

PLAN OGÓLNY GMINY LUBASZ

Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego

opracowanie:

KANCELARIA URBANISTYCZNA

w składzie:

mgr inż. arch. Filip Koczorowski

mgr inż. Tomasz Wielec

Poznań, listopad 2026 r.

Spis treści

WSTĘP ... 3
1. Przedmiot opracowania ... 3
2. Podstawy formalno-prawne opracowania ... 4
3. Metody pracy i materiały źródłowe ... 4
USTALENIA PLANU OGÓLNEGO ... 5
1. Wprowadzenie ... 5
2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych ... 5
3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej ... 8
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ... 9
1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Lubasz ... 10
2. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego ... 11
3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy na podstawie art. 13b. pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130). ... 13
3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny ... 13
3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału ... 16
3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych ... 17
3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy ... 17
3.5. Strefy ochronne ujęć wody ... 18
3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych ... 18
3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi ... 18
3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji ... 19
3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej ... 19
3.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej ... 19
3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne ... 20
3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne ... 20
3.13. Obszary ograniczonego użytkowania ... 21
3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji ... 21
3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji ... 21
3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją ... 21
3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne ... 21
3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ... 22
3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego ... 22
4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami ... 22
4.1. Obiekty infrastruktury społecznej ... 22
4.2. Infrastruktura transportowa ... 23
4.3. Infrastruktura techniczna ... 23
5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe ... 24
7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie ... 27
8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 upzp ... 29
8.1. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną ... 29
8.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ... 30
8.3. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową ... 31
9. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie ... 31
ZAWARTOŚĆ CZĘŚCI GRAFICZNEJ UZASADNIENIA PLANU OGÓLNEGO ... 32

WSTĘP

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest uzasadnienie do planu ogólnego gminy Lubasz, dla którego przystąpiono do opracowania na podstawie Uchwały Nr LXII/484/2024 Rady Gminy Lubasz z dnia 5 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Lubasz. Granicami obszaru objętego planem ogólnym są granice administracyjne gminy Lubasz.

Do opracowania projektu planu ogólnego gminy Lubasz (zwanego dalej POG) przystąpiono w związku z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która została wprowadzona ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 ze zm.). Znowelizowane przepisy wprowadziły pojęcie planu ogólnego gminy. Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej też upzp): *dla obszaru gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwala plan ogólny gminy*. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy: *Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy*.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określiła, że w miejsce studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowanie przestrzennego wprowadzony został nowy akt planowania przestrzennego w postaci planu ogólnego. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 31 sierpnia 2026 roku.

Na terenie gminy Lubasz, do dnia 31 sierpnia 2026 r. obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz przyjęte Uchwałą Nr VI/52/2024 Rady Gminy Lubasz z dnia 29 października 2024 r.

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, i stanowi podstawę do sporządzania planów miejscowych oraz stanowi podstawę dla ustalania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Tym samym brak planu ogólnego spowoduje brak możliwości opracowywania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz brak możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy, na obszarze danej jednostki administracyjnej.

Celem sporządzenia planu ogólnego jest ustalenie funkcji dla poszczególnych terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi dokument ten będzie musiał zachować zgodność.

Przy tworzeniu planu ogólnego uwzględnione zostały uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym w szczególności ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa i inne uwarunkowania wymienione w treści art. 13b upzp.

Wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in.

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,

- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej,
- atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych w/w.

2. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny gminy Lubasz sporządzony został na podstawie przepisów upzp oraz w związku z Uchwałą Nr LXII/484/2024 Rady Gminy Lubasz z dnia 5 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Lubasz. W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

3. Metody pracy i materiały źródłowe

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz (Uchwała Nr VI/52/2024 Rady Gminy Lubasz z dnia 29 października 2024 r.),
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy,
- opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb sporządzenia projektu planu ogólnego gminy Lubasz,
- Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego,
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr V/70/19 z 25 marca 2019 roku w sprawie: uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania,
- zbiór danych bazy danych EGiB, pełny zbiór danych GESUT, pełny zbiór danych BDOT500, (materiały państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wydane przez Starostę Czarnkowsko-Trzcianeckiego - licencja nr GK.6642.19.2025_3002_P z dnia 27.01.2025 r.);
- dane Bazy Danych Obiektów Topograficznych BDOT10k pochodzące z Systemu Informacji Przestrzennej Województwa Wielkopolskiego (data dostępu: 19.01.2025 r.).

Materiały kartograficzne:

- mapa topograficzna dla obszaru gminy Lubasz,
- mapa hydrograficzna Polski,
- mapa potencjalnej roślinności naturalnej Polski Matuszkiewicza i Wolskiego,
- mapa geologiczno-inżynierska Polski.

Inne źródła:

- https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/
- https://zabytek.pl,
- https://sipww.pl,

- baza.pgi.gov.pl,
- www.archiwum.gddkia.gov.pl,
- https://lubasz.e-mapa.net/,
- wizje terenowe (luty 2025 r., styczeń 2026 r.),
- dokumentacja fotograficzna (luty 2025 r.),
- https://wody.isok.gov.pl,
- https://bdl.stat.gov.pl,
- https://crfop.gdos.gov.pl,
- złoża, tereny i obszary górnicze – WFS (Centralna Baza Danych Geologicznych),
- https://www.bdl.lasy.gov.pl.

USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

1. Wprowadzenie

Art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 upzp wskazują wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego przyczyn wyznaczenia stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz ustalenia gminnych standardów urbanistycznych.

2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych

Zgodnie z art. 13a ust. 4 upzp w planie ogólnym gminy Lubasz określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednie do specyfiki danego miejsca. Dla poszczególnych stref, co wynika z art. 13e, określono ich profil funkcjonalny oraz:

- wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (obowiązkowo dla stref o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 upzp);
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (obowiązkowo dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 upzp), nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 upzp.

W tym miejscu należy zauważyć, że w załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775 ze zm.) określona została charakterystyka stref planistycznych, w ramach której ustalono profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy dla każdej stref – zamknięty katalog możliwych funkcji terenów, które będą mogły występować w danej strefie (przy czym konkretyzacja funkcji w poszczególnych strefach będzie mogła nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w ewentualnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o ile będzie podstawa do wydania takiej decyzji).

Przy określaniu stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych uwzględnione zostały wnioski do projektu planu ogólnego, uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym w szczególności ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa i inne uwarunkowania wymienione w treści art. 13b upzp.

Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności wyznaczono na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Jednakże biorąc pod uwagę:

- niskie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyliczone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) oraz chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych na obszarach, na których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy, która znacząco przekracza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie,
- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej,
- wnioski i uwagi do planu ogólnego,
- istniejące zagospodarowanie terenu,
- politykę przestrzenną gminy,

mając na uwadze art. 3 ust. 1 upzp, zdecydowano nie wyznaczać stref o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 na wszystkich obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Na tych obszarach planowana jest zmiana przeznaczenia terenów poprzez opracowanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co pozwoli na uporządkowanie sytuacji planistycznej w gminie.
Ponadto, wiodące znaczenie przy podziale gminy Lubasz na strefy planistyczne miała istniejąca struktura funkcjonalno – przestrzenna oraz kierunki rozwoju określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz (Uchwała Nr VI/52/2024 Rady Gminy Lubasz z dnia 29 października 2024 r.).

W planie ogólnym gminy Lubasz ustalono następujące strefy planistyczne:
SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ (18 stref) – profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (372 strefy) – profil funkcjonalny podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ (270 stref) – profil funkcjonalny podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SU – STREFA USŁUGOWA (69 stref) – profil funkcjonalny podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SH – STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO (1 strefa) – profil funkcjonalny podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SP – STREFA GOSPODARCZA (35 stref) – profil funkcjonalny podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ (97 stref) – profil funkcjonalny podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA (27 stref) – profil funkcjonalny podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych,

SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI (58 stref) – profil funkcjonalny podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SC – STREFA CMENTARZY (9 stref) – profil funkcjonalny podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SG – STREFA GÓRNICTWA (1 strefa) – profil funkcjonalny podstawowy: teren górnictwa i wydobycia, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SO – STREFA OTWARTA (59 stref) – profil funkcjonalny podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SK – STREFA KOMUNIKACYJNA (37 stref) – profil funkcjonalny podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Do stref przypisane zostały dodatkowe profile funkcjonalne zgodnie z uwarunkowaniami i właściwościami danego terenu. Powodem zastosowania powyższych stref planistycznych jest specyfika gminy Lubasz, która została zdiagnozowana podczas prac inwentaryzacyjnych i analitycznych.
Gminne standardy urbanistyczne ustalono na podstawie parametrów obowiązujących planów miejscowych oraz istniejącej specyfiki miejsca, zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z § 2 pkt. 3. Rozporządzenia Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, dla stref planistycznych na obszarach objętych obowiązującymi planami miejscowymi ustalono na podstawie wartości wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obowiązujących planach miejscowych.
Profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych oraz określone dla nich minimalne i maksymalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią ogólne ramy dla

potencjalnego zagospodarowania. Nie przesądzają jednak o możliwości realizacji konkretnej zabudowy, o danej funkcji i parametrach na każdej działce budowlanej w obrębie danej strefy.
Kluczowe znaczenie będzie miało ustalenie szczegółowych parametrów zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub – w przypadku jego braku – w decyzji o warunkach zabudowy. Ustalenia te muszą uwzględniać lokalne uwarunkowania, jednocześnie mieszcząc się w granicach określonych przez plan ogólny.
Warto również podkreślić, że wskazany w katalogu stref planistycznych profil funkcjonalny – zarówno podstawowy, jak i dodatkowy – obejmuje zestaw możliwych przeznaczeń w ramach danej strefy (konkretyzacja przeznaczenia terenów w poszczególnych strefach będzie następowała w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, albo w ewentualnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o ile będzie podstawa do wydania takiej decyzji).
Co istotne w planie ogólnym można wyznaczyć tylko określone strefy. Strefy planistyczne muszą zostać wyznaczone w sposób rozłączny, co oznacza, że dany obszar będzie mógł wchodzić w skład wyłącznie jednej strefy. Powyższe rozwiązanie ma na celu doprowadzenie do jasnego określenia przeznaczenia terenu i nie mieszania „konfliktowych" funkcji.

