dla zabudowy wiejskiej.

## **6. Realizacja polityki przestrzennej gminy**

Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków polityki przestrzennej gminy, wymaga uściśleń w zakresie:

- 1) programów** w oparciu o opracowania specjalistyczne z określeniem kosztów dotyczące:
  - restrukturyzacji układu drogowo-ulicznego, drogi wojewódzkiej nr 136 z powiązaniem z drogami powiatowymi nr: 11420, 11421 i 11449,
  - rozwoju systemów kanalizacyjnych,
  - zaopatrzenia w wodę w oparciu o inwentaryzację sieci oraz zapewnieniem ochrony ujęć dla uzyskania odpowiedniej jakości wody,
  - małej retencji, z uwzględnieniem uwarunkowań ekologicznych i bilansu wody (oceny oddziaływania na środowisko, pozwolenia wodno-prawne, zgoda właścicieli i władających gruntami) w południowym rejonie Lubniewic oraz w rejonach Glisno-Rybakówka i Rogi,
- 2) założeń i planu zaopatrzenia gminy w energię** elektryczną ciepłą i gazową
- 3) sukcesywnej aktualizacji:**
  - obiektów ochrony przyrody i zabytków,

- map ewidencji gruntów i map zasadniczych,
- 4) **prowadzenia cyklicznych badań stanu czystości wód** na jeziorach o funkcjach turystycznych oraz na Lubniewce,
- 5) **udokumentowania surowców:**
  - balneologicznych,
  - okrucowych,
- 6) **miejsowych planów zagospodarowania przestrzennego** (mpzp),
- 7) **przygotowania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania** w oparciu o mpzp oraz w trybie rozprawy administracyjnej w obszarach nie objętych planowaniem miejscowym.
- 6.1. **Obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania (mpzp) jest obowiązkowe ze względu na przepisy szczególne**
  - a) **zagospodarowania, które powoduje zmiany granic obszarów leśnych** (wg ustawy z dnia 28.09. 1991 r. o lasach - Dz.U. Nr 111 póź. 444):
  - b) **zmian w zagospodarowaniu, które wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych (I-III pow. 0,5 ha) na cele nierolnicze,**
- 6.2. **Obszary dla których gmina zamierza sporządzić mpzp ze względu na uwarunkowania społeczno-ekonomiczne**

Obszarami, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ze względu na uwarunkowania społeczno-ekonomiczne (w świetle obowiązujących przepisów) stają się obszary wskazane na rys. 5 i 5 „obszary, dla których opracowanie miejscowego planu jest obowiązkowe”.

W obszarach tych należy sukcesywnie sporządzać mpzp w dostosowaniu do:

- programów i zadań w realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- zadań własnych uwzględniając możliwości budżetu gminy,
- wniosków właścicieli gruntów i władających gruntami skarbu państwa.

Zalicza się do obszarów obejmowanych miejscowym planem:

- a) **przeznaczonych pod zabudowę i towarzyszące zagospodarowanie w obszarach ochrony przyrody** objętych ochroną i postulowanych do ochrony (wg art. 44 ustawy o ochronie przyrody),
- b) **zespoły zabudowy** w ośrodkach osadniczych i w ich sąsiedztwie wraz z drogami, ulicami i towarzyszącym zagospodarowaniem, a szczególnie zabudowy turystycznej,
- c) **tereny restrukturyzacji układu drogowo-ulicznego:**
  - obejścia terenów zabudowanych i korekty linii rozgraniczenia pasa drogowego, w tym poszerzenie pasów technicznych dla ścieżek rowerowych,
  - wyznaczanie nowych ulic i dróg dojazdowych w zespołach zabudowy oraz nowych dojazdów w wyniku zmian przeznaczenia pojedynczych działek,
- d) **inwestycje liniowe z obiektami towarzyszącymi powodujące:**
  - ograniczenia w użytkowaniu,
  - obniżenie wartości nieruchomości,

- e) **urządzenia infrastruktury społecznej i technicznej** powodujące zmiany w strukturze użytkowania i władania gruntów (konieczność komunalizacji),
- f) inwestycji mogące zawsze znacząco lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397), jeżeli wymagają tego przepisy szczególne lub powodujących konieczność ustalenia strefy ograniczonego użytkowania, (dopuszczone wyłącznie w wyniku pozytywnej oceny oddziaływania na środowisko w obszarach ochrony krajobrazu uzgodnionej z właściwym organem ochrony środowiska), a szczególnie w zakresie:
  - podpiętrzenia jezior powyżej wahań w stanie naturalnym wg opracowań specjalistycznych,
  - powodującym ograniczenia w dotychczasowym i planowanym użytkowaniu gruntów oraz obniżenie wartości nieruchomości (zgoda właścicieli i władających gruntami).

### **6.3. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**

Przedmiotowe decyzje stosowane są wyłącznie w obszarach nie posiadających mpzp, w oparciu art. 61 ust. 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) **zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:** a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

### **6.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**

W zakresie zmiany studium nie wyznacza się obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ani też obszarów osuwania się mas ziemnych, w tym zasad lokalizacji obiektów budowlanych oraz

zagospodarowania terenów w tych obszarach, z uwagi, iż nie występują one w obszarze gminy Lubniewice.

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

Na obszarze objętym zmianą studium, jak też na obszarze gminy Lubniewice, nie występują obiekty lub obszary, o których mowa w ustawie.

#### **6.6. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich 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)**

Na obszarze objętym zmianą studium, jak też na obszarze gminy Lubniewice, nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych, o których mowa w ustawie.

#### **6.7. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

W zakresie zmiany studium nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

#### **6.8. Obszary zdegradowane**

Na obszarze objętym zmianą studium, jak też na obszarze gminy Lubniewice, nie podjęto uchwały mającej na celu określenie granic obszarów zdegradowanych, podlegających rewitalizacji na podstawie przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

#### **6.9. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania Przestrzennego przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa**

W zakresie zmiany studium nie wyznacza się granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych, o których mowa w ustawie.

#### **6.10. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Na obszarze gminy Lubniewice realizowane będą liniowe inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (infrastruktura techniczna i drogowa, w tym obiekty i urządzenia inżynierskie), w dotychczasowych strukturach. Ich szczegółowa lokalizacja zostanie przesądzona na etapie projektów technicznych i wykonawczych, w zależności od potrzeb inwestycyjnych.

Na obszarze objętym zmianą studium nie wyznacza się nowych powierzchni obszarowych przeznaczonych dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

#### **6.11. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa**

Studium umożliwia realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z aktualizacją Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp., przyjętego uchwałą Nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r., dla następujących zadań:

- w zakresie ochrony przyrody: działania udrażniające w zakresie potrzeb przywracania ciągłości morfologicznej cieków województwa lubuskiego – udroźnienie 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 Baczyzna (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 – inwestycja zrealizowana, 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 granicach obszaru fragmentarycznej zmiany studium nie występują obszary przewidziane dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych określonych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego.

#### **6.12. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu**

W związku ze zmianą studium nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

#### **6.13. Obszary, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>**

W związku ze zmianą studium nie wyznacza się obszarów, na których przewiduje się możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

### **7. Wnioski do polityki regionalnej**

#### **7.1. Wnioski do polityki regionalnej państwa**

- 1. Celowe i konieczne wydaje się uporządkowanie przepisów szczególnych związanych z gospodarką przestrzenną i ich kodyfikacja.**
- 2. Zapewnienie aktualizacji** obiektów podlegających ochronie dóbr kultury oraz określenie stref ochrony archeologicznej przez służby konserwatorskie.
- 3. Celowe wydaje się wprowadzenie preferencyjnych regulacji** w realizacji zadań związanych z:
  - uzbrojeniem komunalnym terenów przeznaczonych dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
  - rozwojem mieszkalnictwa komunalnego wspólnoty samorządowej,
  - ochronę dóbr kultury w zakresie rewaloryzacji zespołów przestrzennych i obiektów o wartości historycznej.

**4. Aktualizacja Rozporządzenia nr 12 Wojewody Gorzowskiego z dn. 24.11.1998 r. w sprawie określenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie woj. gorzowskiego (Dz.Urz.Woj. Nr 20 z późniejszymi zmianami):**

- dopuszczenie lokalizacji zakładów ujmujących solanki i wody lecznicze, eksploatacji borowiny,
- odtworzenia obiektów małej retencji z energetycznym wykorzystaniem,

**5. Objęcie badaniami okresowymi czystości wód: jezior o funkcji turystycznej i rzeki Lubniewki,**

**7.2. Wnioski do polityki regionalnej samorządu województwa**

**1. Opracowanie i przyjęcie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego.**

**2. Współpraca i współdziałanie z organami państwa w tworzeniu warunków do dalszego rozwoju szkolnictwa wyższego w kraju w profilach związanych ze specyfiką regionalną województwa lubuskiego:**

- ochrona środowiska i funkcje „eko” (ekorolnictwo, ekoturystyka),
- obsługa turystyki międzynarodowej,
- agroturystyka,
- specjalizacji w regulacjach prawnych w gospodarce przestrzennej.

**3. Poprawa warunków ruchu na drodze wojewódzkiej nr 136 - obejście Starego Miasta w Lubniewicach poza jeziorem Krajnik z jej powiązaniem z drogami powiatowymi nr: 11420, 11421 i 11449.**

**4. Współdziałanie w realizacji systemów ochrony środowiska:**

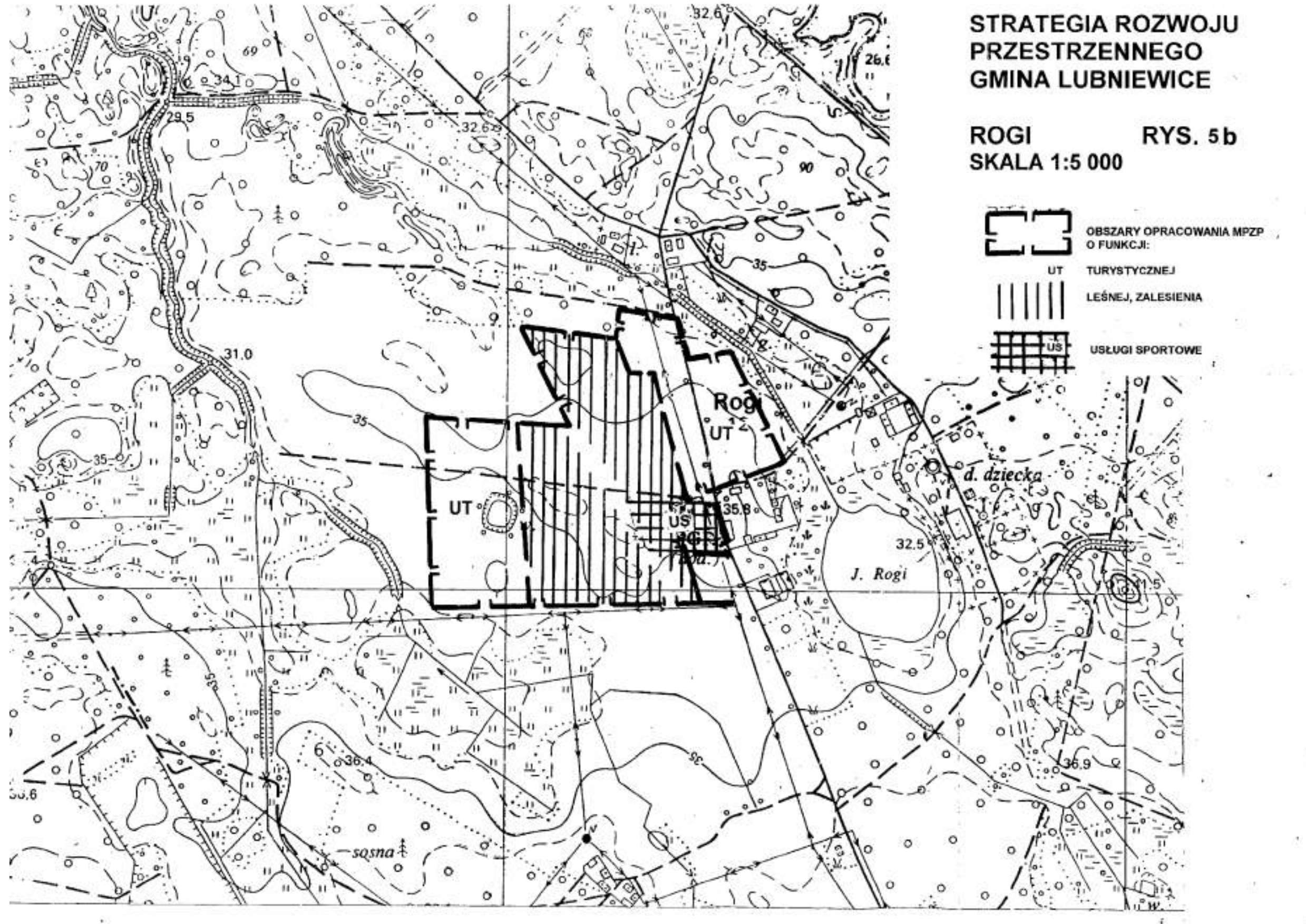
- ponadgminny zakład utylizacji i recyklingu stałych odpadów oraz neutralizacji odpadów toksycznych padliny,
- międzygminny system kanalizacji grupowej Jarnatów-Miechów (gmina Sulęcín).