3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej

Obszary uzupełnienia zabudowy (zwane dalej OUZ) zostały wyznaczone zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729).
Informacje o budynkach znajdujących się na obszarze gminy pozyskane zostały z bazy danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB) oraz bazy danych obiektów topograficznych (BDOT500), pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wydane przez Starostę Czarnkowsko-Trzcianeckiego. Ponadto wykorzystano dane bazy danych obiektów topograficznych (BDOT10k), pochodzących z Systemu Informacji Przestrzennej Województwa Wielkopolskiego (data dostępu: 19.01.2025 r.).
Ponadto spójność czasowa danych zapewnia poprawność wyznaczenia OUZ oraz jest zgodna z §1 ust. 3 rozporządzenia: „*do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystuje się dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy*".
Metoda wyliczeń maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową opisana jest w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu przygotowania planu ogólnego gminy. Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar, o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:
P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729), w wyniku rozszerzenia ich granic,
P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia,

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

Pp = 25% * (7925678 m^2 – 3419919 m^2) = 1126440 m^2 (tj. ~112,6440 ha)

„Rezerwa" powierzchniowa terenów została wykorzystana niemal w całości. Zarówno „przycinając / ograniczając" jak i „rozszerzając" granice obszarów uzupełnienia zabudowy korygowano je do granic działek ewidencyjnych, granic użytków gruntowych czy też na podstawie innych uwarunkowań przestrzennych danego obszaru. Dołączono również zabudowania będące częścią istniejącego zagospodarowania działek już nimi objętych i włączono działki stanowiące luki w istniejącej zabudowie. Rozszerzenie granic OUZ następowało na terenach bezpośrednio przylegających, których dopełnienie jest korzystne z punktu widzenia rozwoju granic danej jednostki osadniczej. Na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miasta, rozszerzenia zostały przeprowadzone wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia i położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.
Łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi ok. **4 455 504 m^2**.
Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a upzp wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. Na terenie gminy występują obszary, na których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a nowe zagospodarowanie ustala się za pomocą decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie OUZ pozwala na maksymalne wykorzystanie istniejących zasobów infrastrukturalnych i przestrzennych, bez konieczności „rozlewania się" zabudowy w sposób niekontrolowany na nowe tereny.

W przedmiotowym planie ogólnym nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej, ze względu na brak lokalizacji jednostki miejskiej w graniach gminy Lubasz (brak terenów odpowiadających obszarom zwartej i intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej występującej w tkance miejskiej).

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Opracowane zapisy i ustalenia zawarte w planie ogólnym gminy Lubasz mają na celu realizację kluczowych założeń związanych z rozwojem przestrzennym i społeczno-gospodarczym gminy. Priorytetowe działania przewidują:

- **Zrównoważony rozwój budownictwa mieszkaniowego** oraz wyznaczanie nowych terenów budowlanych w sposób wspierający tworzenie zwartych i spójnych jednostek osadniczych, co jednocześnie przeciwdziała niekontrolowanemu rozprzestrzenianiu się zabudowy,
- **Ukierunkowanie inwestycji gospodarczych** na obszary przeznaczone dla działalności produkcyjnej i usługowej, co pozwoli na optymalne zagospodarowanie przestrzeni przeznaczonych na cele przemysłowe i usługowe,
- **Harmonizację celów ochronnych, ekologicznych, społecznych i gospodarczych**,
- **Kompleksowe kształtowanie strategicznych podstaw rozwoju przestrzennego gminy**, które stanowią ramy dla dalszych działań inwestycyjnych, ochronnych i społecznych.

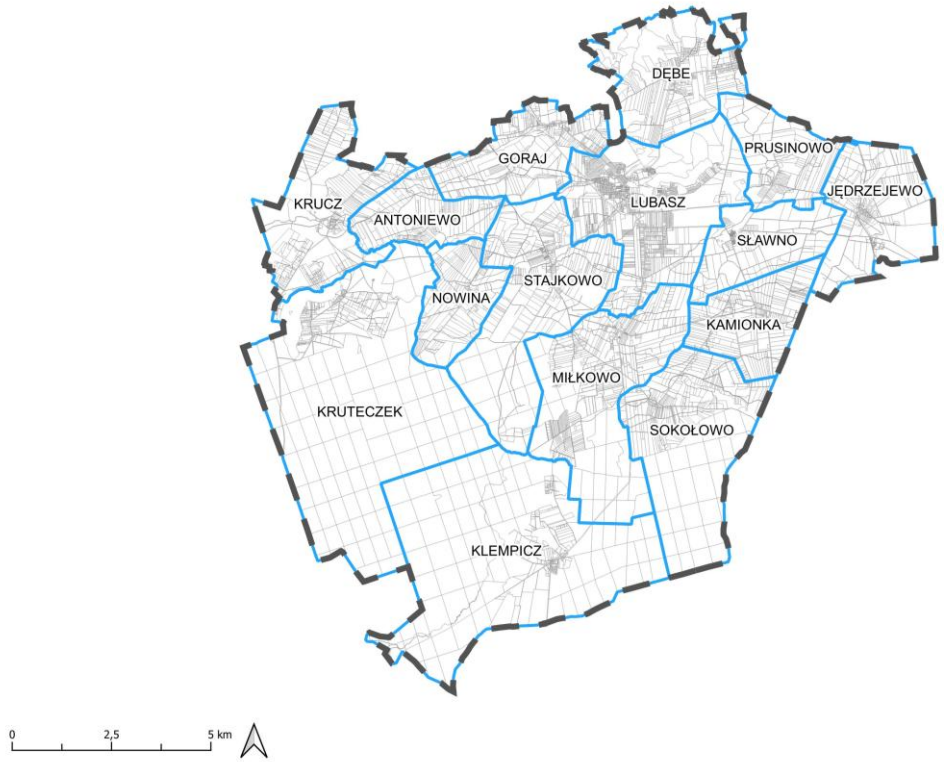
Przyjęte rozwiązania w planie ogólnym gminy Lubasz są w pełni zgodne z aktualnymi uwarunkowaniami rozwoju gminy, szczegółowo opisanymi w dalszej części dokumentu. Uwzględniają one również zarówno istniejące potrzeby lokalnej społeczności, jak i perspektywy dalszego rozwoju przestrzennego i gospodarczego.

1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Lubasz

Gmina Lubasz położona jest w północno–zachodniej części województwa wielkopolskiego, w powiecie czarnkowsko–trzcianeckim. Jej powierzchnia wynosi ok. 167,27 km^2, a wieś Lubasz, która jest ośrodkiem centralnym gminy ok. 13,85 km^2. Przedmiotowa jednostka terytorialna graniczy: od północy z miastem i gminą Czarnków, od wschodu z gminą Połajewo, od zachodu z gminą Wieleń, od południa z gminami Wronki i Obrzycko (powiat szamotulski). Od większych ośrodków, takich jak Poznań i Piła, wieś Lubasz, będąca ośrodkiem administracyjnym gminy dzieli odpowiednio ok. 70 km i ok. 45 km. Wieś Lubasz usytułowana jest w północnej części jednostki. W skład gminy wchodzą sołectwa: Antoniewo, Dębe, Goraj-Bzowo, Jędrzejewo, Kamionka, Klempicz, Krucz, Kruteczek, Lubasz, Miłkowo, Nowina, Prusinowo, Sławno, Sokołowo oraz Stajkowo. Gmina Lubasz charakteryzuje się stosunkowo dużą lesistością swojego obszaru. Wynosi ona ok 47%, jednak to rolnictwo odgrywa większe znaczenie w gminie – spośród użytków rolnych gminy, aż 83% stanowią grunty orne. Ponadto przez teren gminy przebiegają drogi wojewódzkie nr 140, 153 i 182, oraz drogi powiatowe zapewniające dogodne powiązania w ramach województwa oraz połączenia zewnętrzne z pozostałymi regionami kraju. W graniach gminy Lubasz przebiega linia kolejowa nr 236 Wągrowiec - Bzowo Goraj, odcinek Rogoźno Wielkopolskie - Bzowo Goraj oraz linia kolejowa nr 390 Bzowo Goraj - Czarnków, odcinek Bzowo Goraj - Czarnków. Jednostka administracyjna nie posiada bezpośredniego połączenia kolejowego z Poznaniem czy Piłą.

Struktura przestrzenna gminy składa się między innymi: z obszarów wyłączonych z zabudowy (lasy, w tym tereny objęte ochroną środowiska przyrodniczego oraz obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej), a także z obszarów zabudowanych (przestrzeń zabudowana i przeznaczona do zabudowy). Zabudowa mieszkaniowa i usługowa koncentruje się głównie we wsi Lubasz oraz w ościennych miejscowościach (Stajkowo, Miłkowo czy Dębe). Na terenie gminy dominuje zabudowa zagrodowa (w której skład wchodzą budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarcze, inwentarskie itp.) oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Ryc. 1. Podział gminy Lubasz na obręby ewidencyjne.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie ewidencji gruntów i budynków.

2. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego

Gmina Lubasz została ujęta w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa Wielkopolskiego, zwanego dalej PZPWW wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania, zatwierdzonego Uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. Zgodnie z zapisami planu, gmina Lubasz znajduje się m.in. w obrębie wiejskiego obszaru funkcjonalnego oraz w północno-zachodnim obszarze funkcjonalnym. Ponadto jednostka jest zaklasyfikowana do:

- obszarów wiejskich wymagających wsparcia procesów rozwojowych,
- obszarów ochrony gleb dla celów produkcji rolnej,
- obszarów ochrony krajobrazów kulturowych,
- obszarów o najniższej dostępności usług warunkujących możliwości rozwojowe,
- obszarów o najniższej dostępności transportowej do ośrodków wojewódzkich.

Dla obszaru gminy Lubasz lub w jej bliskim sąsiedztwie, PZPWW ustala zadania o znaczeniu ponadlokalnym:

1) w zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej:
- strefy średniej i niskiej intensywności oraz ograniczenia intensywności procesów osadniczych,
- wieś Lubasz – ośrodek gminny;

2) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych:
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci" oraz „Puszcza Notecka",
- Obszar Natura 2000 - obszary ptasie – Puszcza Notecka PLB300015,
- Obszar Natura 2000 - obszary siedliskowe – Dolina Noteci PLH 300004,

- zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa – międzynarodowe, krajowe i ponadlokalne obszary węzłowe;

3) w zakresie kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego:

- lasy,
- obszary predysponowane do zalesień,
- leśny kompleks promocyjny „Puszcza Notecka”,
- obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji,
- wody płynące i stojące,
- istniejące zbiorniki małej retencji wodnej,
- strefy wododziałowe,
- główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP nr 138 Pradolina Toruń – Eberswalde i GZWP nr 146 Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel),
- obszary chronione wg ustawy Prawno wodne: obszary przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie; jednolite części wód, przeznaczone do celów rekreacyjnych, w tym kąpieliskowch,
- geostanowisko,
- doliny rzek – elementy naturalnego ukształtowania terenu, pełniące funkcje korytarzy ekologicznych,
- obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 1-5 i 8),
- pozostałe obszary produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 6, 7, 9),
- łąki,
- złoża kopalin skalnych: kruszywa naturalne;

4) w zakresie ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji:

- dobra kultury materialnej i niematerialnej – proponowane obiekty UNESCO, obiekt zabytkowy o wyjątkowych wartościach artystycznych i historycznych (obiekt sakralny),
- obszary wizerunkowe rozwoju turystyki – Wielkopolski System Szlaków Rowerowych,
- turystyka kwalifikowana, wypoczynkowa, biznesowa – międzynarodowe i krajowe szlaki turystyki aktywnej – konne;

5) w zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa:

- strefy umiarkowanego i ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej;

6) w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej województwa:

- drogi wojewódzkie nr 140, 153, 181 i 182 (klasa techniczna G),
- regionalne linie kolejowe nr 236 i 390 (docelowa prędkość 100 km/h),
- Lubasz – miejscowość wymagająca budowy obwodnicy;

7) w zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej:

- istniejące linie elektroenergetyczne WN 110 kV,
- sieć szerokopasmowa (sieć światłowodowa i węzły dystrybucyjne),
- istniejący pas łączności radiowo-telewizyjnej;

8) w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom:

- tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi – osuwiska (wg rejestru powiatu).

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa poprzez:

- wyznaczenie stref planistycznych związanych z możliwością realizacji zabudowy o średniej czy niskiej intensywności, adekwatnie do obowiązujących aktów planowania przestrzennego i uwarunkowań lokalnych. Ich granice czytelnie definiują kształt danej jednostki osadniczej przeciwdziałając rozlewaniu się zabudowy o odmiennej charakterystyce;
- zaliczenie do stref otwartych, bez wyznaczonych dodatkowych profili funkcjonalnych takich jak teren elektrowni wiatrowej, słonecznej, wodnej, geotermalnej czy biogazowni Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza Notecka", Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci", a także Obszaru Natura 2000 Puszcza Notecka i Obszaru Natura 2000 Dolina Noteci oraz dużych kompleksów leśnych;
- zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa oraz uwzględnienie międzynarodowych, krajowych oraz ponadlokalnych obszarów węzłowych;
- uwzględnienie poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego poprzez wyznaczenie stref planistycznych odpowiadających lokalnym uwarunkowaniom;
- uwzględnienie konieczności ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu;
- wyznaczenie stref dopuszczających działalność rolniczą poza zwartymi obszarami o najwyższej wartości produkcji rolniczej – wyznaczenie stref umiarkowanego i ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej;
- uwzględnienie przebiegu dróg wojewódzkich w wyznaczonych strefach planistycznych;
- uwzględnienie występowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

Ponadto plan ogólny umożliwia realizację połączeń komunikacyjnych oraz daje pełne możliwości realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej. Ustalenia planu ogólnego dają również pełną możliwość realizacji zadań z zakresu ochrony dóbr kultury materialnej i niematerialnej oraz rozwoju turystyki i rekreacji, zarówno pod względem funkcji zabudowy w strefach przewidujących ich rozwój, jak i realizacji połączeń komunikacyjnych o znaczeniu turystycznym.

3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy na podstawie art. 13b. pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130).

3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na obszarze gminy Lubasz występują formy ochrony przyrody określone na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2026 poz. 13 ze zm.) tj. dwa Obszary Chronionego Krajobrazu: „Puszcza Notecka" oraz „Dolina Noteci". Ponadto należy wskazać występowanie: Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 – Puszcza Notecka oraz Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 – Dolina Noteci. W granicach gminy Lubasz zlokalizowane są także pomniki przyrody i użytki ekologiczne. Na terenie objętym opracowaniem nie występują parki narodowe, rezerwaty przyrody, parki krajobrazowe czy stanowiska dokumentacyjne i zespoły przyrodniczo-krajobrazowe.

Obszar Chronionego Krajobrazu Puszcza Notecka, znajdujący się częściowo w granicach gminy Lubasz, pełni istotną rolę łącznikową pomiędzy dwoma korytarzami ekologicznymi: Doliną

Noteci oraz Doliną Warty. Wyróżnia się on krajobrazem leśnym, sztucznie wprowadzonym na rozległych polach wydmowych. Puszcza jest zaliczana do regionów intensywnego rozwoju gospodarki leśnej. Najciekawsze elementy przyrodniczo-krajobrazowe tego obszaru stanowią: kompleks wydm śródlądowych (jeden z największych w Europie) rynnowa dolina rzeki Miały z licznymi jeziorami, duża powierzchnia borów sosnowych, bogata fauna z rzadkimi gatunkami zwierząt, m.in. wilk, bóbr, żuraw i rybołów. Obszar ten obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Do zagrożeń dla opisanego obszaru chronionego krajobrazu należy zaliczyć: zaniechanie dotychczasowego użytkowania rolnego, wylewanie ścieków, czyszczenie stawów i usuwanie mułu dennego, składowanie odpadów organicznych, gradacje szkodników i pożary, wyrąb drzew, usuwanie martwego drewna z lasu, lokalizacja i eksploatacja składowisk odpadów niekomunalnych, płoszenie ptaków, niszczenie gniazd, penetrowanie siedlisk czy polowanie w terminach niedozwolonych.

Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Noteci, charakteryzujący się przede wszystkim krajobrazem łąkowo-polno-osadniczym, z fragmentami jeziorno-leśno-łąkowymi. W obrębie pradoliny rzeki Noteć dominuje ekosystem łąkowy znany jako Nadnoteckie Łęgi, obejmujące powierzchnię 10 000 ha, stanowią fragment dolnego biegu rzeki Noteć. Obszar ten w przeważającej części pokryty jest torfowiskami niskimi oraz zalewowymi łąkami – łęgami, z licznymi starorzeczami, kanałami i zarastającymi torfianami. Dawne lasy łęgowe wierzbowo-topolowe zostały przekształcone przez rolnictwo w celu uzyskania żyznych łąk, jednak zachowały się fragmenty przypominające naturalny charakter, szczególnie w rejonach śluz: Nowe, Lipica i Rosko. Nadnoteckie Łęgi stanowią cenna ostoję ptaków o randze europejskiej, w tym takich gatunków jak bocian biały i bocian czarny. Obszar ten obejmuje północno-wschodnią część gminy, a w jego granicach znajdują się m. in. kompleks leśny moreny czarnkowskiej, Jezioro Duże, Kanał Lubaski oraz przylegające do nich łąki i nieużytki wodne.

Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 – Dolina Noteci (PLH300004) jest specjalnym obszarem ochrony siedlisk. Obejmuje on bogatą mozaikę siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG (16 rodzajów), z priorytetowymi lasami łęgowymi i dobrze zachowanym kompleksami łąkowymi, choć łącznie zajmują one poniżej 20% powierzchni obszaru. Notowano tu też 8 gatunków z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Obszar częściowo pokrywa się z ważną ostoja ptasią o randze europejskiej E-33. Ostoja jest też ważnym korytarzem ekologicznym o randze międzynarodowej.

Obszar Natura 2000 „Puszcza Notecka" (PLB300015) jest obszarem specjalnej ochrony ptaków, ustanowionym na mocy dyrektywy ptasiej. Obszar stanowi zwarty, jednolity kompleks leśny w międzyrzeczu Noteci i Warty, będącym częścią pradoliny Eberswaldsko-Toruńskiej, równiny akumulacyjnej przekształconej przez wiatr. Jest to największy w Polsce obszar wydm śródlądowych, głównie o wysokości 20-30 m, maksymalnie do 98 m npm. W granicach obszaru Natura 2000 występuje co najmniej 30 lęgowych gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 11 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Obszar ten stanowi istotne siedlisko wielu gatunków ptaków objętych ochroną, w tym bielika, kani czarnej i rudej, bąka, podgorzałki, puchacza, rybołowa, trzmielojada, gągoła, nurogęsi, bociana czarnego, błotniaka stawowego, ortolana oraz żurawia.