**5. Koordynacja, ewentualne programy wspólne w realizacji ścieżek rowerowych.**

**6. Celowe wydaje się opracowanie koncepcji realizacji polityki przestrzennej (ustalonej w oparciu o plan zagospodarowania województwa), dla pierwszej fazy rozwoju we współdziałaniu z samorządami powiatów i gmin.**

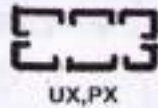
# STRATEGIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINA LUBNIEWICE

ROGI RYS. 5b  
SKALA 1:5 000



# STRATEGIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY LUBNIEWICE

WAŁDOWICE RYS. 5c  
SKALA 1:5 000



OBSZARY OPRACOWANIA MPZP  
O WIODĄCEJ FUNKCJI  
USŁUGOWO-WYTWÓRCZEJ

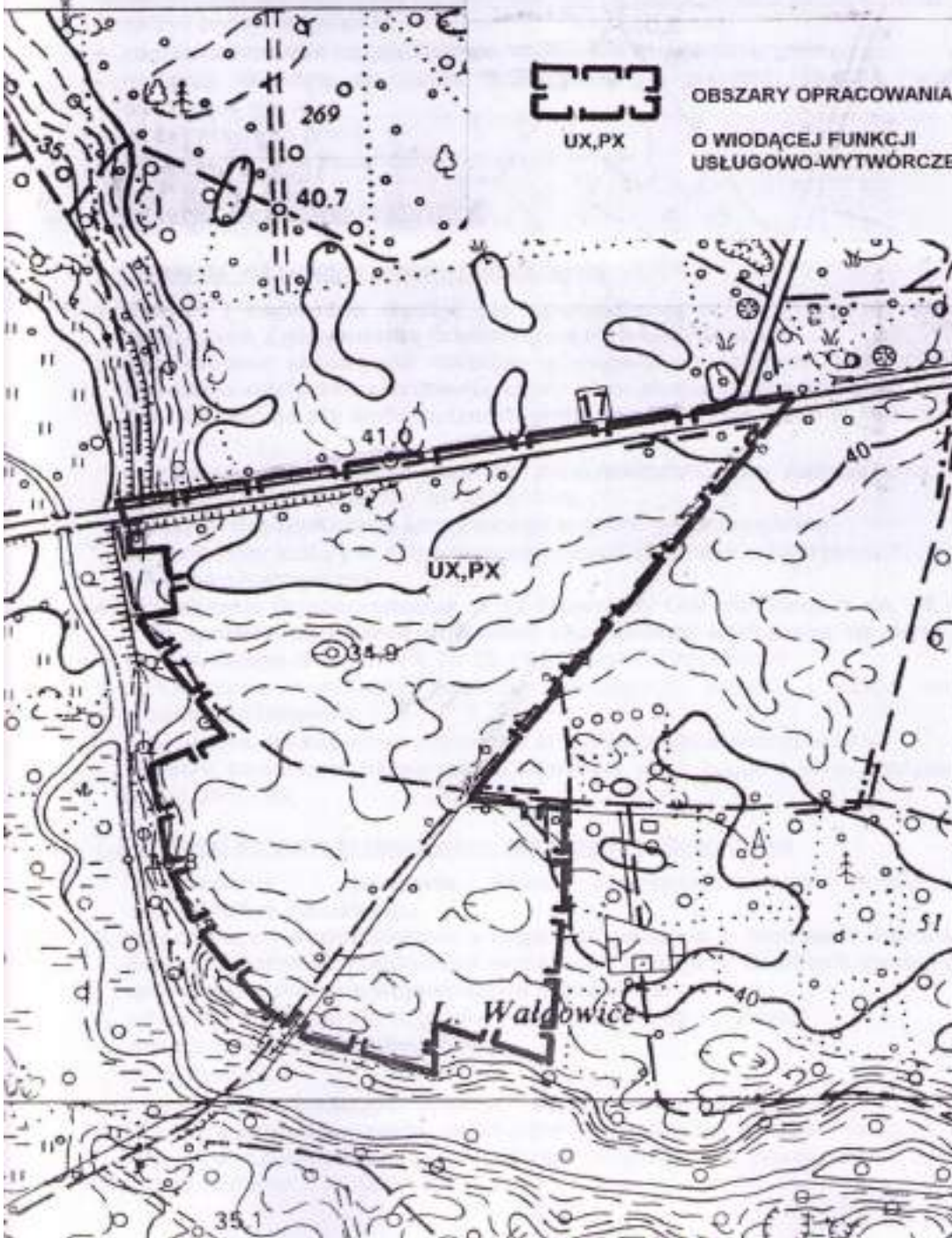


Tabela 1

Wybrane wielkości i wskaźniki dla miasta i gminy LUBNIEWICE <sup>1)</sup>

Wyszczególnienie	1976 r.	1988 r.	1991 r.	1993 r.	1996 r.	1998 r.	2010	31.12.2021 r.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
powierzchnia gminy	130 km <sup>2</sup>				130 km <sup>2</sup>		130 km <sup>2</sup>	130 km <sup>2</sup>
pow. miasta					10 km <sup>2</sup>		12 km <sup>2</sup>	12 km <sup>2</sup>
pow. obszarów wiejskich					120 km <sup>2</sup>		118 km <sup>2</sup>	118 km <sup>2</sup>
ludność ogółem	3.193	3.125	3.024	3.023	3.048	3055	3048	3130
ludność miejska:	-	-	-	-	1.851	1961	1927	2061
ludność wiejska;	-	-	-	-	1.197	1094	1121	1069
zaludnienie								
na km <sup>2</sup> w gminie:	24,61	24	23,31	23,31	23,4	23,5	24	24,1
wmieście w os/km <sup>2</sup> :	-	-	-	-	185	196	159	171,8
na wsi w os/km <sup>2</sup> :	-	-	-	-	10	9	10	9,1
przyrost naturalny								
(na 1000 Mk) w gminie:	17,5	8,9	4,4	1,6	-1,3	1,3	-2,6	-
w mieście:	-	-	-	-	-4,4	3,11	0,0	-
na wsi:	-	-	-	-	3,2	-1,72	-7,0	-
saldo migracji w gminie:	-63	-73	-53	-46	-4	-14	-11	+24
w mieście:	-	-	-	-	37	52	-15	-
w na wsi:	-	-	-	-	-41	-66	4	-
wiek przedprodukcyjny								
ogólnie w gminie:	b.d.	1.063	b.d.	b.d.	961	b.d.	515	433
miasto:	-	-	-	-	570	b.d.	302	-
wieś:	-	-	-	-	391	b.d.	213	-
wiek produkcyjny								
ogólnie w gminie:	b.d.	1.737	1.507 <sup>^</sup>	b.d.	1770	b.d.	2069	2091
miasto:	-	-	-	-	1089	b.d.	1321	-
wieś:	-	-	-	-	681	b.d.	748	-
wiek poprodukcyjny								
ogólnie w gminie:	b.d.	325	b.d.	b.d.	317	b.d.	464	606
miasto:	-	-	-	-	192	b.d.	304	-
wieś:	-	-	-	-	125	b.d.	160	-
ludność w wieku nieprod. na 100 osób produkcyjnych								
ogólnie w gminie:	b.d.	79,9	100,66 <sup>^</sup>	b.d.	72,2	b.d.	47,3	-
miasto:	-	-	-	-	69,9	b.d.	45,9	-
wieś:	-	-	-	-	75,8	b.d.	49,9	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9
bezrobotni w gminie: w mieście: na wsi:	-- - -	-- - -	308 ^ - -	428 ^ - -	336 171 165	272 b.d. b.d.	187 b.d. b.d.	47 b.d. b.d.
stopa % bezrobocia ogólnie w gminie: w mieście: na wsi:	-- - -	-- - -	20,43% - -	29,90 - -	18,98 15,70 24,23	19,2 b.d. b.d.	9 b.d. b.d.	4,2 b.d. b.d.
zatrudnienie w gospodarce narodowej: w mieście: na wsi:	b.d. - -	1.119 - -	798 - -	765 - -	581 425 156	607 421 186	269 233 36	208 b.d. b.d.
ilość jednostek REGON sektor publiczny/prywatny	--	--	--	158	156	211**	311 14/297	323 14/302
ilość jednostek REGON na 1000 Mk	--	--	--	52,27	51,18	b.d.	b.d.	b.d.
spółki Joint-Ventures	--	--	--	--	10*	b.d.	b.d.	b.d.
ilość oddanych do użytku mieszkań w gminie: w mieście / na wsi	10 -/-	3 -/-	7 -/-	1 -/-	11 10/1	11 11/-	12 8/4	b.d. na dzień 31.12.2021 r.
izb w gminie: w mieście / na wsi	38 -/-	14 -/-	31 -/-	1 -/-	55 49/6	62 62/-	66 45/21	
abonenci telefoniczni na 1000 mieszkańców ogólnie: w mieście: na wsi:	33,2 - -	74,2 - -	87,0 - -	122,4 - -	144,7 172,0 102,0	187,6 212,1 143,5	b.d. b.d. b.d.	b.d. na dzień 31.12.2021 r.
ilość obiektów turystycznych w mieście / na wsi	b.d. -/-	5 -/-	15 -/-	14 -/-	17 15/2	17 15/2	8 <sup>2)</sup> 7/1	b.d. na dzień 31.12.2021 r.
ilość miejsc noclegowych korzystający z noclegów	222 3.355	804 6.045	1.780 19.134	1.226 10.741	1451 14377	1221 11006	665 5426 22408	
udzielone noclegi średni pobyt (doby)	17.297 5,2	22.404 3,7	126.737 6,6	71.948 6,7	80812 5,6	69947 6,3	4,1	

\* dane na rok 1996  
-- brak zjawiska  
- dane z pół. 1994  
\*\* KRUPGN- REGON

b.d. -brak danych

^ -dane z Wojewódzkiego Biura Pracy

1) - Lubniewice prawa miejskie odzyskały 1.01.1995 r.

2) - dane dotyczą wyłącznie jednostek, które złożyły  
sprawozdania statystyczne

Tabela 2

## Rozmieszczenie ludności w GMINIE LUBNIEWICE

Wyszczególnienie	procesy w latach 1980-88	stan 1988 r.	stan 1998 r.	% wzrostu spadku w stosunku do 1988 r.	procesy w latach 1988-97	Stan wg UG 2010 r.	% wzrostu /spadku w stosunku do 1988 r.	Stan na 31.12.2021 r. wg danych UM w Lubniewicach	procesy w latach 2010 - 2021
1	2	3	4	5	6	4	5		
Gmina ogółem	rozwój								
w tym :	umiarkowany	3.180	3.095	97,33	stagnacja	3.084	96	3130	umiarkowany wzrost
miasto :	--		1.938	--	--	1.966		2061	umiarkowany wzrost
gmina :	--		1.157	--	--	1.118		1069	umiarkowany spadek
Obręby:									
Rogi	stagnacja	66	57	86,36	duży regres	49	74	33	umiarkowany spadek
Jarnatów	stagnacja	335	321	95,82	stagnacja	308	92	287	umiarkowany spadek
Lubniewice	rozwój dynamiczny	1.847	1.938	104,93	stagnacja	1.966	106	2061	umiarkowany wzrost
Glisno	regres umiarkowany	932	779	83,58	duży regres	761	82	729	umiarkowany spadek

Lubniewice odzyskały prawa miejskie 1. 01. 1995 r.

Tabela 3

## Użytkowanie gruntów w gminie LUBNIEWICE

Wyszczególnienie	Powierzchnia ogółem w ha	w tym :													
		użytki rolne						grunty pod lasami i za- drzewieniami		grunty pod wodami	użytki kopalniane	tereny komunikacyjne	tereny osiedlowe	tereny różne	nieużytki i pow. wyrów-
		Razem	%	w tym				obszar	%						
				grunty orne	sady	łąki	pastwiska								
<b>1989 r</b> miasto <sup>1)</sup>	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
wieś	12.976	2951	22,74	2.632	2	215	102	8.576	66,09	536	3	432	163	26	289
ogółem	12.976	2951	22,74	2.632	2	215	102	8.576	66,09	536	3	432	163	26	289
<b>1998 r.</b> miasto	1.211	450	37,16	388	3	45	14	359	29,64	210	1	61	90	3	37
wieś	11.765	2.470	20,99	2.233	~	146	91	8.224	69,90	325	2	367	84	24	270
ogółem	12.976	2.920	22,50	2.621	3	191	105	8.583	66,15	535	2	428	174	27	307
<b>2010 r.*</b> miasto	1.211	493	40,71	394	2	44	13	375	30,97	201	0	55	49	1	37
wieś	11.733	2525	21,52	2242	0	132	73	8498	72,43	340	0	138	23	8	190
ogółem	12.944	3018	23,32	2636	2	176	86	8873	68,55	541	0	193	72	9	227

Lubniewice odzyskały prawa miejskie 1. 01. 1995 r.

\*) dane wg powierzchni ewidencyjnej

Tabela 3a

## Struktura władania użytkami rolnymi w mieście i gminie Lubniewice

Wyszczególnienie (na koniec roku)	Powierzchnia użytków rolnych w ha	w tym:					
		AWRSP/ANR		komunalne nadające się do zagospodarowania		Prywatne/ pozostałe	
		obszar	%	obszar	%	obszar	%
1998 r. miasto	450	191	42,45	82	18,22	177	39,33
wieś	2.470	1.772	71,74	160	6,48	538	21,78
Ogółem	2.920	1.963	67,23	242	8,29	715	24,49
2010 r.* miasto	493	164	33,27	39	7,91	290	58,82
wieś	2525	849	33,62	18	0,71	1658	65,66
Ogółem w	3018	1013	33,57	57	1,89	1948	64,55

Lubniewice odzyskały prawa miejskie 1. 01. 1995 r.

\*) dane wg powierzchni ewidencyjnej

## Obiekty podlegające ochronie w gminie Lubniewice

## I. Rezerwat przyrody (1):

Nr rej. woj.	Nazwa	Data i akt prawny obejmujący rezerwat ochroną:	RODZAJ Typ /podtyp	Obr. Ewid. Dz. nr Właściciel, zarządzający	Pow. pod ochroną:	Cel ochrony:	Opis przedmiotu poddanego ochronie:	Plan ochrony
1	2	3	4	5	6	8	9	10
30	Rezerwat przyrody „JANIE im. WŁODZIMIERZA KORSAKA”	Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 18 maja 1984 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody. (M.P. Nr 15/84, póź. 108)  Zarządzenie Nr 62/2011 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 5 grudnia 2011 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Janie im. Włodzimierza Korsaka (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 139 póź. 2902)	Rodzaj: W (wodny),  Typ: EE (różnych ekosystemów),  Podtyp: lw (lasów i wód)	Dz. nr: 5164(cz) - 15,93 ha 5165/1 - 12,05 ha, 5165/2(cz) - 7,38 ha w zarządzie Nadleśnictwa Lubniewice;  Dz. nr : 41(595) - 15,16 ha w zarządzie Marszałka Województwa Lubuskiego.	50,52 ha	Zachowanie zarastającego jeziora z charakterystyczną roślinnością wodną i bagienną, będącego ostoją licznych gatunków ptaków wodnych.	Rezerwat położony jest 4,5 km na pn od Lubniewic. W skład rezerwatu wchodzi 3 elementy: Jezioro Janie pochodzenia lodowcowego na sandrze, rozległe bagno (pochodzące z zarastającego mulistego jeziora Janowiec), przez które przepływa rzeka Lubniewka, pas lasu (otulina) stanowiąca najstarszą część basenu pojeziernego. Całość przypomina kształt półksiężyca. Środek jeziora pokrywają grzybienie białe, grązel żółty, osoka aloesowata. Brak wyraźnej granicy jeziora z bagnem. Na bagnie występują turzyce: bagienna i pospolita, pałka szerokolistna, śledzienica skrętolistna. Na znacznych obrzeżach zarośla sosnowe, olszowe. Zasadniczym tłem jest Bśw. Runo leśne tworzy turzyca leśna, narecznica samcza, trzcina pospolita, szczawik zajęczy, skrzyp polny, malina właściwa, trawy. Gatunek dominujący olsza czarna - 87%, sosna pospolita - 18%. Zwarcie umiarkowane. Podszyt w niewielkiej ilości z przewagą kruszyny i olszy.	Rozporządzenie Nr 7 Wojewody Lubuskiego z dnia 15 kwietnia 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony rezerwatu przyrody o nazwie „Janie im. Włodzimierza Korczaka” - (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 23 z 17.04.2003 r., póź. 451)

II. Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy (1):

Nr rej. woj.	Nazwa	Data i akt prawny obejmujący ochroną:	Położenie administracyjne:	Rodzaj gruntów:	Opis przedmiotu poddanej ochronie:
1	2	3	4	5	6
1	Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „UROCZYSKO LUBNIEWSKO”	<p><b>14 marca 2002 roku</b></p> <p>Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 21 lutego 2002 r. w sprawie uznania za zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Uroczysko Lubniewsko” /Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 30, poz. 347 z dnia 1 marca 2002 r./</p> <p><a href="#">Uchwała Nr IX/64/2015 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 17 września 2015 r. w sprawie zniesienia zakazów na działce o nr ewid. 308/5 zlokalizowanej na terenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Uroczysko Lubniewsko"</a></p>	<p>powierzchnia ogółem: 1.436,90 ha</p> <p>w tym: - <b>Gmina Lubniewice</b> (86,26 %) - 1.239,59 ha - obręb Glisno - 925,57 ha - obręb Jarnatów - 314,02 ha</p> <p>- Gmina Sulęcín (13,73 %) - 197,31 ha - obręb Żubrów -197,31 ha</p>	<p>Grunty leśne: 1137,00 ha</p> <p>Wody: 240,00 ha</p> <p>Pozostałe grunty: 59,90 ha</p>	<p>Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Uroczysko Lubniewsko” położony jest w mezoregionie Pojezierze Łagowskie, granicząc od północy w Kotliną Gorzowską. Bardzo bogata rzeźba terenu jest efektem działalności lodowca w stadiale poznańskim i pomorskim ostatniego zlodowacenia. Dotyczy to zarówno pochodzenia jezior rynnowych jak i licznych jarów i wąwozów. Uroczysko jest terenem gdzie na małej przestrzeni różnice wysokości dochodzą do 11 m. Liczne zalesione głównie lasami bukowym jary i wąwozy rzutują na malowniczość tego terenu. Bezpośrednie sąsiedztwo dużej tafli jeziornej o bardzo urozmaiconej i wydłużonej linii brzegowej potęguje urokliwość krajobrazu. Niezwykle bogata rzeźba terenu jest obok walorów estetycznych podstawowym czynnikiem warunkującym istnienie różnorodności zbiorowisk roślinnych. Na podstawie prawie 300 gatunków roślin wyróżniono 36 zespołów – co jest liczbą bardzo wysoką, wskazującą na bardzo dużą zmienność przyrodniczą terenu. Ponad południowo-wschodnim brzegiem jeziora wznosi się wczesnohistoryczne grodzisko słowiańskie z VII wieku. Z budowli ziemno-drewnianej dobrze zachowała się oryginalna część ziemna.</p> <p>Zespół Uroczysko Lubniewsko nie jest powiązany z obszarem Natura 2000.</p> <p>Położenie geograficzne: szerokość geograficzna <math>x = 52^{\circ}28' - 52^{\circ}31'</math> długość geograficzna <math>y = 15^{\circ}08' - 15^{\circ}12'</math></p> <p><a href="#">Na podstawie uchwały Nr IX/64/2015 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 17 września 2015 r. w sprawie zniesienia zakazów na działce o nr ewid. 308/5 zlokalizowanej na terenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Uroczysko Lubniewsko" zniesiono zakazy w stosunku do działki o nr ewid. 308/5 obręb ewidencyjny Glisno (po aktualizacji katastru nieruchomości aktualnie działka oznaczona nr ewid. 831 obręb ewidencyjny Lubniewice) i zawarte w § 3 ust. 1, 3, 4, 6, 7, o których mowa w rozporządzeniu Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 21 lutego 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 30, poz. 347 z dnia 1 marca 2002r.)</a></p>

### III. Obszar chronionego krajobrazu (1)

Lp. Wyk.	Nazwa	Położenie administracyjne:	Pow. [ha]	Obowiązująca podstawa prawna wraz z oznaczeniem miejsca ogłoszenia aktu prawnego
1	2	3	4	5
11.	„9-Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie”	Powierzchnia całkowita: W gminach: – Bledzew 326 ha – Krzeszyce 708 ha – <b>Lubniewice</b> 6.617 ha – Sulęcín 6.166 ha – Torzym 977 ha – Łągów 123 ha	<b>14.917 ha</b>	Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu /Dz. Urzędowy Woj. Lubuskiego Nr 9 poz. 172, ze zm. Dz. Urzędowy Woj. Lubuskiego z 2006 r. Nr 54 poz. 1189; Dz. Urzędowy Woj. Lubuskiego z 2008 r. Nr 91 poz. 1373; Dz. Urzędowy Woj. Lubuskiego z 2009 r. Nr 4 poz. 99;/ Uchwała Nr LVII/579/2010 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 25 października 2010 r. zmieniająca rozporządzenie w sprawie obszarów chronionego krajobrazu /Dz. Urzędowy Woj. Lubuskiego Nr 113 poz. 1820 z dn. 10.12.2010 r./

### IV. Pomniki przyrody(4)

Lp. Wg rej RDOŚ	Nazwa pomnika przyrody (jak w akcie prawnym o ustanowieniu)	Obowiązująca podstawa prawna wraz z oznaczeniem miejsca ogłoszenia aktu prawnego	Obwód na wysokości 1,3 m [cm]	Wys. [m]	Obręb ewid./ Miejscowość	Nr działki	Położenie geograficzne (długość geograficzna, szerokość geograficzna)			Opis lokalizacji	Własność /Zarządzający/ Sprawujący nadzór	Rodzaj gruntów
							stopnie [°]	minuty [']	sekundy ["]			
1	2	3	5	6	7	8	9	10	11	12	13	15
369	Buk zwyczajny /Fagus silvadca/	uchwała nr XIV/122/2004 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 26.05.2004 r. /Dz.U.Woj.Lub. Nr 41 poz. 742/	370 cm	28m	obr. ewid. 25 Rogi	dz. nr 5109	15 52	13 33	9 52	N-ctwo Lubniewice L-ctwo Wałowice oddz. 255b	Własność Skarbu Państwa/ w zarządzie N- ctwa Lubniewice/ N- ctwo Lubniewice	Ł
370	Jesion wyniosły /Fraxinus excelsior/	uchwała nr XIV/122/2004 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 26.05.2004 r. /Dz.U.Woj.Lub. Nr 41 poz. 742/	260 cm	34 m	obr. ewid. 25 Rogi	nr dz. 5051/6	15 52	12 34	1 43	N-ctwo Lubniewice L-ctwo Wałowice oddz. 182y	Własność Skarbu Państwa/ w zarządzie N- ctwa Lubniewice/ N- ctwo Lubniewice	Ls
371	Grupa drzew – 2 Jesiony wyniosłe /Fraxinus excelsior/	uchwała nr XIV/122/2004 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 26.05.2004 r. /Dz.U.Woj.Lub. Nr 41 poz. 742/	265 cm, 295 cm	34 m, 28 m	obr. ewid. 25 Rogi	nr dz. 5051/6	15 52	12 34	1 42	N-ctwo Lubniewice L-ctwo Wałowice oddz. 182i	Własność Skarbu Państwa / w zarządzie N- ctwa Lubniewice/ N- ctwo Lubniewice	Ls
372	Sosna pospolita /Pinus silvestis/	uchwała nr XIV/122/2004 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 26.05.2004 r. /Dz.U.Woj.Lub. Nr 41 poz. 742/	315 cm	26 m	obr. ewid. 24 Lubniewice	nr dz. 284/2	15 52	14 31	29 3	N-ctwo Lubniewice L-ctwo Lubiąż oddz. 627g	Własność Skarbu Państwa / w zarządzie N- ctwa Lubniewice/ N- ctwo Lubniewice	Ls
373	Głaz narzutowy	R.W.L Nr 46 z 19 maja 2006. /Dz.U.Woj.Lub. Nr 38 poz. 846 z dn. 5.06.2006 r./	920 cm		obr. ewid. 24 Lubniewice	514/1 (?)	15 52	10 29	38 57	Umiejscowiony ok. 2 km na południowy wschód od Lubniewic, na skraju lasu.	Własność Skarbu Państwa / w zarządzie ANR/ Burmistrz Lubniewic	R

1	2	3	5	6	7	8	9	10	11	12	13	15
374	Drzewa ze stanowiskami rośliny chronionej – Bluszczu pospolitego /Hedera nelix/	R.W.L Nr 14 z 28 lutego 2006. /Dz.U.Woj.Lub. Nr 14 poz. 338 z dn. 7.03.2006 r./			obr. ewid. 22 Glisno	dz. nr 8391/1	15 52	25 29	416 24	N-ctwo Skwierzyna, L-ctwo Sokoła Dąbrowa, oddz. 673 g	Własność Skarbu Państwa / w zarządzie N- ctwa Skwierzyna/ N- ctwo Skwierzyna	Ls
375	Dąb szypułkowy /Quercus robur/	R.W.L Nr 14 z 28 lutego 2006. /Dz.U.Woj.Lub. Nr 14 poz. 338 z dn. 7.03.2006 r./	520 cm	ok. 27 m	obr. ewid. 24 Lubniewice	dz. nr 411	15 52	14 30	59 59	Rośnie na Placu Kasztanowym w Lubniewicach.	Własność Gmina Lubniewice /-/ Burmistrz Lubniewic	Tr
376	Głaz narzutowy	R.W.L Nr 14 z 28 lutego 2006. /Dz.U.Woj.Lub. Nr 14 poz. 338 z dn. 7.03.2006 r./	900 cm	1,7 m	obr. ewid. 23 Jarnatów	dz. nr 3	15 52	10 29	38 57	Umiejscowiony ok. 1 km na południowy wschód od osady Sobieraj, na wyniesieniu pod lasem.	Własność Skarbu Państwa / w zarządzie ANR/ Burmistrz Lubniewic	R, Ps
377	Wiąz szypułkowy /Ulmus laevis/	R.W.L Nr 14 z 28 lutego 2006. /Dz.U.Woj.Lub. Nr 14 poz. 338 z dn. 7.03.2006 r./	250 cm	ok. 25 m	obr. ewid. Rogi 25	dz. nr 8278	15 52	15 31	274 142	N-ctwo Skwierzyna, L-ctwo Dzików, oddz. 617 f.	Własność Skarbu Państwa / w zarządzie N- ctwa Skwierzyna/ N- ctwo Skwierzyna	Ls
378	Buk zwyczajny /Fagus silvatica/	R.W.L Nr 14 z 28 lutego 2006. /Dz.U.Woj.Lub. Nr 14 poz. 338 z dn. 7.03.2006 r./	390 cm	ok. 24 m	obr. ewid. Rogi 25	dz. nr 5140	15 52	13 33	7 31	N-ctwo Lubniewice, L-ctwo Lubniewice, oddz. 306 b.	Własność Skarbu Państwa / w zarządzie N- ctwa Lubniewice/ N- ctwo Lubniewice	Ls
379	Dąb szypułkowy /Quercus robur/	R.W.L Nr 14 z 28 lutego 2006. /Dz.U.Woj.Lub. Nr 14 poz. 338 z dn. 7.03.2006 r./	374 cm	ok. 22 m	obr. ewid. Rogi 25	dz. nr 5139	15 52	13 33	12 29	N-ctwo Lubniewice, L-ctwo Lubniewice, oddz. 305 g.	Własność Skarbu Państwa / w zarządzie N- ctwa Lubniewice/ N- ctwo Lubniewice	Ls
380	Dąb szypułkowy /Quercus robur/	R.W.L Nr 14 z 28 lutego 2006. /Dz.U.Woj.Lub. Nr 14 poz. 338 z dn. 7.03.2006 r./	500 cm	ok. 25 m	obr. ewid. Rogi 25	nr dz. 5280/3	15 52	15 31	18 5	N-ctwo Lubniewice, L-ctwo Lubniewice, oddz. 623 k.	Własność Skarbu Państwa / w zarządzie N- ctwa Lubniewice/ N- ctwo Lubniewice	Ls
381	Dąb szypułkowy /Quercus robur/	R.W.L Nr 14 z 28 lutego 2006. /Dz.U.Woj.Lub. Nr 14 poz. 338 z dn. 7.03.2006 r./	580 cm	ok. 26 m	obr. ewid. Rogi 25	dz. nr 5280/3	15 52	15 31	24 6	N-ctwo Lubniewice, L-ctwo Lubniewice, oddz. 623 k.	Własność Skarbu Państwa / w zarządzie N- ctwa Lubniewice/ N- ctwo Lubniewice	Ls