Według danych udostępnionych przez Generalną Dyrekcję Ochrony Środowiska w gminie Lubasz występuje 18 pomników przyrody zdefiniowanych jako drzewo lub grupa drzew. Pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się

indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głazy narzutowe oraz jaskinie.

Ponadto zgodnie z danymi GDOŚ wyznaczono w granicach jednostki 10 użytków ekologicznych takich jak Nad Strugą, Ptaszyniec, Pod Grodziskiem, Dębska Łąka, Ostoja, Bagienko, Bobrowisko, Trzęsawisko, Uroczysko, – będące siedliskiem przyrodniczym i stanowiskiem rzadkich i chronionych gatunków, którego celem jest ochrona ekosystemów mających znaczenia dla zachowania różnorodnych typów siedlisk, a także Torfowiska nad jeziorem Kruteckim – będące torfowiskiem okalającym jezioro Kruteckie. Użytki te stanowią w głównej mierze tereny łąkowe, podmokłe lub bagna czy wspomniane torfowisko.

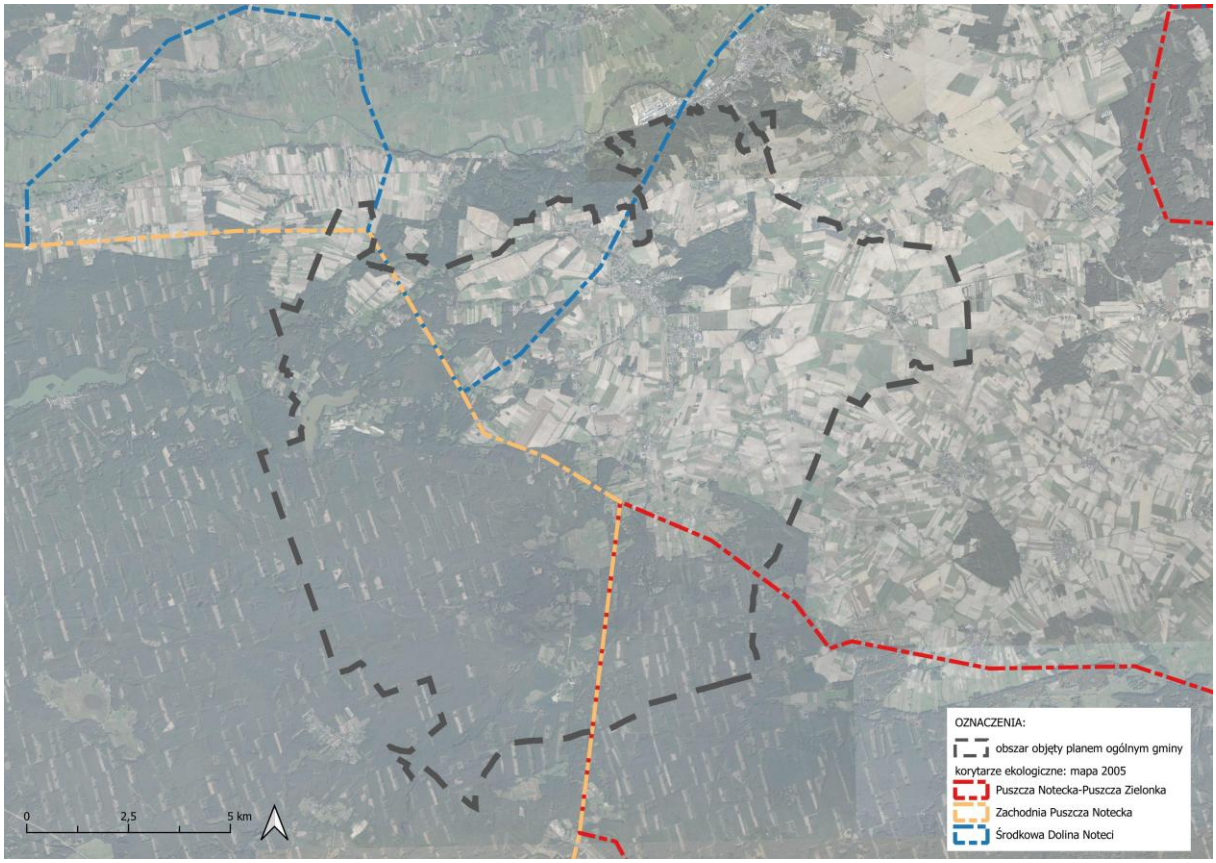
Ustalenia planu ogólnego uwzględniają ww. formy ochrony przyrody. Znaczna część terenów objętych obszarami chronionego krajobrazu, a także obszarami Natura 2000 została objęta strefami otwartymi, które uniemożliwiają realizację inwestycji związanych z zabudową czy z odnawialnymi źródłami energii (brak możliwości wyznaczenia terenów elektrowni wiatrowych, słonecznych, geotermalnych, wodnych, a także brak możliwości realizacji biogazowni). W podobny sposób ochronie podlegają występujące na terenie gminy użytki ekologiczne. Występujące w graniach gminy Lubasz formy ochrony przyrody zostały ustanowione w celu ochrony naturalnych walorów przyrodniczych i krajobrazowych danego terenu. Ich głównym celem jest zachowanie harmonii między działalnością człowieka a środowiskiem naturalnym, z naciskiem na ochronę różnorodności biologicznej, korytarzy ekologicznych oraz estetyki krajobrazu. Realizacja odnawialnych źródeł energii (np. farm wiatrowych czy instalacji fotowoltaicznych) wiąże się zazwyczaj z przekształceniem terenu, budową infrastruktury technicznej oraz ingerencją w lokalne ekosystemy. Może to prowadzić do: zakłócenia siedlisk zwierząt i roślin chronionych, utraty naturalnego krajobrazu o dużej wartości wizualnej i kulturowej, hałasu i wibracji (np. w przypadku turbin wiatrowych), ograniczenia migracji zwierząt. Tym samym dążenie do rozwoju odnawialnych źródeł energii musi być wyważone względem potrzeby ochrony cennych przyrodniczo i krajobrazowo terenów.

Korytarze ekologiczne

Zgodnie z mapą przebiegu korytarzy ekologicznych w Polsce opracowaną przez Zakład Badania Ssaków PAN w Białowieży (obecnie Instytut Biologii Ssaków), teren gminy Lubasz znajduje się na mapach korytarzy ekologicznych 2005 – korytarz „Puszcza Notecka – Puszcza Zielonka" GKPnC-7E, korytarz „Zachodnia Puszcza Notecka" GKPnC-7C oraz „Środkowa Dolina Noteci" GKPnC-7B. Ponadto obszar jednostki znajduje się także na mapach korytarzy ekologicznych 2012 – „Puszcza Notecka" GKPnC-18.

Korytarze ekologiczne pełnią kluczową rolę w utrzymaniu łączności między obszarami o zróżnicowanych wartościach przyrodniczych, ekologicznych i krajobrazowych, zarówno na terenie gminy, jak i poza jej granicami. Umożliwiają migrację roślin, zwierząt i grzybów, co sprzyja wymianie genetycznej i zwiększa bioróżnorodność ekosystemów. Celem wyznaczania i ochrony korytarzy jest przeciwdziałanie izolacji obszarów przyrodniczo cennych i zapewnienie funkcjonalnych połączeń między poszczególnymi regionami kraju, czy też zapewnienie możliwości funkcjonowania stabilnych populacji gatunków roślin i zwierząt. Korytarze ekologiczne przyczyniają się do tworzenia spójnej sieci obszarów chronionych, które zapewnią optymalne warunki do życia możliwie dużej liczbie gatunków.

Ryc. 2. Korytarze ekologiczne na mapie 2005 występujące w granicach gminy Lubasz.



źródło: opracowanie własne na podstawie danych z https://mapa.korytarze.pl/

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają występowanie korytarzy ekologicznych. Większość z nich została ujęta w strefach otwartych (SO), na których brak jest możliwości wyznaczenia terenów sklasyfikowanych w profilu dodatkowym danej strefy (m. in terenów związanych z realizacją odnawialnych źródeł energii w postaci elektrowni słonecznych, wiatrowych, geotermalnych czy wodnych).

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

Gmina Lubasz położona jest częściowo w regionie wodnym Noteci, w zlewni Dolnej Noteci, będących obszarem działania Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich w Bydgoszczy i Zarządu Zlewni Wód Polskich w Pile. Pozostała część gminy znajduje się w regionie wodnym Warty, będących obszarem działania Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich w Poznaniu.

Na podstawie map zagrożenia powodziowego, zawierających między innymi granice zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% ustalono, że obszar gminy Lubasz znajduje się:

- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) Prawa wodnego, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,

- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. b) Prawa wodnego, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. c) Prawa wodnego, tj. obszarem między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału.

W związku z powyższym w graniach administracyjnych gminy Lubasz nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

W myśl zapisów Prawa Wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie; drenowania; rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych; ziemne stawy rybne; groble na obszarach nawadnianych; systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych, zgodnie z zapisami wspominanego wcześniej art. 195 Ustawy. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwerozyjnych; a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk.

Grunty zmeliorowane w granicach gminy Lubasz występują głównie poza zwartymi obszarami zabudowy.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają obszary gruntów zmeliorowanych. Większość obszarów gruntów zmeliorowanych została ujęta w strefie otwartej. Wyjątek stanowią tereny z istniejącą zabudową oraz tereny inwestycyjne, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, bądź dla których zostały wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy.

3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

W granicach gminy Lubasz występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy. Dane Rejestru terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których ruchy te występują dla powiatu czarnkowsko-trzcianeckiego wskazują na zlokalizowanie w granicach gminy jednego osuwiska.

Tab. 1. Zestawienie osuwisk występujących w graniach gminy Lubasz.

nr ewidencyjny osuwiska – karta rejestracyjna	miejscowość	rodzaj materiału	stopień aktywności
300202200005	Goraj Zamek	osuwisko gruntowe	aktywne okresowo

Źródło: opracowanie własne na podstawie https://bip.czarnkowsko-trzcianecki.pl/artykul/983/3813/-rejestr-terenow-zagrozonych-ruchami-masowymi-ziemi-oraz-terenow-na-ktorych-ruchy-te-wystepuja-dla-powiatu-czarnkowsko-trzcianeckiego (data dostępu: 21.01.2026 r.).

Podczas opracowywania projektu planu ogólnego uwzględniono występowanie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy. Występujące w granicy gminy

Lubasz osuwisko zostało ujęte w strefie komunikacji SK. Tym samym jest to obszar wyłączony m. in. z możliwości lokalizowania zabudowy mieszkaniowej.

3.5. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Lubasz zaopatrywanie w wodę odbywa się z 5 stacji uzdatniania wody – „SUW Stajkowo", „SUW Sokołowo", „SUW Jędrzejewo", „SUW Krucz", „SUW Lubasz",
Woda pochodzi z ujęć podziemnych z piętra trzeciorzędowego. Dostawy wody do poszczególnych miejscowości są realizowane za pomocą wodociągów publicznych:

- SUW Stajkowo – zaopatruje w wodę pitną odbiorców z miejscowości: Stajkowo, Miłkowo, Bzowo i Miłkówko, Antoniewo i Nowiny,
- SUW Sokołowo – zaopatrywanie miejscowości Sokołowo, Klempicz, Elżbiecin, Sławno, Sławienko, Prusinowo i Kamionka,
- SUW Jędrzejewo – zaopatrywanie miejscowości Jędrzejewo,
- SUW Krucz – zaopatrywanie miejscowości Krucz,
- SUW Lubasz – zaopatrywanie miejscowości Lubasz, Goraj oraz Bończa,

Wieś Dębe zaopatrywana jest w wodę z SUW będącej własnością Miejskiego Zakładu Komunalnego w Czarnkowie.

Tab. 2. Ujęcia wody w gminie Lubasz.

Lp.	Lokalizacja (obręb)	Lokalizacja	Strefa planistyczna w planie ogólnym gminy
1.	SUW Stajkowo	228/4, 222/3, 226, obręb Stajkowo	strefa infrastrukturalna (SI)
2.	SUW Sokołowo	165/3, obręb Sokołowo	strefa infrastrukturalna (SI)
3.	SUW Jędrzejewo	125/2, obręb Jędrzejewo	strefa infrastrukturalna (SI)
4.	SUW Krucz	574, 575, obręb Krucz	strefa infrastrukturalna (SI)
5.	SUW Lubasz	201/1, 202/1, obręb Lubasz	strefa infrastrukturalna (SI)

Źródło: opracowanie własne.

Zgodnie z informacjami zawartymi powyżej wszystkie tereny związane z ujęciami wody zostały ujęte w strefach planistycznych umożliwiających przeznaczanie danych obszarów pod tereny infrastruktury technicznej – strefy infrastrukturalne SI.

3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Południowa część gminy Lubasz, położona jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie - Wronki - Trzciel". Ponadto niewielki fragment gminy zlokalizowany w północnej części jednostki (wzdłuż części granicy z miastem Czarnków) położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 „Pradolina Toruń - Eberswalde".
Ustalenia planu ogólnego uwzględniają występowanie obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych wyznaczając strefy planistyczne mające na celu kształtowanie i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska przyrodniczego.

3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

W granicach gminy Lubasz występują tereny górnicze (kopaliny piasków i żwirów): Klempicz dz. 341 (Klempicz I) oraz Klempicz MD, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych, tj. przepisów ustawy

z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze. Ponadto w graniach jednostki występują obszary górnicze: (również kopaliny piasków i żwirów): Klempicz dz. 341 (Klempicz I) oraz Klempicz MD.

Wymienione tereny i obszary górnicze zostały uwzględnione w przedmiotowym planie ogólnym, na których wyznaczono strefę górnictwa (SG) wraz z profilem dodatkowym w postaci: terenu produkcji, terenu zieleni urządzonej, terenu zieleni naturalnej, terenu lasu oraz terenu wód.

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

W granicach gminy Lubasz zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego udokumentowano dwa złoża kopalin. Złoże Klempicz dz. 341 oraz Klempicz MD to pokłady piasków i żwirów.

Teren gminy Lubasz częściowo obejmuje koncesja nr 3/2029/Ł z dnia 12.04.2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Szamotuły – Poznań Północ" udzielona na rzecz ORLEN S.A. z siedzibą w Płocku.

Tab. 3. Złoża kopalin występujące w graniach gminy Lubasz.

Nazwa złoża	Rodzaj kopaliny
KN 6188 Klempicz dz. 341	piaski i żwiry
KN 16055 Klempicz MD	piaski i żwiry

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają występowanie udokumentowanych złóż kopalin. Wymienione w tabeli powyżej złoża zostały ujęte w strefie górnictwa (SG), ze względu na wyznaczone obszary i tereny górnicze.

3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

W granicach gminy Lubasz nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

3.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

W zakresie ochrony obiektów zabytkowych w planie ogólnym gminy Lubasz uwzględniono: zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, obiektu ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, a także stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Zgodnie z wykazem zabytków wpisanych do rejestru zabytków (Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu – Delegatura w Pile) w graniach gminy Lubasz wyróżnić można: zespół pałacowy w Bzowie; park dworski i wiatrak koźlak w Dębe; cmentarz ewangelicki w Klempiczu; zespół dworski w Kruczu; kościół pw. Narodzenia NMP, cmentarz przy kościele, dzwonnica, plebania, cmentarz żydowski i zespół pałacowy w Lubaszu; zespół pałacowy w Sławnie oraz zespół dworski w Stajkowie. Natomiast zgodnie z wykazem zabytków ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków wyróżnić można: zespół pałacowo-folwarczny oraz spichlerz w Bzowie; zespół folwarczny, dwór, park dworski, wiatrak koźlak czy budynki mieszkalne

w Dębe; cmentarz ewangelicki i stacja kolejowa Bzowo-Goraj w Goraju; zespół folwarczny, cmentarze ewangelickie w Jędrzejowie; cmentarz ewangelicki w Klempiczu; zespół dworsko-folwarczny oraz stacja kolejowa w Kruczu; cmentarz ewangelicki w Kruteczku; kościół pw. Narodzenia NMP, brama kościelna, dzwonnica, plebania, cmentarz żydowski, zespół pałacowo-folwarczny, cmentarz ewangelicki, cmentarz katolicki, stacja kolejowa w Lubaszu; dom w Miłkowie, cmentarz ewangelicki w Miłkówku; zespół folwarczny w Prusinowie; zespół pałacowo-folwarczny w Sławnie; cmentarz ewangelicki w Sokołowie oraz zespół dworsko-folwarczny i cmentarze ewangelickie w Stajkowie. Ponadto na trenie gminy Lubasz zewidencjonowano 301 stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Zgodnie z częścią graficzną uzasadnienia planu ogólnego obiekty objęte formami ochrony zostały uwzględnione w strefach planistycznych odpowiadających istniejącej na danym terenie funkcji. Tym samym nie zmieniono funkcji aktualnego zagospodarowania terenów, na których zlokalizowane są ww. zabytki chroniąc krajobraz kulturowy. Plan ogólny uwzględnił w znacznym stopniu parametry przyjęte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów o walorach wynikających z dziedzictwa kulturowego oraz parametry w nawiązaniu do istniejącego stanu zabudowy i zagospodarowania poza obszarami miejscowych planów miejscowych. Przyjęte parametry koresponduja z chronionymi formami zagospodarowania przestrzeni, a także umożliwiają adaptację do nowych funkcji, zapewniających trwałe zachowanie wartości kulturowych. Zapisy planu ogólnego w sposób ramowy odnoszą się do ochrony dziedzictwa kulturowego znajdującego się na obszarze opracowania. Wszelkie nowe plany miejscowe bądź decyzje o warunkach zabudowy, będą musiały być zgodne z ustaleniami funkcjonalnymi jak i pod względem parametrów zabudowy. Szczegółowe ustalenia konserwatorskie będą zawierały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego czy decyzje o warunkach zabudowy, podlegające uzgodnieniu z Wielkopolskim Konserwatorem Zabytków.

3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

W granicach gminy Lubasz nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W granicach gminy Lubasz występują tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, dla województwa wielkopolskiego. Zgodnie z decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe wraz z późniejszymi zmianami decyzji w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe. W graniach gminy Lubasz terenami zamkniętymi są objęte działki wymienione w tabeli poniżej.

Tab.5. Tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, dla województwa wielkopolskiego w granicach gminy Lubasz.

obręb	nr działki	obręb	nr działki
Goraj	49	Jędrzejewo	256
Goraj	158	Jędrzejewo	272
Goraj	183	Lubasz	153
Goraj	218	Lubasz	227
Goraj	226	Lubasz	375
Goraj	277	Lubasz	729/5

Goraj	278	Lubasz	877/8
Goraj	280	Prusinowo	162
Jędrzejewo	85/2	Prusinowo	163
Jędrzejewo	86	Prusinowo	164
Jędrzejewo	254	Prusinowo	181
Jędrzejewo	255	-	-

Źródło opracowanie własne.

Wyżej wymienione tereny zamknięte zostały objęte w planie ogólnym gminy w ramach stref komunikacyjnych (SK). Funkcjonalny profil podstawowy strefy komunikacyjnej obejmuje: m. in. teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren obsługi komunikacji czy teren infrastruktury technicznej. Na terenach zamkniętych nie przewidziano możliwości wyznaczenia obszarów przeznaczonych pod realizację funkcji mieszkaniowych oraz niezgodnych z przepisami odrębnymi.