V. Użytki ekologiczne (4)

Lp.	Nazwa użytku ekologicznego (jak w akcie prawnym o ustanowieniu)	Pow. /ha/	Obręb ewid.	Nr działek ewiden-cyjnych	Opis lokalizacji	Forma własności, zarządzający	Cel ochrony	Data utworzenia / obowiązująca podstawa prawna wraz z oznaczeniem miejsca ogłoszenia aktu prawnego
1	2	3	4	5	6	7	8	9
189/1	GLISNO I	0,42	Glisno	4483	Obszar dający początek ciekowi wodnemu, który zasila jezioro Lubiewsko	Skarb Państwa N-ctwo Sulęcín	Ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk.	Utworzony dn. 03.05.2002 r na podstawie – Roz. Woj. Lubuskiego. Nr 5 z 2002 r. publikacja -(Dz. U. Woj.Lub. Nr 44, poz. 554)
180/2	ROGI	1,25	Rogi	8065	N-ctwo Skwierzyna L-ctwo Pniewo oddz. 356g	Skarb Państwa N-ctwo Skwierzyna	Ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk.	Utworzony dn. 03.05.2002 r na podstawie – Roz. Woj. Lubuskiego. Nr 5 z 2002 r. publikacja -(Dz. U. Woj.Lub. Nr 44, poz. 554)
191/3	TORFOWISKA ROGI	6,92	Rogi	8039, 8040, 8041	N-ctwo Skwierzyna L-ctwo Dzików oddz. 326g, 325d, 327g	Skarb Państwa N-ctwo Skwierzyna	Ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk.	Utworzony dn. 03.05.2002 r na podstawie – Roz. Woj. Lubuskiego. Nr 5 z 2002 r. publikacja -(Dz. U. Woj.Lub. Nr 44, poz. 554)
192/4	GLISNO II	1,03	Glisno	4496/1, 4497	N-ctwo Sulęcín L-ctwo Glisno oddz. 159i. 160c	Skarb Państwa N-ctwo Sulęcín	Ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk.	Utworzony dn. 03.05.2002 r na podstawie – Roz. Woj. Lubuskiego. Nr 5 z 2002 r. publikacja -(Dz. U. Woj.Lub. Nr 44, poz. 554)

**Obiekty o wartościach archeologicznych  
w mieście i gminie LUBNIEWICE**

AZP	Miejscowość	Nr stan. w miejs.	Nr stan. na ob.	Typ stanowiska	Chronologia	Nr Rejestru Zabytków	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8
48-11	Rogi	1	36	osada/ ślad osadniczy	WŚ/ MN, NOW		
48-11	Rogi	2	37	ślad osadniczy	ST		
48-11	Rogi	3	38	ślad osadniczy	ST, NOW		
48-11	Rogi	4	39	ślad osadniczy	ST		
49-11	Jarnatów	12	2	ślad osadniczy/ punkt osadniczy	WŚ/ XV-XVIII w.		
49-11	Jarnatów	13	3	ślad osadniczy/ punkt osadniczy	EK, PŚ/ XVI- XVIII w.		
49-11	Jarnatów	-	4	?	KŁ- Ha		archiwalne
49-11	Lubniewice	9	1	grodzisko/ osada przygodowa/ ślad osadniczy	X-XII w/ X-XII w./ XIII-XIV w.	rej.zab. Nr 41/67, dn. 17.03.67, nr L- 67/C, dzn. 27.07.2005	archiwalne+lok.
49-12	Lubniewice	16	19	osada?	KŁ, ŚR		archiwalne
49-12	Lubniewice	17	18	osada	KŁ (V OEB-Ha)	rej.zab. Nr 62/68, nr L- 78/C, dz. 21.04.2005	archiwalne+lok. ?
49-12	Lubniewice	18	3	osada, punkt osadniczy	KŁ?/XIII-XIV w., XVI-XVIII w.		archiwalne+lok.
49-12	Lubniewice	19	17	osada?	KŁ, ŚR	rej.zab. Nr 56/68	archiwalne+lok. ?
49-12	Lubniewice	20	16	osada	KŁ	rej.zab. nr 57/68	archiwalne+lok. ?
49-12	Lubniewice	31	1	punkt osadniczy	XVI-XVIII w.		
49-12	Lubniewice	32	2	punkt osadniczy	XV-XVII w.		
49-12	Lubniewice	33	4	ślad osadniczy/ punkt osadniczy	EK/ XVI-XVIII w.		
49-12	Lubniewice	34	5	punkt osadniczy	XVI-XVIII w.		
49-12	Lubniewice	35	6	punkt osadniczy	KJ (późny La - wczesny OWR)		
49-12	Lubniewice	36	7	punkt osadniczy	XIV-XV w, XVI- XVIII w.		
49-12	Lubniewice	37	8	ślad osadniczy/ punkt osadniczy	WŚ/ XVI-XVIII w.		

1	2	3	4	5	6	7	8
49-12	Lubniewice	38	9	śląd osadniczy/ punkt osadniczy	EK/ XVI-XVIII w.		
49-12	Lubniewice	39	15	śląd osadniczy/ punkt osadniczy	WŚ, XIV-XV w./ XVI-XVIII w.		
49-12	Rogi	5	10	śląd osadniczy/ punkt osadniczy	EK, PR?, NOW		
49-12	Rogi	6	11	punkt osadniczy	XIII-XV w.		
50-11	Lubniewice	8	19	śląd osadniczy	KŁ?, PŚ		
50-11	Lubniewice	15	21	śląd osadniczy	OWR, PR/		
50-11	Lubniewice	16	22	śląd osadniczy	ŚR, PR?		
50-11	Lubniewice	14	63	osada	KŁ		archiwalne
50-11	Lubniewice	22	64	osada	M		
50-11	Glisno	1	54	punkt osadniczy	PŚ		archiwalne
50-11	Glisno	2	55	grodzisko wkłęsłe	WŚ	rej.zab. Nr 314/83, dn. 14.01.1983, L- 40/C	archiwalne+lok.
50-11	Glisno	3	29	punkt osadniczy	KŁ, WŚ		archiwalne
50-11	Glisno	4	30	punkt osadniczy	KŁ		archiwalne
50-11	Glisno	5	31	punkt osadniczy	N		archiwalne
50-11	Glisno	6	26	osada	KŁ- V OEB	rej. Zab. Nr 60/68 (d. Lubniewice 8)	archiwalne
50-11	Glisno	7	27	krzemienica/ cementarzysko	M/ ?	rej.zab. Nr 63/68 (d. Lubniewice 7)	archiwalne
50-11	Glisno	8	20	śląd osadniczy/ punkt osadniczy	PR?, PŚ/ WŚ - faza D-E		
50-11	Glisno	9	23	osada/ śląd osadniczy	OWR/ EK - N?, PŚ-NOW		
50-11	Glisno	10	24	osada/ punkt osadniczy	PŚ/ KŁ?		
50-11	Glisno	11	25	osada/ śląd osadniczy	PŚ/ PR?		
50-11	Glisno	12	28	osada?	OWR		
50-11	Glisno	13	32	osada	KŁ		
50-11	Glisno	14	33	śląd osadniczy/ punkt osadniczy	EK, KŁ/ NOW		
50-11	Glisno	15	34	śląd osadniczy	OWR, PŚ		
50-11	Glisno	16	35	śląd osadniczy/ punkt osadniczy/ ?	N-WEB/ OWR/ PR?		
50-11	Glisno	17	56	śląd osadniczy	PŚ		
50-11	Glisno	18	57	punkt osadniczy	KŁ		

1	2	3	4	5	6	7	8
50-11	Glisno	19	58	fragment wsi	PŚ		
50-11	Glisno	20	59	śląd osadniczy	KŁ		
50-11	Glisno	21	60	śląd osadniczy	KŁ?, NOW		
50-11	Glisno	22	61	śląd osadniczy	PR?, PŚ		
50-11	Glisno	23	62	śląd osadniczy/ punkt osadniczy	NOW/ OWR		
50-11	Jarnatów	1	7	śląd osadniczy	WŚ?		
50-11	Jarnatów	2	8	osada/ ślad osadniczy	OWR/ EK		
50-11	Jarnatów	3	9	śląd osadniczy/ ?	N?/ PR?		
50-11	Jarnatów	4	10	śląd osadniczy/ punkt osadniczy	NOW/ KŁ?		
50-11	Jarnatów	5	11	osada/ ślad osadniczy	KŁ/ EK?, PŚ		
50-11	Jarnatów	6	12	obozowisko/ śląd osadniczy	M/ OWR		
50-11	Jarnatów	7	13	śląd osadniczy	EK, PR?		
50-11	Jarnatów	8	14	osada	KŁ		
50-11	Jarnatów	9	15	śląd osadniczy/ punkt osadniczy	NSch - WEB/ KŁ		
50-11	Jarnatów	10	16	osada	KŁ		
50-11	Jarnatów	11	17	śląd osadniczy	KŁ?		
50-11	Lubniewice	7	18	śląd osadniczy/ punkt osadniczy	PR?, PŚ/ WŚ - faza D-E?		
50-12	Glisno	38	18	śląd osadniczy/ punkt osadniczy	XI-XIII w., XIV- XV w./XVI- XVIII w.		
50-12	Lubniewice	1	30	osada?/ osada	OWR?-WŚ?/ KŁ (V OEB-Ha), ŚR	rej.zab. Nr 61/68 z dn. 1.12.1968	archiwalne
50-12	Lubniewice	2	23	osada?/osada	ŚR/ KŁ	rej.zab. Nr 59/68 z dn.1.12.68	archiwalne
50-12	Lubniewice	3	31	cmentarzysko?	Ha	rej.zab. Nr 58/68 z dn. 1.12.1968, L- 76/C, dn. 21.04.2005	archiwalne
50-12	Lubniewice	4	24	osada	KŁ-Ha, OWR, WŚ	rej.zab. Nr 54/68,dz. 1.12.68, L- 77/C, dn. 21.04.2005	archiwalne
50-12	Lubniewice	5	27	osada	KŁ		archiwalne
50-12	Lubniewice	6	12	osada/ ślad osadniczy/ punkt osadniczy	WŚ/ KŁ? (EB- Ha?)/ XIV-XV w., XVI-XVIII w.		archiwalne+lok.
50-12	Lubniewice	10	19	osada palafitowa?	X-XII w.	rej.zan. Nr 42/67 z dn. 17.03.1967	archiwalne+lok.
50-12	Lubniewice	11	28	osada?/ osada	ŚR?/ KŁ		archiwalne
1	2	3	4	5	6	7	8
50-12	Lubniewice	12	29	osada?	KŁ		archiwalne

1	2	3	4	5	6	7	8
50-12	Lubniewice	13	26	osada?	KŁ (V OEB-Ha)	rej.zab. Nr 55/68 z dn. 1.12.1968	archiwalne
50-12	Lubniewice	15	22	osada	OWR?		archiwalne
50-12	Lubniewice	23	11	śląd osadniczy/ punkt osadniczy	WŚ/ XVI-XVIII w.		
50-12	Lubniewice	24	13	śląd osadniczy/ punkt osadniczy	EK/ OWR-KL, XV-XVIII w.		
50-12	Lubniewice	25	14	śląd osadniczy/ punkt osadniczy	EB?, PŚ/ XVI-XVIII w.		
50-12	Lubniewice	26	15	punkt osadniczy	XI-XIII w., XIV-XV w., XVI-XVIII w.		
50-12	Lubniewice	27	16	śląd osadniczy/ punkt osadniczy	późny OWR-KL/ XVI-XVIII w.		
50-12	Lubniewice	28	17	śląd osadniczy/ punkt osadniczy	EK, PR?/ XIV-XV w., XVI-XVIII w.		
50-12	Lubniewice	29	20	punkt osadniczy	WEB?		
50-12	Lubniewice	30	21	śląd osadniczy/ punkt osadniczy	WŚ/ XVI-XVIII w.		
50-12	Lubniewice	21	25	osada	KŁ, OWR, WŚ, ŚR	rej.zab. Nr 38/67 z dn. 17.03.1967	archiwalne
51-11	Glisno	24	4	-	OWR, PŚ		
51-12	Glisno	25	1	śląd osadniczy	KŁ		
51-12	Glisno	26	2	punkt osadniczy	KŁ, WŚ		
51-12	Glisno	27	3	śląd osadniczy/ punkt osadniczy	NOW/ KŁ, OWR, PR?		
51-12	Glisno	28	4	punkt osadniczy	WŚ (faza C-D), PR?		
51-12	Glisno	29	5	punkt osadniczy	N?		
51-12	Glisno	30	6	punkt osadniczy?	N?		
51-12	Glisno	31	8	punkt osadniczy	KŁ		
51-12	Glisno	32	9	punkt osadniczy	wcz. OWR		
51-12	Glisno	33	10	osada/ ?	KŁ/ EK		
51-12	Glisno	34	11	?	PR?		
51-12	Glisno	35	12	osada/ śląd osadniczy/ ?	OWR/ N-KPL, PŚ/ PR?		
51-12	Glisno	36	13	śląd osadniczy	KŁ		
51-12	Glisno	37	18	punkt osadniczy/ ?	OWR/ PR?		

## Główne obiekty w rejestrze i wojewódzkiej ewidencji zabytków - gmina Lubniewice

L.p.	Miejsco-wość	Adres	Obiekt	Nr działki	Czas powstania	Rej. data	Rej. Nr	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Glisno	5	dom murowany		2 poł. XIX w.			
2	Glisno	1	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
3	Glisno	104	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
4	Glisno	105	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
5	Glisno	106	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
6	Glisno	107	dom murowano-szachulcowy		XIX w. poł.			
7	Glisno	110/111	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
8	Glisno	112	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
9	Glisno	114	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
10	Glisno	116	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
11	Glisno	12	dom murowany		XIX w. k.			
12	Glisno	13	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
13	Glisno	15	dom murowany		XX w. pocz.			
14	Glisno	18	dom murowany		XX w. pocz.			
15	Glisno	19	dom murowany		XX w. pocz.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9

16	Glisno	2	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
17	Glisno	24	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
18	Glisno	25/26	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
19	Glisno	27	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
20	Glisno	3	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
21	Glisno	39 (30)	dom murowany		XIX w. k.			
22	Glisno	4	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
23	Glisno	40	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
24	Glisno	41	szkoła murowana		XX w. 1 ćw.			
25	Glisno	41	szkoła murowana ob. Schronisko Młodzieżowe		XIX w. k.			
26	Glisno	44	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
27	Glisno	45	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
28	Glisno	46	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
29	Glisno	48	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
30	Glisno	50	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
31	Glisno	52	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
32	Glisno	56	dom murowano-szachulcowy		XIX w. 2 poł.			
33	Glisno	57	dom murowany		XIX w. k.			
34	Glisno	60	dom szachulcowy		XIX w. poł.			
35	Glisno	64	dom szachulcowy		XIX w. 2 poł.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9

36	Glisno	7	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
37	Glisno	73	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
38	Glisno	74	dom murowany		XIX w. k.			
39	Glisno	75	dom murowany		XX w. 1 ćw.			
40	Glisno	76	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
41	Glisno	78	dom murowany		XX w. 1 ćw.			
42	Glisno	80	dom murowany		XX w. pocz.			
43	Glisno	85	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
44	Glisno	86	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
45	Glisno	87	dom murowany		XX w. pocz.			
46	Glisno	88	dom murowany		XX w. 1 ćw.			
47	Glisno	9	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
48	Glisno	90	dom murowany		XX w. pocz.			
49	Glisno	91	dom murowany		XX w. pocz.			
50	Glisno	92	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
51	Glisno	93	dom murowany		XIX w. k.			
52	Glisno	94	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
53	Glisno	96	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
54	Glisno	98	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
<b>55</b>	<b>Glisno</b>		<b>sztuczna ruina murowana z zespołu pałacu</b>		<b>XIX w. ćw. 2</b>	<b>30.07.1958; 22.10.1976</b>	<b>125; KOK-I-13/76</b>	
1	2	3	4	5	6	7	8	9

56	Glisno		oficyna murowana z zespołu pałacu		XIX w.	30.07.1958; 22.10.1976	125; KOK-I-13/76	
57	Glisno		oficyna pałacowa II z zespołu		XVIII/XIX w.			
58	Glisno		stodoła murowana z zespołu folwarku pałacu		1862			
59	Glisno		chlewnia murowana z zespołu folwarku pałacu		1862			
60	Glisno		stajnia murowana z zespołu folwarku pałacu		1862			
61	Glisno		gorzelnia murowana z zespołu folwarku pałacu		XIX w. poł.			
62	Glisno		kościół murowany ewangelicki ob. filialny rzymskokatolicki pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa	213	1837	30.05.1963; 28.10.1976	567; KOK-I-61/76	
63	Glisno		pałac murowany	464	1770 ok.	30.05.1963; 28.10.1976	567; KOK-I-61/76	
64	Glisno		kaplica grobowa Honochów murowana z zespołu pałacu		1837			
65	Glisno		folwark		XVIII w., XIX w., XX w.			
66	Glisno		Dom Włodarza		kon. XIX w.? 1925 ?			
67	Glisno		Dom Ogrodnika, Oranżeria, Szklarnia		3 lub 4ćw. XIX w.			
68	Glisno		park krajobrazowy w zespole pałacowym	464	XVIII w.	20.07.1948; 30.05.1963; 28.10.1976	A6; 125; KOK-I-13/76	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
69	Glisno		szkoła murowana ob. Schronisko Młodzieżowe		k. XIX w.			
70	Glisno		mauzoleum	464	po 1857	30.05.1963; 28.10.1976	125; KOK-I-13/76	
71	Glisno		cmentarz komunalny		poł. XIX w.			ewangelicki
72	Glisno		cmentarz przykościelny		1837			ewangelicki
73	Glisno		wieś rycerska, rodowa von Waldowów, potem von Marwitzów		wz. 1421 r.			

74	Jarnatów	17	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
75	Jarnatów	19	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
76	Jarnatów	21	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
77	Jarnatów	26	dom szachulcowy		XVIII w., 1 poł. XIX w.			
78	Jarnatów	28	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
79	Jarnatów	31	dom murowany		XX w. pocz.			
80	Jarnatów	37/1	dom murowano-szachulcowy		XIX/XX w.			
81	Jarnatów	37/11	dom murowany		XIX w. k.			
82	Jarnatów	37/3	dom murowano-szachulcowy		XIX/XX w.			
83	Jarnatów	37/4	dom murowano-szachulcowy		XIX/XX w.			
84	Jarnatów	37/5	dom murowano-szachulcowy		XIX/XX w.			
85	Jarnatów	4	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
86	Jarnatów	5	dom murowano-szachulcowy		XIX w. poł.			
87	Jarnatów	7	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
88	Jarnatów	9	dom murowano-szachulcowy		XIX w. 2 poł.			
89	Jarnatów	9	stodoła murowana		XIX w. k.			
90	Jarnatów		kościół murowany ewangelicki ob. filialny rzymskokatolicki pw. Matki Boskiej Szkaplerznej	90/1	1770	09.03.1964; 30.11.1976	981; KOK-I-185/76	
91	Jarnatów		pałac murowany	3/3	XIX w. k.	31.12.1990	KOK-I-340/90	
92	Jarnatów		brama murowana z zespołu pałacu		XIX w. k.			
93	Jarnatów		stróżówka murowana z zespołu pałacu		XIX w. k.			

94	Jarnatów		stodoła murowana z zespołu folwarku pałacu		XIX w. k.			
95	Jarnatów		obora murowana z zespołu folwarku pałacu		XIX w. k.			
96	Jarnatów		spichlerz murowany z zespołu folwarku pałacu		XIX w. k.			
97	Jarnatów		budynek gospodarczy murowany z zespołu folwarku pałacu ob. Ruina		XIX w. 2 poł.			
98	Jarnatów		kuźnia murowana z zespołu folwarku pałacu		XIX w. k.			
99	Jarnatów		gorzelnia murowana z zespołu folwarku pałacu		XIX w. k.			
<b>100</b>	<b>Jarnatów</b>		<b>założenie pałacowo-parkowe</b>	<b>3/3</b>	<b>XVIII-poł.XIX w.</b>	<b>30.01.1991</b>	<b>KOK-I-350/91</b>	
101	Jarnatów		folwark		XIX w.			
<b>102</b>	<b>Jarnatów</b>		<b>park pałacowy i aleja dębowa</b>	<b>3/3, 586</b>	<b>XIX w.</b>	<b>20.07.1948</b>	<b>A 8</b>	
<b>103</b>	<b>Jarnatów</b>		<b>cmentarz</b>	<b>125</b>	<b>poł. XIX w.</b>	<b>20.07.1948</b>	<b>A 7</b>	<b>ewangelicki</b>
104	Jarnatów		cmentarz komunalny		pocz. XX w.			ewangelicki

1	2	3	4	5	6	7	8	9
105	Jarnatów		mauzoleum		1895			ewangelicki
106	Jarnatów		cmentarz przykościelny		1770			ewangelicki
107	Jarnatów		wieś założona przez osadników śląskich, w pocz. XVIII w. - siedziba szlachecka		wz. 1421 r.			
108	Lubniewice	Lubniewice Kolonia 8	wieża ciśnień murowana kolejowa		1908 r.			
109	Lubniewice	pl. Kasztanowy 1	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
110	Lubniewice	pl. Kasztanowy 2	dom murowany ob. Urząd Gminy		XIX w. 2 poł.			
111	Lubniewice	pl. Kasztanowy 3	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
112	Lubniewice	pl. Kasztanowy 5	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
113	Lubniewice	pl. Wolności 2	dom murowany		XX w. pocz.			skreślony
114	Lubniewice	pl. Wolności 3	dom murowany		XX w. pocz.			
115	Lubniewice	pl. Wolności 6	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
116	Lubniewice	pl. Wolności 8	oficyna murowana		XIX w. 4 ćw.			skreślony
117	Lubniewice	przy drodze do Glisna, nr 13	dom murowany		4 ćw. XIX w.			
118	Lubniewice	przy drodze do Glisna, nr 8	dom murowany		4 ćw. XIX w.			

119	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 12-12a	dom murowany		1 ćw. XX w.			
120	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 14	dom murowany		1 ćw. XX w.			
121	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 16	szkoła murowana		p. XX w.			
122	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 19	dom murowany		4 ćw. XIX w.			
123	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 2	dom murowany		XX w. 1 ćw.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
124	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 22	dom murowany		2 poł. XIX w.			
125	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 23	dom murowany		1 ćw. XX w.			
126	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 24	dom murowany		2 poł. XIX w.			
127	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 25	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
128	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 28	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
129	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 29	dom murowany ob. Bank Spółdzielczy		XIX w. 4 ćw.			
130	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 3	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
131	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 31	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
132	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 32	dom murowany		XX w. 1 ćw.			
133	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 35 ob.. Jana Pawła II 2	dom szachulcowy, księgarnia	372	1781 ok.	31.12.1990	KOK-I-336/90	
134	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 36	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
135	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 37	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
136	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 38	dom murowany		2 ćw. XIX w., przeb. 4 ćw. XIX w.			
137	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 39	dom murowany		XIX w. 1 poł.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
138	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 4	dom murowano-szachulcowy		k. XIX w.			
139	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 40	dom murowany		XIX w. 1 poł.			
140	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 42	dom murowany		2 poł. XIX w.			
141	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 43	dom murowano-szachulcowy		k. XIX w.			
142	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 44	dom murowany		4 ćw. XIX w.			

143	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 48	dom murowany		4 ćw. XIX w.			
144	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 5	dom murowano-szachulcowy		1 ćw. XX w.			
145	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 6	dom murowano-szachulcowy		1 ćw. XX w.			
146	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 7	dom murowano-szachulcowy		1 ćw. XX w.			
147	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 8	dom murowany		1 ćw. XX w.			
148	Lubniewice	ul. Gorzowska	stajnia murowana		4 ćw. XIX w.			
149	Lubniewice	ul. Gorzowska	bażanciarnia murowano-drewniana		pocz. XX w.			
150	Lubniewice	ul. Gorzowska 11/11 a	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
151	Lubniewice	ul. Gorzowska 12	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
152	Lubniewice	ul. Gorzowska 13	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
153	Lubniewice	ul. Gorzowska 14	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
154	Lubniewice	ul. Gorzowska 15	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
155	Lubniewice	ul. Gorzowska 16	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
156	Lubniewice	ul. Gorzowska 18	dom murowany		XX w. pocz.			
157	Lubniewice	ul. Gorzowska 20	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
158	Lubniewice	ul. Gorzowska 21	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
159	Lubniewice	ul. Gorzowska 22	dom murowany		XIX w. k.			
160	Lubniewice	ul. Gorzowska 23	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
161	Lubniewice	ul. Gorzowska 24	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
162	Lubniewice	ul. Gorzowska 25	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
163	Lubniewice	ul. Gorzowska 26	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
164	Lubniewice	ul. Gorzowska 27	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
165	Lubniewice	ul. Gorzowska 3	dom murowano-szachulcowy		XIX w. 2 poł.			
166	Lubniewice	ul. Gorzowska 4	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
167	Lubniewice	ul. Gorzowska 5	dom murowano-szachulcowy		XIX w. 2 poł.			
168	Lubniewice	ul. Gorzowska 7	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
169	Lubniewice	ul. Gorzowska 8	dom murowany		XIX w. k.			

170	Lubniewice	ul. Gorzowska 9	dom murowano-szachulcowy		XIX w. 2 poł.			
171	Lubniewice	ul. Harcerska 1	dom murowany		1928			
172	Lubniewice	ul. Krótka 3	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
173	Lubniewice	ul. Ogrodowa 1	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
174	Lubniewice	ul. Ogrodowa 10	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
175	Lubniewice	ul. Ogrodowa 11	dom murowany		XIX w. 2 poł.			skreślony
176	Lubniewice	ul. Ogrodowa 12	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
177	Lubniewice	ul. Ogrodowa 3	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
178	Lubniewice	ul. Ogrodowa 5	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
179	Lubniewice	ul. Ogrodowa 8	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
180	Lubniewice	ul. Osadników Wojskowych 10	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
181	Lubniewice	ul. Osadników Wojskowych 11	plebania murowana z zespołu kościoła parafialnego pw. pw. Matki Bożej Różańcowej		XIX w. k.			
<b>182</b>	<b>Lubniewice</b>	<b>ul. Osadników Wojskowych 11(ul. Krótka)</b>	<b>kościół murowany parafialny rzymskokatolicki pw. Matki Bożej Różańcowej</b>	<b>401</b>	<b>2 poł. XIV w., wieża 1882 r.</b>	<b>27.03.1961; 23.10.1976</b>	<b>214; KOK-I-29/76</b>	
183	Lubniewice	ul. Osadników Wojskowych 12	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
184	Lubniewice	ul. Osadników Wojskowych 13	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
185	Lubniewice	ul. Osadników Wojskowych 14	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
186	Lubniewice	ul. Osadników Wojskowych 15	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
187	Lubniewice	ul. Osadników Wojskowych 16	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
188	Lubniewice	ul. Osadników Wojskowych 17	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
189	Lubniewice	ul. Osadników Wojskowych 2	dom murowano-szachulcowy		XVIII w. k.			
190	Lubniewice	ul. Osadników Wojskowych 20	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
191	Lubniewice	ul. Osadników Wojskowych 21	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
192	Lubniewice	ul. Osadników Wojskowych 23	dom murowany		XX w. pocz.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
193	Lubniewice	ul. Osadników Wojskowych 24	dom szachulcowy		XIX w.			
194	Lubniewice	ul. Osadników Wojskowych 27	dom murowany		XIX w. 2 poł.			