3.13. Obszary ograniczonego użytkowania

W granicach gminy Lubasz nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

W granicach gminy Lubasz nie wskazuje się obszarów do przeprowadzenia przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na podstawie Uchwały nr XVI/122/2025 Rady Gminy Lubasz z dnia 16 września 2025 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Lubasz, na terenie gminy wyznaczono obszary zdegradowane oraz obszar rewitalizacji (który stanowi zarazem część obszaru zdegradowanego). Szczegółowe określenie zasad prowadzenia rewitalizacji na obszarach rewitalizacji zawarte będą w gminnym programie rewitalizacji.

3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

W granicach gminy Lubasz nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

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

Grunty rolne chronione w granicach gminy Lubasz to grunty rolne klasy II, IIIa i IIIb, występujące głównie w północnej i wschodniej części gminy (pojedyncze kompleksy tych gruntów występują także w centralnej części jednostki). Z kolei największe obszary leśne zlokalizowane są w południowej i zachodniej części gminy. Konkretna lokalizacja poszczególnych gruntów wskazana została w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne. Największe kompleksy gruntów rolnych chronionych zostały sklasyfikowane w strefach otwartych, które w ramach podstawowego profilu funkcjonalnego przeznaczają obszary między innymi jako tereny rolnictwa z zakazem zabudowy. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas III, na terenach zurbanizowanych, pomiędzy istniejącymi ciągami komunikacyjnymi, gdzie pola uprawne zostały zaniechane, ujęte zostały w strefie dopuszczającej realizację budownictwa (między innymi

poprzez wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy zgodnie z zasadami określonymi przez ustawodawcę). Użytki leśne występujące w graniach objętych formami ochrony przyrody ujęte zostały głównie w strefach otwartych (SO), bez wyznaczonych dodatkowych profili funkcjonalnych. Ponadto przy wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę potrzebę ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej i konieczność zapewnienia odpowiedniej przestrzeni dla rozwoju produkcji rolniczej.

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

W granicach gminy Lubasz nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

W granicach gminy Lubasz nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

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

4.1. Obiekty infrastruktury społecznej

Do jednostek organizacyjnych do wykonywania zadań, do realizacji których Gmina jest zobowiązana należy wskazać: Urząd Gminy, Gminny Zespół Obsługi Szkół i Przedszkoli, Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, Gminny Ośrodek Kultury wraz z biblioteką publiczną oraz cztery szkoły podstawowe w Lubaszu, Miłkowie, Jędrzejewie i Kruczu, a także Przedszkole BAJKA w Lubaszu. Ponadto Gmina posiada 100% udział w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością Gminny Zakład Komunalny, który utworzony został na mocy uchwały Rady Gminy i realizuje przede wszystkim zadania związane z gospodarką wodno-ściekową oraz odpadami komunalnymi.

W graniach objętych planem ogólnym funkcjonują następujące placówki oświatowe, których organem prowadzącym jest gmina Lubasz:

- Przedszkole „Bajka" w Lubaszu (na który składają się Przedszkole w Lubaszu oraz oddziały: Krucz, Dębe, Kamionka I i II, Stajkowo, Miłkowo),
- SP w Lubaszu – Publiczna Szkoła Podstawowa im. ppłk. Zdzisława Orłowskiego w Lubaszu (ul. Szkolna 6, Lubasz),
- SP w Miłkowie – Publiczna Szkoła Podstawowa im. Marii Dąbrowskiej w Miłkowie (Miłkowo 11),
- SP w Jędrzejewie – Publiczna Szkoła Podstawowa im. Jana Brzechwy w Jędrzejewie (Jędrzejewo 40A),
- SP w Kruczu – Publiczna Szkoła Podstawowa w Kruczu (Krucz 62).

Ponadto na terenie gminy Lubasz funkcjonują organizacje pozarządowe służące życiu społecznemu jednostki, m.in. koła gospodyń wiejskich, ochotnicze straże pożarne (OSP Lubasz, OSP Krucz, OSP Sokołowo, OSP Stajkowo, OSP Jędrzejewo, OSP Prusionowo i OSP Kamionka), Klub Seniora w Lubaszu, Gminny Klub Sportowy „Radwan" Lubasz, a także kluby sportowe, stowarzyszenia i fundacje. W graniach gminy znajduje się także hala widowiskowo-sportowa w Lubaszu, boisko wielofunkcyjne przy szkole podstawowej w Lubaszu, a także inne boiska i sale sportowe.

Wymienione obiekty infrastruktury społecznej ujęte zostały w strefach planistycznych umożliwiających prowadzenie i rozwój dotychczasowych działalności z zakresu organizacji życia

publicznego (m. in strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy usługowe czy strefy zieleni i rekreacji z dodatkowymi profilami funkcjonalnymi).

4.2. Infrastruktura transportowa

W granicach gminy Lubasz występują 3 kategorie dróg publicznych, które łącznie tworzą rozbudowaną sieć dróg wojewódzkich (drogi wojewódzkie nr 140, 153, 182), powiatowych i gminnych zapewniająca sprawną komunikację lokalną i ponadlokalną z innymi ościennymi ośrodkami administracyjnymi. Sieć drogowa ulic administrowanych przez gminę jest wystarczająca w stosunku do istniejącego zainwestowania, a także nie stwarza barier dla dalszego rozwoju przestrzennego jednostki. W skład infrastruktury transportowej gminy Lubasz należy także włączyć inne obiekty drogowe i elementy infrastruktury towarzyszącej. Przez gminę Lubasz przebiega linia kolejowa nr 236 Wągrowiec – Bzowo Goraj odcinek Rogoźno Wielkopolskie – Bzowo Goraj oraz nr 390 Bzowo Goraj – Czarnków, odcinek Bzowo Goraj – Czarnków, po których aktualnie ruch pociągów prowadzony jest sporadycznie. Ponadto w granicach gminy znajdują się przejazdy kolejowo-drogowe.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają wymienione wyżej elementy infrastruktury transportowej. Część dróg wojewódzkich i powiatowych, których linie rozgraniczające odpowiadają faktycznemu przebiegowi drogi, a także teren istniejącej linii kolejowej ujęte zostały w strefach planistycznych SK – strefa komunikacyjna. Ponadto, każda strefa planistyczna ustalona w planie ogólnym posiada w profilu podstawowym teren komunikacyjny, tym samym pozostałe istniejące i planowane drogi będą mogły być realizowane w oparciu o ustalenia przedmiotowego dokumentu.

4.3. Infrastruktura techniczna

Znaczna część gminy Lubasz jest zwodociągowana, a także część jednostki jest skanalizowana. Zaopatrywaniem mieszkańców gminy w wodę i odprowadzaniem ścieków zajmuje się Gminny Zakład Komunalny Sp. z o.o. w Lubaszu. W ramach zakładu funkcjonuje pięć stacji uzdatniania wody (w Stajkowie, Sokołowie, Jędrzejewie, Kruczu i Lubaszu). Ponadto GZK zarządza 3 oczyszczalniami ścieków komunalnych. W graniach gminy można także wskazać odcinkowo elementy sieci kanalizacji deszczowej (głównie w Lubaszu).

W zakresie energii elektrycznej na terenie gminy zlokalizowane są linie napowietrzne 110 kV powiązane z GPZ 110/15 w Czarnkowie, a także napowietrzne i kablowe sieci średniego i niskiego napięcia wraz z infrastrukturą towarzyszącą. W granicach gminy Lubasz nie znajdują się stacje i linie krajowej sieci przesyłowej o napięciu 400kV i 220kV. Zaopatrzenie w ciepło pokrywane jest w gminie głównie ze źródeł indywidualnych. Ponadto w graniach gminy Lubasz zlokalizowane są turbiny wiatrowe: dwie w obrębie ewidencyjnym Lubasz oraz po jednej w Prusinowie i Sławnie, występują także farmy fotowoltaiczne. Przez teren gminy Lubasz nie przebiega żadna sieć gazowa wysokiego ciśnienia, której operatorem jest Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Poznaniu.

W graniach gminy Lubasz funkcjonuje Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK).

Zgodnie z informacjami zawartymi powyżej wszystkie tereny, na których znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej znajdują się w strefach planistycznych umożliwiających przeznaczanie danych obszarów pod tereny infrastruktury technicznej (każda strefa planistyczna posiada w profilu podstawowym teren infrastruktury technicznej, zatem zarówno istniejące jak i planowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą mogły być realizowane w wyznaczonych strefach).