195	Lubniewice	ul. Osadników Wojskowych 3	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
196	Lubniewice	ul. Osadników Wojskowych 31	dom murowany		XX w. pocz.			
197	Lubniewice	ul. Osadników Wojskowych 32	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
198	Lubniewice	ul. Osadników Wojskowych 33	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
199	Lubniewice	ul. Osadników Wojskowych 4	dom murowany		XIX w. k.			
200	Lubniewice	ul. Osadników Wojskowych 6	dom murowany		XIX w. k.			
201	Lubniewice	ul. Osadników Wojskowych 7	dom murowany		XX w. pocz.			
202	Lubniewice	ul. Osadników Wojskowych 9	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
203	Lubniewice	ul. Skwierzyńska 10	dom murowany		XX w. 1 ćw.			
204	Lubniewice	ul. Skwierzyńska 12	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
205	Lubniewice	ul. Skwierzyńska 16	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
206	Lubniewice	ul. Skwierzyńska 17	dom murowany		XX w. pocz.			
207	Lubniewice	ul. Skwierzyńska 18	dom murowany		XX w. pocz.			
208	Lubniewice	ul. Skwierzyńska 19	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
209	Lubniewice	ul. Skwierzyńska 2	dom murowany		XVIII w. 2 poł.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
210	Lubniewice	ul. Skwierzyńska 6	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
211	Lubniewice	ul. Skwierzyńska 7	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
212	Lubniewice	ul. Skwierzyńska 8	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
213	Lubniewice	ul. Strzelecka 6	dom murowany		XIX w. 4 ćw.			
214	Lubniewice	ul. Zamkowa	budynek bramny murowany z zespołu pałacu		1909			
215	Lubniewice	ul. Zamkowa	wozownia ob. ośrodek jeździecki murowany		1 ćw. XX w.			
216	Lubniewice	ul. Zamkowa 1	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
217	Lubniewice	ul. Zamkowa 2	dom murowany		XIX w. 2 poł.			
218	Lubniewice	ul. Zamkowa 2	stodoła murowano-szachulcowa		XX w. pocz.			
219	Lubniewice	ul. Zamkowa 3	altana ob. Budynek mieszkalny		pocz. XX w.			
220	Lubniewice	ul. Zamkowa 3	stajnia		4 ćw. XIX w.			
221	Lubniewice	ul. Zamkowa 4	dom murowany - schronisko młodzieżowe		XX w. 1 ćw.			skreślony

222	Lubniewice	ul. Jana Pawła II	poczta murowana		1 ćw. XX w.			
223	Lubniewice		pałac-stary zamek	251/2	1793	10.12.1990	KOK-I-326/90	
224	Lubniewice		pałac-nowy zamek	272/38	1909	10.12.1990	KOK-I-327/90	
225	Lubniewice		brama murowana z zespołu pałacu		XIX w. 1 poł.			
226	Lubniewice		park krajobrazowy w zespole pałacowym	369	XIX w.	12.11.1991	KOK-I-375/91	
227	Lubniewice		cmentarz		pocz. XIX w.			ewangelicki
228	Lubniewice		cmentarz przykościelny		pocz. XIX w.			ewangelicki
229	Lubniewice		cmentarz		poł. XIX w.			ewangelicki
230	Lubniewice		cmentarz komunalny		przed 1939			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
231	Lubniewice		wieś, d. miasto,		wz. 1287, o mieście wz. 1322, 1808 - pełne prawa miejskie			
232	Lubniewice	ul. Bohaterów Stalingradu 9	dom murowany		pocz. XX w.			
233	Lubniewice	ul. Sulęcińska 8	Dawny Dworzec kolejowy Lubniewice		pocz. XX w.			
234	Osieczycze		folwark		II poł. XIX w.			
235	Osieczycze		owczarnia		XIX w.			
236	Rogi	15	dom murowany, obora, chlew		XX w. pocz.			
237	Rogi	droga Nr 133 Kostrzyń-Ociosna km. 41,453, nad rz. Lubna	most drogowy		ok. 1916			
238	Rogi		pałac murowany	136/6	1904-1908	27.04.1979	KOK-I-254/79	
239	Rogi		park pałacowy					
240	Rogi		cmentarz rodowy		pocz. XX w.			ewangelicki
241	Rogi		cmentarz		poł. XIX w.			ewangelicki
242	Rogi		folwark		folw. XIXw., pałac i park - 1910 r.			
243	Rogi		wieś folwarczna, folwark założony w 1773 r. należał do von Waldowów		XVIII w.			
244	Sobieraj		folwark		XIX w.			

245	Suszyce Górny Majątek		ogród dworski					
246	Suszyce Górny Majątek		folwark		XVI w.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
247	Suszyce Górny Majątek		Stodoła		XVI-XIX w.			
248	Suszyce Górny Majątek		Budynek mieszkalny, ob. cielętnik		XVI-XIX w.			
249	Suszyce Górny Majątek		Obora		XVI w.			
250	Świerczów	2	dom murowany z zespołu Zakładu Przemysłu Jedwabniczego Śilwana		XIX w. 4 ćw., 1922			
251	Świerczów	3	dom murowany z zespołu Zakładu Przemysłu Jedwabniczego Śilwana		XIX w. 4 ćw., 1922			
252	Świerczów	4	dom murowany z zespołu Zakładu Przemysłu Jedwabniczego Śilwana		XX w. 1 ćw., 1922			
253	Świerczów	5	dom murowany z zespołu Zakładu Przemysłu Jedwabniczego Śilwana		XX w. 1 ćw., 1922			
254	Świerczów	6	dom murowany z zespołu Zakładu Przemysłu Jedwabniczego Śilwana		XIX w. 4 ćw., 1922			
255	Świerczów		chlew murowany		XIX w. 4 ćw.			
256	Świerczów		stodoła murowana		XIX w. 4 ćw.			
257	Świerczów		budynek główny murowany z zespołu Zakładu Przemysłu Jedwabniczego Śilwana		XIX w. k., 1920-22			
258	Świerczów		Budynek tkalni szedowej		1920			
259	Świerczów		Budynek kotłowni i komina przemysłowego		1920			
260	Świerczów		Budynek administracyjno produkcyjny		1920			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
261	Świerków		park pałacowy przy d. fabryce jedwabiu					
262	Trzcińce	1	dom murowany		XX w. 1 ćw.			
263	Trzcińce	4	dom murowano-drewniany		XX w. 20 lata			

264	Trzcińce	4	budynek gospodarczy murowano-drewniany		XX w. 20 lata			
265	Trzcińce	7	dom murowano-drewniany		XX w. 20 lata			
266	Trzcińce	7	budynek gospodarczy murowano-drewniany		XX w. 20 lata			
267	Trzcińce		zabudowania gospodarcze murowane, folwark		4 ćw. XIX w.			
268	Wałdowice		samotna mogiła		1945			
269		k. wsi Rogi, Szosa Kostrzyńska	Mogiły jednostkowe		1945			
270		k.leśniczówki	Mogiły zbiorowe		do 1945			
271			Pomnik "Osadników wojskowych"		22.07.1978			

tabela 6

## Zasady i standardy zagospodarowania dla terenów o umiarkowanej koncentracji zabudowy.

Wyszczególnienie ----- Wyposażenie	ilość działek w zespole we wnętrzu krajobrazowym	wielkość działki	powierzchnia zabudowy	gabaryty zabudowy w kondygnacjach	kształtowanie zagospodarowania
1	2	3	4	5	6
<u>1. zabudowa mieszkalna</u> -wspólne tereny zieleni urządzonej - dopuszcza się zabudowę mieszkalno-usługową w zakresie usług podstawowych i rzemiosła nieuciążliwego w dostosow. do wyst. potrzeb -system kanalizacji zbiorczej z oczyszczalnią w miejscowości rozwojowej	20 do 50	minimum 1000m <sup>2</sup> w zabudowie wolnostojącej minimum 600 m <sup>2</sup> w zabudowie bliźniaczej	od 60 m <sup>2</sup>	1,5	-zalecane ujednoczenie kształtu budynków w zespole zabudowy, -dopuszczenie wolnostojącej zabud. towarzyszącej, usługowej, - dopuszczenie wolnostojącej zabud. gospodar. z ograniczaniem jej ekspozycji w krajobrazie - dopuszcz. zabud. szereg, o min. pow. działki 360 m <sup>2</sup> w ośrodkach gminnych i podstawowych
<u>2. zabudowa mieszkalno-usługowa w tym mieszkalno-warsztatowa. mieszkalno-magazynowa (hurtownie)</u> -wspólne tereny zieleni urządzonej -stanowiska parkowania w liniach rozgraniczenia dróg i ulic -system kanalizacji zbiorczej z oczyszczalnią w miejscowości rozwojowej	15 do 30	minimum 1300m <sup>2</sup>	wg występujących potrzeb	1,5 do 2,5	-zespoły zabudowy w ośrodkach gminnych i podstawowych w terenach o dobrej dostępności komunikacyjnej oraz w terenach obsługi motoryzacji, -ograniczenie uciążliwości do granic własnej działki, -zalecane ujednoczenie kształtu budynków w zespole zabudowy, -dopuszczenie wolnostojącej zabud. gospodar. z ograniczaniem jej ekspozycji w krajob., -zalecane zapewnienie izolacji zielenią zimozieloną terenów mieszkań, od terenów usługowo-wytwórczych w granicach działki,

1	2	3	4	5	6
<p><u>3. zabudowa rezydencjonalna i willowa</u></p> <p>-dopuszcza się tworzenie małych zbiorników wodnych z zielenią urządzoną jako terenów wspólnie użytkowanych</p> <p>-zielenią urządzone i obiekty rekreacyjne w ramach działki</p> <p>-system kanalizacji zbiorczej z oczyszczalnią w miejscowości rozwojowej lub miejscowy dla obsługi terenów zespołu oparty o oczyszcz. mechaniczno-biologiczne o sprawności powyżej 90%</p>	do 15	minimum 3000 m <sup>2</sup>	bez ograniczeń	1,5 do 2,5	<p>-zespół działek tworzy wyodrębnione wnętrze krajobrazowe izolowane zielenią zimozieloną od przyległych terenów,</p> <p>-pomocnicza zabudowa wbudowana lub powiązana z budynkiem głównym,</p>
<p><u>4. zabudowa pensjonatowa</u></p> <p>-część noclegowa całoroczna lub sezonowa, pokoje noclegowe z zapleczem klubowym, węzłem sanitarnym</p> <p>-gastronomia -zielenią urządzone</p> <p>-w ramach zespołu zabud.</p>	1 - 2 działek w zespole zabudowy rezydencjonalnej lub letniskowej	1000 m <sup>2</sup> + 30 m <sup>2</sup> /1 pensjonariusza	bez ograniczeń, w dostosowaniu do potrzeb	1,5 do 2,5	zasady jak przy zabudowie rezydencjonalnej
<p><u>5. zabudowa letniskowa</u></p> <p>-dopuszcza się: do 5 działek mieszkalnych</p> <p>-tereny zieleni urządzonej</p> <p>-małe zbiorniki wodne</p> <p>-system kanalizacji zbiorczej z oczyszczalnią w miejscowości rozwojowej lub miejscowy dla obsługi terenów zespołu oparty o oczyszczalnię mechaniczno-biologiczne o sprawności powyżej 90%</p>	do 20	minimum 1000 m <sup>2</sup>	do 150 m <sup>2</sup>	1,5	<p>zespoły j.w.</p> <p>rzut prostokątny wydłużony dach dwuspadowy o nachyleniu</p> <p>połaci 35 - 45%</p>

1	2	3	4	5	6
<p><u>6. campingowe ogrody działkowe</u></p> <p>-tereny urządzeń sportowo-rekreacyjnych z placami zabaw dla dzieci i ewentualnie małym zbiornikiem wodnym</p> <p>-miejskowy system kanalizacyjny</p> <p>-zalecane sąsiedztwa zabudowy mieszkalnej, mieszkalno-usługowej, zagrodowej i mieszkalno-ogrodniczej</p> <p>1 - 2 działek</p>	do 50	minimum 500 m <sup>2</sup>	do 50 m <sup>2</sup>	do 1,5	<p>-preferowane dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 35 do 45%</p> <p>- dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie przy przesłanianiu budynku zielenią zimozieloną z towarzyszącymi elementami małej architektury</p>
<p><u>7. pola trailerowe</u></p> <p>-wspólne tereny zieleni urządzonej wyposażone w urządzenia sportowo-rekreacyjne</p> <p>- zbiorcze pawilony sanitarne i kuchnie letnie w/w terenie z miejscowym systemem neutralizacji ścieków w zakresie oczyszczalni mechaniczno-biologicznej o sprawności powyżej 90%</p> <p>-zalecane sąsiedztwo zabudowy mieszkalnej 1- 2 działek</p> <p>- zagospodarowane w zespołach o różnych formach :</p>	do 50	300 do 400 m <sup>2</sup>	do 40 m <sup>2</sup>	1	<p>izolowane zielenią zimozieloną zespoły w terenach o dobrej dostępności komunikacyjnej, wprowadzanie elementów małej architektury jak pergole, zadaszenia, ścianki zielone, z przesłanianiem zielenią zimozieloną ujednolicenie w/w elementów małej architektury w ramach zespołu</p>
<p>a) <u>kontenery i barakowozy</u></p> <p>pod warunkiem wprowadzenia elementów małej architektury wg kolumny 6</p> <p>b) <u>doczepy i samochody turystyczne</u></p> <p>- wspólne tereny zieleni urządzonej wyposażone w urządzenia sportowo-rekreacyjne</p> <p>-sieci uzbrojenia podziemnego umożliwiające obsługę w/w obiektów</p> <p>- dopuszcza się zbiorcze pawilony sanitarne i kuchnie letnie z miejscowym systemem neutralizacji ścieków w zakresie oczyszczalni mechaniczno-biologicznej o sprawności powyżej 90%</p>	do 40	200 do 300 m <sup>2</sup> na jedno stanowisko w tym tereny wspólnego użytkowania	wg rodzajów standardów sprzętu	1	<p>izolowane zielenią zimozieloną zespoły w terenach o dobrej dostępności komunikacyjnej</p>

tabela 7

## Zasady i standardy zagospodarowania dla terenów rozproszonej zabudowy.

Kategoria użytkowania terenu ----- Wyposażenie działki	Wielkość działki	Powierzchnia zabudowy	Gabaryty zabudowy w kondygnacjach	Kształtowanie zagospodarowania
1	2	3	4	5
1) <u>zabudowa zagrodowa</u> - siedlisko rolniczego gospodarstwa rodzinnego z zespołem budynków i obiektów związanych z prowadzeniem działalności rolniczej i funkcjami mieszkalnymi, - osadnik bezodpływowy lub indywidualne urządzenia neutralizacji ścieków (oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna).	min. 2500 m <sup>2</sup>	w dostosowaniu do potrzeb	1,5	-dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 35 - 45°, - budynki o wydłużonym prostokątnym rzucie, -dopuszcza się zabudowę produkcyjno-gospodarczą o dachach płaskich z ograniczeniem ekspozycji w otwartym krajobrazie
2) <u>leśniczówka -osada leśna</u> -zabudowa mieszkalno-gospodarcza związana z w/w przeznaczeniem, - towarzysząca zabudowa produkcyjno-gospodarcza związana z funkcjami rolniczymi. - osadnik bezodpływowy lub indywidualne urządzenia neutralizacji ścieków (oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna).	min. 1500 m <sup>2</sup>	w dostosowaniu do potrzeb	1,5	- jak dla zabudowy zagrodowej
3) gospodarstwo rolniczo-turystyczne -siedlisko rolnicze, -pokoje gościnne, pensjonat lub zespół domków campingowych do 40 miejsc noclegowych, -parking, -ewentualnie punkt handlowo-gastronomiczny, -tereny zieleni urządzonej sportowo-rekreacyjnej. - osadnik bezodpływowy lub indywidualne urządzenia neutralizacji ścieków (oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna).	min. 2500 m <sup>2</sup>	w dostosowaniu do potrzeb	1,5	- lokalizacje pilotażowe w oparciu o siedliska rolnicze położone w obszarach o dużych walorach krajobrazowych, -dla budynków o rozczłonkowanym rzucie dachy wielopłociowe, -oddzielenie terenów turystycznych od siedliska rolniczego zielenią zimozieloną izolacyjną i przesłaniającą

1	2	3	4	5
<p>4) <u>gospodarstwo leśno-turystyczne</u></p> <p>-leśniczówka</p> <p>-baza recepcyjna w następujących formach do wielkości granicznej 40 miejsc:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pokoje noclegowe,</li> <li>- punkt biwakowy do 10 namiotów z obiektami towarzyszącymi,</li> </ul> <p>-parking,</p> <p>- ewentualnie punkt handlowo-gastronomiczny,</p> <p>-zieleń urządzona sportowo-rekreacyjna,</p> <p>-urządzenia neutralizacji ścieków mechaniczno-biologicznego</p>	<p>min. 1500 m<sup>2</sup> +60 m<sup>2</sup>/1 miejsce w bazie recepcyjnej</p>	<p>w dostosowaniu do potrzeb</p>	<p>1,5</p>	<p>-jak dla gospodarstwa rolniczo-turystycznego</p>
<p>5) zabudowa mieszkalno-ogrodnicza</p> <p>-budynek mieszkalny,</p> <p>-pomocnicza zabudowa gospodarcza,</p> <p>-ogród owocowo-warzywny,</p> <p>-osadnik bezodpływowy,</p>	<p>min. 1500 m<sup>2</sup></p>	<p>w dostosowaniu do potrzeb zalecane ograniczenie powierzchni zabudowy do 150 m<sup>2</sup></p>	<p>1,5</p>	<p>-zalecane łączenie z zespołami zabudowy turystycznej (1-2 działki w zespole)</p> <p>-dopuszcza się zabudowę produkcyjno-gospodarczą o dachach płaskich z ograniczeniem ekspozycji w otwartym krajobrazie</p>
<p>6) ośrodek produkcji ogrodniczej</p> <p>-budynek mieszkalny,</p> <p>-pomocnicza zabudowa gospodarcza,</p> <p>-osadnik bezodpływowy</p> <p>-szklarnie, tunele foliowe,</p> <p>-użytkowanie terenu w dostosowaniu do profilu ośrodka (sad , uprawy warzywne, szkółka)</p>	<p>min. 5000 m<sup>2</sup></p>	<p>bez ograniczeń</p>	<p>1,5</p>	<p>-zasady jak dla zabudowy zagrodowej</p>

1	2	3	4	5
<p>7) <u>zabudowa rezydencjonalna</u></p> <p>-dopuszcza się tworzenie małych zbiorników wodnych z zielenią urządzonej jako terenów wspólnie użytkowanych</p> <p>-zieleni urządzonej i obiekty rekreacyjne</p> <p>- osadnik bezodpływowy lub indywidualne urządzenia neutralizacji ścieków (oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna)</p>	<p>min. 3000 m<sup>2</sup></p>	<p>bez ograniczeń</p>	<p>1,5 do 2,5</p>	<p>- lokalizacja w terenach o wysokich walorach krajobrazowych -wzbogacanie walorów przyrodniczych poprzez realizację małych zbiorników wodnych w ramach działki</p> <p>-zasady zagospodarowania wg tab. nr 1.</p>
<p>8) zabudowa willowa</p> <p>-dopuszcza się tworzenie małych zbiorników wodnych z zielenią urządzonej</p> <p>-zieleni urządzonej i obiekty rekreacyjne</p> <p>- osadnik bezodpływowy lub indywidualne urządzenia neutralizacji ścieków (oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna)</p>	<p>min. 2500 m<sup>2</sup></p>	<p>bez ograniczeń</p>	<p>1,5</p>	<p>-tereny o wysokich walorach krajobrazowych</p> <p>-wzbogacanie walorów przyrodniczych poprzez realizację małych zbiorników wodnych w ramach działki</p> <p>-zasady zagospodarowania wg tab. nr 1.</p>
<p>9) zabudowa pensjonatowa</p> <p>-część noclegowa całoroczna lub sezonowa, pokoje noclegowe z zapleczem klubowym, węzłem sanitarnym</p> <p>-punkt handlowo-gastronomiczny,</p> <p>-zieleni urządzonej - indywidualne urządzenia neutralizacji ścieków (oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna)</p>	<p>min. 2500 m<sup>2</sup></p>	<p>bez ograniczeń</p>	<p>1,5 do 2,5</p>	<p>-tereny o wysokich walorach krajobrazowych</p> <p>-wzbogacanie walorów przyrodniczych poprzez realizację małych zbiorników wodnych w ramach działki</p> <p>-zasady zagospodarowania wg tab. nr 1.</p>

Tabela 8

**Zasady i standardy zagospodarowania terenów dla obszaru położonego nad Jeziorem Lubniewsko**

Karta terenu dotyczy fragmentarycznej zmiany studium dla obszaru położonego nad Jeziorem Lubniewsko, w granicach określonych uchwałą intencyjną Nr XXXVI/227/2022 z dnia 20 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice dla obszaru położonego nad Jeziorem Lubniewsko.

<b>W-1</b>	<b>STREFA WÓD POWIERZCHNIOWYCH</b>	
<b>Charakterystyka strefy</b>	strefa obejmująca wody powierzchniowe Jeziora Lubniewsko	
<b>Funkcja podstawowa</b>	teren naturalnych zbiorników wodnych	
<b>Funkcja uzupełniająca</b>	dopuszcza się uzupełnienie funkcji podstawowej o funkcje związane z rekreacją wodną, w tym stanowiących kontynuację zagospodarowania związanego z usługami turystyki, sportu i rekreacji,	
<b>Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania nowej zabudowy</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych,</li> <li>– zakazuje się lokalizacji budynków,</li> <li>– zakazuje się zmiany linii brzegowej Jeziora Lubniewsko,</li> <li>– pozostałe wytyczne dotyczące zagospodarowania, wymagane do wprowadzenia w planach miejscowych ze względu na planowane zagospodarowanie, powinny być określone indywidualnie, z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających w szczególności z charakteru planowanego przedsięwzięcia, zasad ochrony środowiska i krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, aktualnego stanu zagospodarowania, potrzeb zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia</li> </ul>	
<b>UT-2</b>	<b>STREFA USŁUG TURYSTYCZNYCH</b>	
<b>Charakterystyka strefy</b>	strefa położona w sąsiedztwie Jeziora Lubniewsko jest obszarem rozwoju funkcji turystycznej, w tym sportu i rekreacji	
<b>Funkcja podstawowa</b>	realizacja funkcji związanych z usługami turystyki, sportu i rekreacji	
<b>Funkcja uzupełniająca</b>	dopuszcza się uzupełnienie funkcji podstawowej o funkcje usług zdrowia, usług gastronomii, usług handlu, usług kultury i rozrywki, zabudowy lotniskowej, tereny zieleni urządzonej, a także inne niezbędne obiekty i elementy infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej oraz urządzenia wodne służące realizacji podstawowej funkcji terenu	
<b>Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania nowej zabudowy</b>	minimalna i maksymalna wielkość działki budowlanej	nie określa się
	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	2,5

	maksymalna powierzchnia zabudowy	25%
	minimalna powierzchnia biologicznie czynna	45%
	maksymalna wysokość zabudowy	20 m dla hoteli i pensjonatów
		14 m dla obiektów usług zdrowia, gastronomii, kultury i rozrywki, zabudowy lotniskowej
		10 m dla pozostałych budynków
	pozostałe wskaźniki dotyczące zagospodarowania, wymagane do wprowadzenia w planach miejscowych ze względu na planowane zagospodarowanie, powinny być określone indywidualnie, z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających w szczególności z charakteru planowanego przedsięwzięcia, zasad ochrony środowiska i krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, aktualnego stanu zagospodarowania, potrzeb zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia	



# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBNIEWICE • SKALA 1:25000

## RYS 5

### OBJAŚNIENIA ZNAKÓW

- ▲ Punkty osnowy poziomej
- ▲ Punkty osnowy wysokościowej
- Punkty topograficzne
- Budynek
- Zwarta zabudowa
- Pojedyncza zagroda
- Zastąpił przemysłowy
  - a) z kominem
  - b) nie mieszczący się w skali – z kominem
  - c) nie mieszczący się w skali – bez kominu
- ✚ Kościół
- Łańcuchowa, gajówka
- Stacja benzynowa
- Transformator
- Linia telefoniczna
- Napowietrzny przewód elektryczny
  - a) niskiego napięcia
  - b) wysokiego napięcia
- Linia kolejowa, stacja
- Droga wiejska
- Droga polna lub leśna
- Siołeczka
- Miedzynarodowe i krajowe numery dróg
- Mur lub ogrodzenie metalowe przy drodze
- Ogrodzenie z kamienia, prętów metalowych lub siatki
- Potok, strumień, rzeka, rów, kanał
- Suchy rów
- Wał sztuczny, grobla
- Pas łąski
- Rząd drzew
- Żywopłot, pas krzaków
- Las wysokopniowy z linią oddziawia
  - a) iglasty b) liściasty c) mieszany
- Las rzadki
- Zagajnik
- Krzaki zwarte
  - a) iglaste b) liściaste
- Sad
- Łąka sucha i podmokła
- Zarośla, trzcinicy i sitowia
- Bagno

Druk: OPAK Białystok, Siemkiewicza 64, Zam. 870/09/03, nakład: 500 egz. Zm. 19/2022

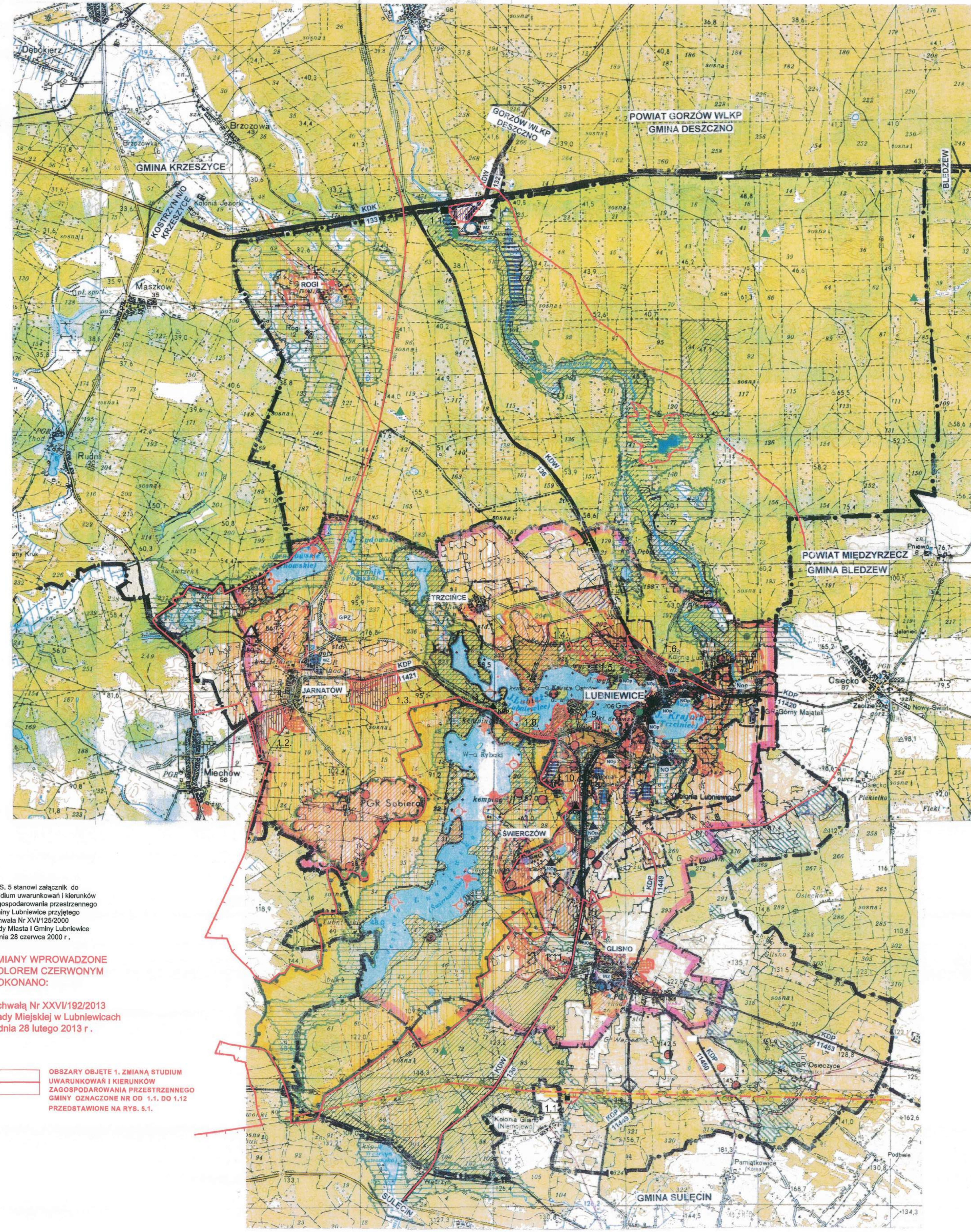
ZALĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR XL/251/2022  
Rady Miejskiej w Lubniewicach  
z dnia 21 listopada 2022 r.

RYS 5 stanowi załącznik do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice przyjętego Uchwałą Nr XXVI/252/2000 Rady Miasta i Gminy Lubniewice z dnia 28 czerwca 2000 r.

ZMIANY WPROWADZONE KOLEM CZERWONYM DOKONANO:

Uchwałą Nr XXVI/192/2013 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 28 lutego 2013 r.

OBZARY OBJETE 1. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OZNACZONE NR OD 1.1. DO 1.12. PRZEDSTAWIONE NA RYS. 5.1.