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

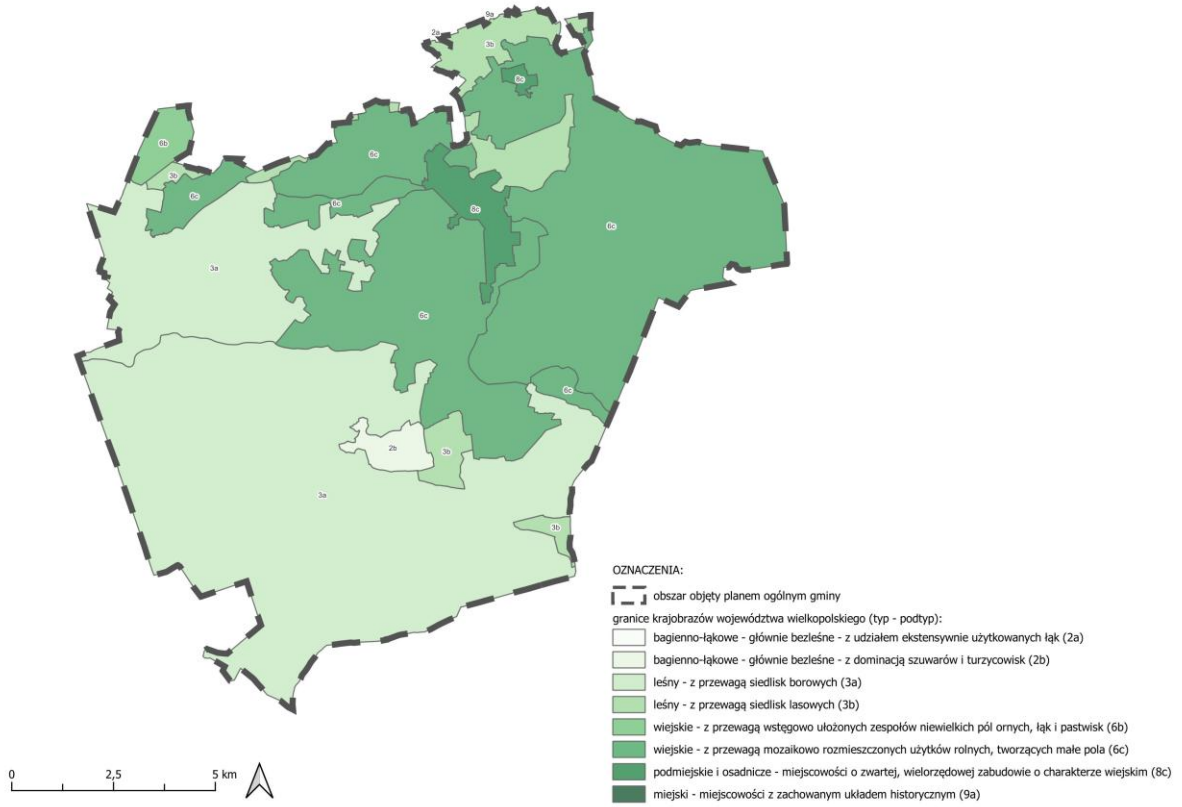
Na terenie gminy obowiązuje Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.

Audyt krajobrazowy jest narzędziem ochrony i kształtowania krajobrazu. Jego celem jest wzmocnienie ochrony krajobrazu w obszarach objętych formami ochrony przyrody i zabytków, a także stworzenie podstaw do prowadzenia polityki krajobrazowej w województwie. Zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego gmina Lubasz znajduje się częściowo w obszarze krajobrazów zlokalizowanych w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza Notecka" oraz w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci". Ponadto w granicach gminy Lubasz wyróżnić można krajobrazy o scharakteryzowanym typie i podtypie:

- 2a – bagienno-łąkowym głównie bezleśnym – z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk,
- 2b – bagienno-łąkowym - głównie bezleśnym – z dominacją szuwarów i turzycowisk,
- 3a – leśnym – z przewagą siedlisk borowych,
- 3b – leśnym – z przewagą siedlisk lasowych,
- 6b – wiejskim – z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk,
- 6c – wiejskim – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola,
- 8c – podmiejskim i osadniczym – miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim,
- 9a – miejskim – miejscowości z zachowanym układem historycznym (niewielka część w północnej części gminy na granicy z miastem Czarnków).

Podczas opracowywania projektu planu ogólnego uwzględniono granice i sposoby zagospodarowania krajobrazów w obrębie obszarów objętych ochroną prawną czy też walory krajobrazowe, w tym przyrodnicze, kulturowe i estetyczno-widokowe. Ponadto obszar uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Lubasz został wyznaczony zgodnie z zasadnymi ustanowionymi przez ustawodawcę, przy jednoczesnym uwzględnieniu krajobrazów i terenów cennych przyrodniczo. Dzięki wyznaczonym poszczególnym strefom planistycznym wraz z parametrami zabudowy i zagospodarowania terenu w planie ogólnym, uwzględniające między innymi uwarunkowania lokalne, mogą być prowadzone w sposób kontrolowany i racjonalny dalsze procesy urbanizacyjne, budownictwo, gospodarka komunalna, turystyka, niska kultura estetyczna i świadomość krajobrazowa.

Ryc. 3. Granice krajobrazów występujących w graniach gminy Lubasz, sklasyfikowane w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu.

Tab.6. Sposób uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego.

Lp.	Treść	Sposób uwzględnienia w planie ogólnym
1	Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszcza Notecka Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Noteci	
1.1	Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania	Plan ogólny uwzględnia wytyczne i ustala na obszarach chronionego krajobrazu strefy planistyczne: • strefy otwarte (SO) – strefy uniemożliwiające rozwój zabudowy, • strefy zieleni i rekreacji (SN), część stref z profilami dodatkowymi w celu kontynuacji prowadzenia i rozwoju istniejących funkcji danych terenów, • strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) zachowujące obecną funkcję mieszkaniową terenów oraz umożliwiające rozwój terenów zurbanizowanych, • strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) oraz strefy produkcji rolniczej (SR) zachowujące obecną funkcję zagrodową terenów, a także umożliwiających rozwój gospodarstw rolnych, • strefy usługowe (SU) oraz strefy gospodarcze (SP) na obszarze istniejących zabudowań usługowych, przemysłowych i gospodarczych, a także umożliwiających rozwój istniejących działalności.

1.2	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu	Plan ogólny ustala w strefach planistycznych poszczególne parametry i wskaźniki adekwatne do charakterystyki istniejącej i planowanej zabudowy oraz stosuje przepisy prawa, które należy uwzględnić podczas opracowywania planu (w gminnym katalogu stref planistycznych określa się profil funkcjonalny stref planistycznych, a także w zależności od strefy wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej).
1.3	Zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, zasady kształtowania form budynków	Dla stref planistycznych określonych w planie ogólnym, umożliwiających realizację zabudowy określa się profil funkcjonalny stref planistycznych, a także w zależności od strefy wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
1.4	Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej	Plan ogólny uwzględnia wytyczne i ustala na obszarach chronionego krajobrazu strefy planistyczne umożliwiające działalność usługową: • strefy zieleni i rekreacji (SN), część stref z profilami dodatkowymi w celu kontynuacji prowadzenia i rozwoju istniejących funkcji usługowych, • strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), dla których w ramach podstawowego profilu funkcjonalnego wyznacza się tereny usługowe, • strefy usługowe (SU) oraz strefy gospodarcze (SP) na obszarze istniejących zabudowań usługowych, przemysłowych i gospodarczych. Ponadto nie wyznaczono w graniach przedmiotowych obszarów strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH). Ustalone strefy planistyczne umożliwiają wprowadzanie nowych i utrzymanie istniejących terenów usługowych.
1.5	Rozpoczęcie, kontynuacja lub zaniechanie rożnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej, konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych	Dla stref planistycznych określonych w planie ogólnym, zlokalizowanych w graniach obszarów chronionego krajobrazu oraz objętych innymi formami ochrony przyrody określa się profil funkcjonalny stref planistycznych wraz z możliwością wyznaczenia profilu dodatkowego, które umożliwiają kontynuację zagospodarowania terenu w dotychczasowy sposób lub wprowadzenie nowych funkcji terenu zgodnie z ustalonymi profilami. Ponadto ustalone strefy otwarte uniemożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy, tym samym chronią tereny cenne przyrodniczo przed postępującą urbanizacją.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu.

6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Na potrzeby planu ogólnego gminy Lubasz zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych i innych ustaleń planu uwzględnione zostały wskazania i wytyczne m.in. z zakresu możliwości ograniczenia negatywnego oddziaływania na środowisko. Delimitacja stref odzwierciedla nie tylko przeznaczenie terenów w planach miejscowych, ale też ustalone w nich wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu. Gminne standardy urbanistyczne ustalono również na podstawie istniejącej specyfiki miejsca, zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto ustalenia planu ogólnego uwzględniają uwarunkowania rozwoju przestrzennego i zasoby przyrodnicze gminy oraz są zgodne z kierunkami jej rozwoju zawartymi w dokumentach planistycznych wyższego szczebla. Zgodnie z opracowaniem: *w celu prowadzenia odpowiedzialnej i racjonalnej polityki planistycznej należy uwzględnić wszelkie lokalne i ponadlokalne powiązania przyrodnicze, istniejące formy ochrony przyrody, a także wszelkie uwarunkowania wynikające z istniejących zasobów środowiska*. Ponadto *nowa zabudowa w zakresie charakteru, gabarytów oraz wskaźników zagospodarowania powinna nawiązywać do zabudowy występującej w sąsiedztwie, w tym obiektów i obszarów będących dziedzictwem kulturowym gminy.* W gospodarowaniu przestrzenią w skali gminy należy uwzględnić także lokalne i ponadlokalne powiązania przyrodnicze. W planie ogólnym zaliczono do części stref otwartych bez wyznaczonych dodatkowych profili funkcjonalnych (to jest bez możliwości przeznaczenia tych obszarów pod tereny elektrowni wiatrowych, słonecznych, wodnych, geotermalnych czy biogazowni) obszary objęte formami ochrony przyrody (w tym obszary chronionego krajobrazu czy obszary Natura 2000 itp.), czy innych terenów cennych przyrodniczo.

7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców M_{20}

Zgodnie z § 3 ust. 5 ww. rozporządzenia przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną. W przedmiotowym przypadku takie dane dostępne są z 2025 r. – liczba ludności na terenie gminy Lubasz wynosi 7 451 osób. W związku z powyższym okres prognozy powinien obejmować 2045 r.