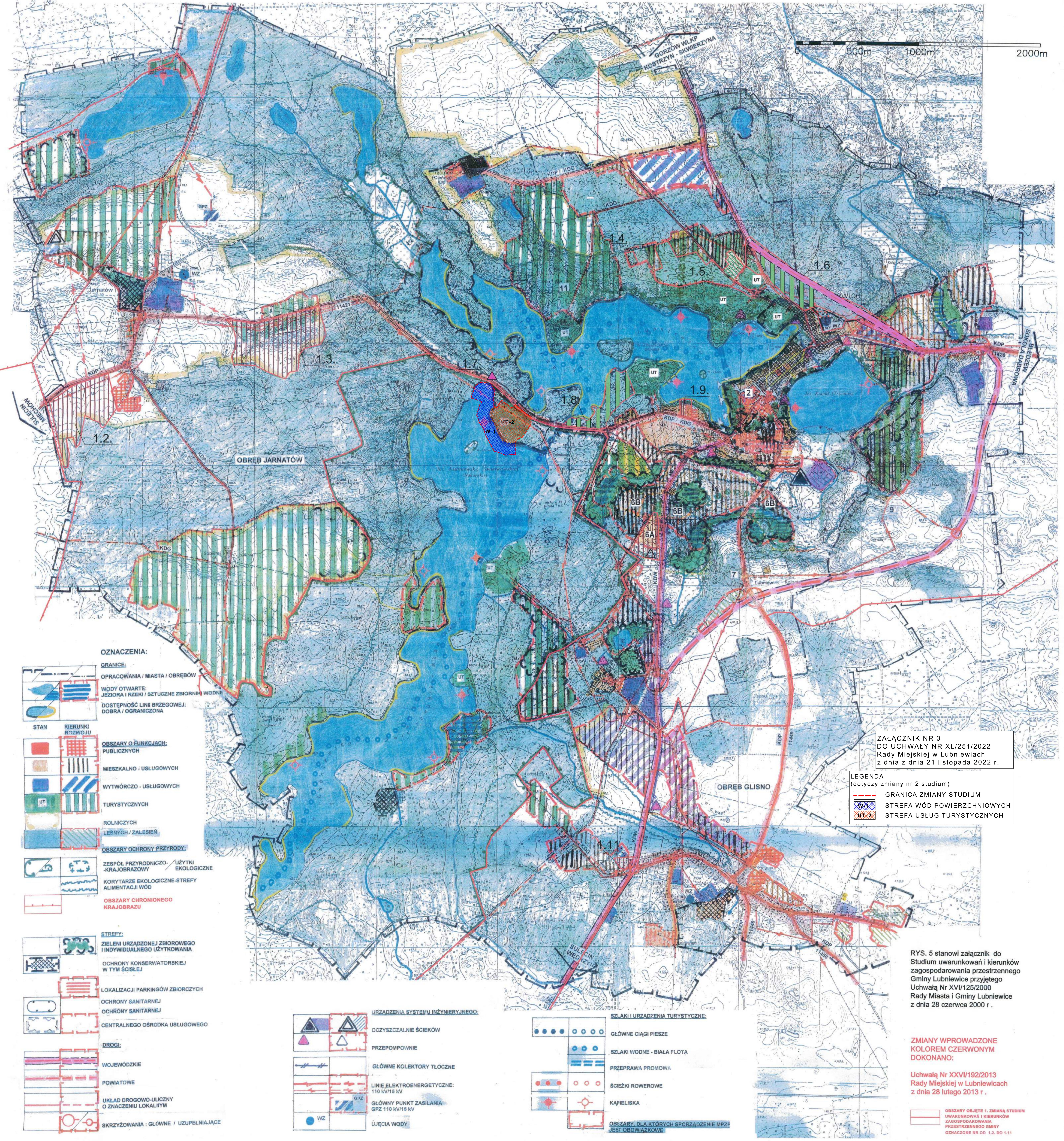
- GRANICE:
  - GMINY, POWIATÓW, MIASTA, OBRĘBÓW EWIDENCJI GRUNTÓW
  - ZESPÓŁU TURYSTYCZNO - OSADNICZEGO (RYS 5. a)
  - PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW ZABUDOWY I TOWARZYSZĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA
- OBZARY PUBLICZNE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ:
  - USŁUGI OŚWIATY (UO), USŁUGI KULTURY (UK), USŁUGI SPORTU (US), ZIELEN PARKOWA (ZP), USŁUGI ZDROWIA (UZ)
- OBZARY WIELOFUNKCYJNE:
  - MIESZKALNICTWA Z USŁUGAMI O CHARAKTERZE NIUCIAŁYMI
- OBZARY WYTWÓRCZO-USŁUGOWE:
  - USŁUGI RÓŻNE, TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI, PRZEMYSŁ, BUDOWNICTWO, SKŁADY
- OBZARY ZIELENI UKAZANEJ Z TOWARZYSZĄCĄ ZABUDOWĄ
- OBZARY ROZPROSZONEJ ZABUDOWY I TOWARZYSZĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA
- KAPIELISKA
- OBZARY KOMERCYJNYCH USŁUG TURYSTYCZNYCH
- PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE OBZARÓW OTWARTYCH:
  - OBZARY ROLNICZE
  - ORNE / UŻYTKI ZIEŁONE
- LEŚNE / ZALESIENIA
- OBZARY WÓD POWIERZCHNIOWYCH:
  - NATURALNYCH / SZTUCZNYCH ZBIORNIKÓW WODNYCH
- OBZARY PENETRACJI TURYSTYCZNEJ:
  - I RANGI / II RANGI
- ROZMIESZCZENIE URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH I UZBROJENIE OBZARÓW:
  - DROGI: KRAJOWE KDK, WOJEWÓDZKIE KDW, POWIATOWE KDP
- UJĘCIA WODY
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW I SIECI KANALIZACYJNE TŁOCZNE / ZBIORCZE
- STACJE ZASILANIA I SIECI ELEKTROENERGETYCZNE
- STACJE REDUKCYJNE I SIECI ZAOPATRZENIA W GAZ: TRANZYTOWE / KRAJOWE
- STACJE REGULACYJNE GAZU
- KORYTARZE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- STACJE BAZOWE TELEFONII KOMÓRKOWEJ
- CHRONIONA PRZYRODY:
  - REZERWATY
  - ZESPÓŁ PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWY
  - OBZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
  - POMNIKI PRZYRODY
- UŻYTKI EKOLOGICZNE
- KORYTARZE POWIĄZAŃ EKOLOGICZNYCH I RÓŻNORODNOŚCI BIOLOGICZNEJ
- OBIEKTY OCHRONY DÓBR KULTURY:
  - ARCHEOLOGICZNE: GRODZIŚKA / OSADY, CMENTARZYSKA I KURHANY / I STANOWISKA WIELOKULTUROWE
- OBZARY O WARTOŚCIACH HISTORYCZNYCH: ZESPÓŁY / WIĘKSZE OBIEKTY
- OCHRONA ZASOBÓW:
  - OBZARY LOKALNYCH SUROWCÓW GEOLOGICZNYCH WSKAZANE DO UDOKUMENTOWANIA
- WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- GRUNTÓW ROLNYCH O WYSOKICH KLASACH BONITACYJNYCH I GRUNTÓW ORGANICZNYCH PRODUKCYJNYCH OBZARÓW LEŚNYCH
- LASÓW OCHRONNYCH
- SZTUCZNYCH ZBIORNIKÓW WODNYCH
- OBZARY, DLA KTÓRYCH SPORZĄDZENIE MPZP JEST OBLIGACYJNE (W GRANICACH ZESPÓŁU TURYSTYCZNO - OSADNICZEGO LUBNIEWICE - GLISNO - JARNATÓW WG. RYS 5. a)
- INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO:
  - O ZNACZENIU KRAJOWYM
  - O ZNACZENIU REGIONALNYM



# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZESPÓŁ TURYSTYCZNO - OSADNICZY LUBNIEWICE - GLISNO - JARNATÓW

## RYS. 5 a

SKALA 1:10 000



### OZNACZENIA:

- GRANICE: OPRACOWANIA / MIASTA / OBREBÓW
- WODY OTWARTE: JEZIORA I RZĘKI / SZTUCZNE ZBIORNIKI WODNE
- DOSTĘPNOŚĆ LINII BRZEGOWEJ: DOBRA / OGRANICZONA
- STAN KIERUNKI ROZWOJU
- OBSZARY O FUNKCJACH: PUBLICZNYCH, MIESZKALNO - USŁUGOWYCH, WYTWÓRCZO - USŁUGOWYCH, TURYSTYCZNYCH, ROLNICZYCH, LEŚNYCH / ZALESIEN
- OBSZARY OCHRONY PRZYRODY: ZESPÓŁ PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWY / UŻYTKI EKOLOGICZNE, KORYTARZE EKOLOGICZNE - STREFY ALIMENTACJI WOD
- OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- STREFY: ZIELIENI URZĄDZONEJ ZBIOROWEGO I INDYWIDUALNEGO UŻYTKOWANIA, OCHRONY KONSERWATORSKIEJ W TYM ŚCISLEJ
- LOKALIZACJI PARKINGÓW ZBIORCZYCH, OCHRONY SANITARNEJ, OCHRONY SANITARNEJ, CENTRALNEGO OŚRODKA USŁUGOWEGO
- DROGI: WOJEWÓDZKIE, POWATOWE, UKŁAD DROGOWO - ULICZNY O ZNACZENIU LOKALNYM, SKRZYŻOWANIA: GŁÓWNE / UZUPEŁNIAJĄCE

- URZĄDZENIA SYSTEMU INŻYNIERYJNEGO: OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW, PRZEPOMPOWNIENIE, GŁÓWNE KOLEKTORY TŁOCZNE, LINIE ELEKTROENERGETYCZNE: 110 kV/15 kV, GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA GPZ 110 kV/15 kV, ŹLECIENIA WODY

- SZLAKI URZĄDZENIA TURYSTYCZNE: GŁÓWNE CIĄGI PIESZE, SZLAKI WODNE - BIAŁA FLOTA, PRZEPRAWA PROMOWA, ŚCIEŻKI ROWEROWE, KAPIELISKA, OBSZARY DLA KTÓRYCH SPORZĄDZENIE MPZE JEST OBOWIĄZKOWE

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR XL/251/2022 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia z dnia 21 listopada 2022 r.

LEGENDA (dotyczy zmiany nr 2 studium)  
GRANICA ZMIANY STUDIUM  
STREFA WÓD POWIERZCHNIOWYCH  
STREFA USŁUG TURYSTYCZNYCH

RYS. 5 stanowi załącznik do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice przyjętego Uchwałą Nr XVII/125/2000 Rady Miasta i Gminy Lubniewice z dnia 28 czerwca 2000 r.

ZMIANY WPROWADZONE KOLOREM CZERWONYM DOKONANO:

Uchwałą Nr XXVI/192/2013 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 28 lutego 2013 r.

OBSZARY OBJĘTE 1. ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OZNACZONE NR OD 1.2. DO 1.11

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/251/2022  
Rady Miejskiej w Lubniewicach  
z dnia 21 listopada 2022 r.

## **ROZSTRZYGNĘCIE**

### **o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium**

Na podstawie art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Lubniewicach rozstrzyga, co następuje:

Wobec braku uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Tomasz Janiszewski**

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XL/251/2022  
Rady Miejskiej w Lubniewicach  
z dnia 21 listopada 2022 r.

Zalacznik5.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice zainicjowała uchwała Nr XXXVI/227/2022 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 20 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice dla obszaru położonego nad Jeziorem Lubniewsko. Niniejsza zmiana jest drugą zmianą od chwili przyjęcia pierwotnej wersji studium – uchwała Nr XVI/125/2000 Rady Miasta i Gminy Lubniewice z dnia 28 czerwca 2000 r., i dalej zmienionego fragmentarycznie uchwałą Nr XXVI/192/2013 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 28 lutego 2013 r.

Zmiany w tekście studium, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zostały wprowadzone w rozdziale I Część ogólna, rozdziale II Lokalne uwarunkowania rozwoju i zagospodarowania przestrzennego, rozdziale III Uwarunkowania ponadlokalne polityki przestrzennej i rozdziale IV Polityka przestrzenna. Dodatkowo opracowano bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, który przedstawiono w rozdziale II A.

Zmiana studium wymagała wprowadzenia treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestały być aktualne, w tym uzupełnienia o problematykę wynikającą z kolejnych nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie katalogu zagadnień określonych art. 10 ust. 1 i 2 oraz ust. 2a, 3a i 5 tej ustawy, jak również zagadnień zgłoszonych w ramach wniosków do zmiany studium przez organy i instytucje. Wprowadzone zmiany w tekście studium oznaczono kolorem niebieskim, zaś niekatulane treści kolorem czerwonym z przekreśleniem.

Celem zmiany studium jest także określenie kierunkowych zasad zagospodarowania dla obszaru położonego nad Jeziorem Lubniewsko, który obejmuje teren działki o nr ewid. 831 obręb ewidencyjny Lubniewice oraz część terenu działki o nr ewid. 465/7 obręb ewidencyjny Glisno. Zmiana studium podyktowana jest potrzebą wprowadzenia w dokumencie spójnych ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania w/w obszaru, dostosowania zapisów do obowiązujących przepisów prawnych oraz uwarunkowań w zakresie ochrony środowiska i krajobrazu, i których to aktualizacja umożliwi ponowne wykorzystanie potencjału tego miejsca dla prowadzenia działalności z zakresu turystyki, w tym wykorzystanie obszarów przywodnych w powiązaniu z w/w funkcją. Powyższe zmiany w przeznaczeniu terenów zgodne są z wynikami opracowanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Wprowadzone do studium zmiany pozwolą na sporządzenie planu miejscowego, który doprecyzuje rodzaje przeznaczeń oraz szczegółowo określi zasady realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zmianę kierunków zagospodarowania w odniesieniu do terenu działki o nr ewid. 831 obręb ewidencyjny Lubniewice oraz części terenu działki o nr ewid. 465/7 obręb ewidencyjny Glisno wprowadzono na rysunku studium w formie ujednocionej „Zespół turystyczno-osadniczy Lubniewice - Glisno - Jarnatów” w skali 1:10000, i stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Tomasz Janiszewski**