Zgodnie z prognozą ludności na lata 2023-2060 Głównego Urzędu Statystycznego (dalej GUS) liczba mieszkańców gminy Lubasz w 2045 r. zmniejszy się do poziomu 7 120 osób.

$$\mathbf{M_{20} = 7\ 120 + (7\ 120 \times 5\%) = 7\ 476\ os.}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM_0

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (2025 r.) wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Lubasz wynosi 256 853 m^2.

$$\mathbf{PUM_0 = 256\ 853\ m^2}$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P_{20}

Zgodnie z § 3 ust. 3 ww. Rozporządzenia prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$\mathbf{P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}}$$

$$\mathbf{P_{20} = 2P_0 - P_{-20}}$$

gdzie:

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

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (2025 r.) wskazują, że w gminie Lubasz:

P_0 = 34,5 m^2/os (2025 r.)

P_{-10} = 28,7 m^2/os. (2015 r.)

P_{-20} = 24,8 m^2/os. (2005 r.)

$$\mathbf{P_{20} = 3 \times 34{,}5 - 2 \times 28{,}7 = 46{,}1\ m^2/os.}$$

$$\mathbf{P_{20} = 2 \times 34{,}5 - 24{,}8 = 44{,}2\ m^2/os.}$$

Obliczenie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Lubasz w roku 2045 (ZAP)

$$\mathbf{ZAP = 7\ 476\ os. - (256853\ m^2 / 46{,}1\ m^2\ os.) = 1904{,}4 \approx 1905\ os.}$$

$$\mathbf{ZAP = 7\ 476\ os. - (256853\ m^2 / 44{,}2\ m^2\ os.) = 1664{,}8 \approx 1665\ os.}$$

Tym samym zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w 2045 roku dla gminy Lubasz, wyrażone w liczbie mieszkańców wynosi 1905 osób.

8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 upzp

Zgodnie z art. 13d. ust. 2 ww. *w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie* (**dla gminy Lubasz można wyznaczyć tereny nowej zabudowy mieszkaniowej dla przedziału od 1334 do 2477 osób**).

$$70\%\ ZAP < Ch < 130\%\ ZAP$$
$$\mathbf{1334\ os.} < Ch < \mathbf{2477\ os}.$$

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyrażone w liczbie mieszkańców,

Ch – chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych SJ, SW i SZ wyznaczonych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców.

Do obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z bazy danych ewidencji gruntów i budynków oraz BDOT1000, które poddano weryfikacji o ortofotomapę oraz przeprowadzoną wizję w terenie.

W granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczone zostały luki w ramach terenów, dla których możliwa jest realizacji funkcji mieszkaniowej (z wyłączeniem takich obszarów jak tereny dróg, tereny zieleni, tereny wód, czy tereny infrastruktury technicznej). Ponadto przypisane zostały wskaźniki korygujące w odniesieniu do zawartości innych przeznaczeń na terenach mieszkaniowych (głównie związanych z zabudową usługową).

8.1. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) w gminie Lubasz została przedstawiona w Tab. 7. Podczas obliczenia chłonności terenów niezabudowanych dla terenów SW został uwzględniony został *wskaźnik korygujący* z uwagi, iż zawartość strefy obejmuje również podstawowy profil funkcjonalny w postaci terenu usług.

Powierzchnia wszystkich stref planistycznych, dla których potencjalnie wyznaczono możliwości inwestycyjne, związane z funkcją usługową (strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy gospodarcze) wynosi **7 267 787 m^2**. Natomiast powierzchnia wyznaczonych stref usługowych (SU) w gminie Lubasz wynosi **870 088 m^2**, co stanowi w przybliżeniu 12,0% powierzchni ww. stref, tym samym przyjęto wskaźnik korygujący na poziomie **0,88**.

Kolejno powierzchnia luk została pomnożona przez ustalony parametr maksymalnej intensywności zabudowy określony dla danej strefy planistycznej. Następnie zastosowano wskaźnik do obliczenia przewidywanej maksymalnej powierzchni użytkowej wynoszący 0,7 (ustalony w oparciu o analizę typowych projektów architektonicznych, w których stosunek powierzchni użytkowej kondygnacji przeznaczonej na cele mieszkaniowe w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej do powierzchni całkowitej kondygnacji zbliżony jest do wartości 0,7). Po uzyskaniu powierzchni użytkowej terenu mieszkaniowego wynik ten został podzielony przez przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania na

1 osobę w gminie (zgodnie z danymi pochodzącymi z Banku Danych Lokalnych GUS za rok 2025 – wartość ta wynosi 34,5). Otrzymana finalna wartość prezentuje chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w gminie Lubasz.

Tab.7. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w gminie Lubasz.

Strefa	Powierzchnia luk (w m^2)	Wskaźnik korygujący (0,88)	Ustalony parametr maksymalnej intensywności zabudowy	Przewidywana maksymalna intensywność zabudowy (w m^2)	Przewidywana maksymalna powierzchnia użytkowa terenu mieszkaniowego z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (w m^2)
14SW	15448	13594,2	0,90	12234,8	8564,4
				SUMA	**8564,4**

Źródło: opracowanie własne

Przewidywana maksymalna powierzchnia użytkowa dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w gminie Lubasz wyniesie 8564,4 m^2. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie wynosi 34,5 m^2. Tym samym przewidywana liczba nowych osób na terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w wynosi 248.

Reasumując chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną na terenie gminy Lubasz wynosi **248 osób**.

8.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Na potrzeby analizy chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną określono średnią wielkość działki budowlanej na podstawie wszystkich działek zawierających tereny mieszkaniowe (użytek gruntowy oznaczony symbolem B, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków) na obszarze gminy Lubasz, która wynosi **738 m^2**.

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wynosi około **2 571 141 m^2**.

Ponadto został uwzględniony został *wskaźnik korygujący* z uwagi, iż zawartość strefy obejmuje również podstawowy profil funkcjonalny w postaci terenu usług. Powierzchnia wszystkich stref planistycznych w mieście, dla których potencjalnie wyznaczono możliwości inwestycyjne, związane z funkcją usługową (strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy gospodarcze) wynosi **7 267 787 m^2**. Natomiast powierzchnia wyznaczonych stref usługowych (SU) w gminie Lubasz wynosi **870 088 m^2**, co stanowi w przybliżeniu 12,0% powierzchni ww. stref, tym samym przyjęto wskaźnik korygujący na poziomie **0,88**.

Przewidywana liczba nowych działek w ww. strefach planistycznych, może wynieść **ok. 3067** (2571141 m^2 x 0,88 / 738 m^2). Do analizy przyjęto założenie, że na każdej nowej przewidywanej działce powstanie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny zamieszkały przez jedną rodzinę.

Zgodnie z danymi pochodzącymi z Banku Danych lokalnych GUS na 2025 r. średnia wielkość gospodarstwa domowego na terenie gminy Lubasz wynosi **3,14 osoby**.

Chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną dla gminy Lubasz obliczono ze wzoru:

przewidywana liczba nowych działek (przewidywana liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych zamieszkałych przez jedną rodzinę) * średnia wielkość gospodarstwa domowego na terenie gminy Lubasz (wyrażona w licznie osób)

3067 * 3,14 = 9631 osób

Reasumując chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na terenie gminy Lubasz wynosi **9631 osób**.

8.3. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową

Na potrzeby analizy chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową określono średnią wielkość działki na podstawie wszystkich działek posiadających tereny rolne zabudowane (użytek gruntowy oznaczony symbolem Br, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków) na obszarze gminy Lubasz, z wyłączeniem działek o powierzchni większej niż 3000 m^2, które stanowią w przeważającej mierze gospodarstwa rolne, o znikomej powierzchni zabudowanej, gdzie większość terenu działki uprawiana jest rolniczo. Stąd jako niereprezentatywne, odrzucono je w niniejszym założeniu do analizy. Średnia wielkość uwzględnionych w analizie działek wynosi **964 m^2**.
Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w gminie Lubasz wynosi ok. **240 283 m^2**.
Przewidywana liczba nowych działek w ww. strefach planistycznych, może wynieść **ok. 249** (240283 m^2 / 964 m^2). Do analizy przyjęto założenie, że na każdej nowej przewidywanej działce powstanie jeden budynek mieszkalny zamieszkały przez jedną rodzinę.
Zgodnie z danymi pochodzącymi z Banku Danych lokalnych GUS na 2025 r. średnia wielkość gospodarstwa domowego na terenie gminy Lubasz wynosi **3,14 osoby**.
Chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w gminie Lubasz obliczono ze wzoru:
przewidywana liczba nowych działek (przewidywana liczba budynków mieszkalnych zamieszkałych przez jedną rodzinę) * średnia wielkość gospodarstwa domowego na terenie gminy Lubasz (wyrażona w licznie osób)

249 * 3,14 = 782 osoby

Reasumując chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową na terenie gminy Lubasz wynosi **782 osoby**.

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

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych na obszarach, na których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy w gminie Lubasz wynosi łącznie **10 661 osób**.
Zgodnie z art. 13d. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 suma chłonności terenów niezabudowanych*

w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (dla gminy Lubasz od 1334 do 2477 osób).

Tym samym chłonność terenów niezabudowanych stanowi 560% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Lubasz.

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

Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jest większa niż 130% wartości zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Lubasz, tym samym nie można wyznaczyć dodatkowych stref dopuszczających funkcję mieszkaniową poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, poza obszarami uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz poza obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

ZAWARTOŚĆ CZĘŚCI GRAFICZNEJ UZASADNIENIA PLANU OGÓLNEGO

Prezentację graficzną uzasadnienia do planu ogólnego gminy Lubasz stanowią następujące załączniki graficzne:

1. „część graficzna uzasadnienia planu ogólnego - załącznik nr 1” – uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Lubasz;
2. „część graficzna uzasadnienia planu ogólnego - załącznik nr 2” – ustalenia planu ogólnego;
3. „część graficzna uzasadnienia planu ogólnego - załącznik nr 3” – ustalenia planu ogólnego na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Lubasz.