
UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁUBNICE

CZĘŚĆ TEKSTOWA



Projekt planu ogólnego gminy Łubnice przekazany do konsultacji społecznych zawiera zmiany
wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień

Łubnice, listopad 2025

Spis treści

1. Wstęp i podstawa prawna	2
2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy	4
2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	4
2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	4
2.3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego znajdujące się na obszarze gminy: ...	8
2.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	15
2.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	17
2.6. opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska	20
2.7. zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	21
3. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3	27
4. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym.....	40
5. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym	42

1. Wstęp i podstawa prawna

Plan ogólny gminy Łubnice został sporządzony na podstawie art. 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr VII/33/2024 Rady Gminy w Łubnicach z dnia 9 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Łubnice.

Projekt planu ogólnego gminy Łubnice sporządzony został zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz aktami wykonawczymi do ustawy:

- 1) 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 z późn. zm.);
- 2) Rozporządzeniem 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);
- 3) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.).

Zgodnie z §5 ust. 1 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 projekt planu ogólnego gminy Łubnice został sporządzony się w formie danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 3a ustawy, tworzonych zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 67b ustawy.

Zgodnie z art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym - w przypadku ich wyznaczenia;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;

- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

Natomiast część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Plan ogólny gminy sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy.

Załącznikami do części tekstowej uzasadnienia są:

- 1) Załącznik nr 1 – Wykaz obiektów i obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej, wraz z informacją o zasadach ich ochrony
- 2) Załącznik nr 2 – Obszary niezabudowane umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej określone w planie ogólnym gminy Łubnice
- 3) Załącznik nr 3 – Sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym gminy Łubnice
- 4) Załącznik nr 4 – Gminny katalog stref planistycznych

2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy

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

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), do dnia 30 czerwca 2026 r. (po zmianie wprowadzonej ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r., Dz.U. z 2025 r. poz. 527) ustalenia planu ogólnego gminy sporządzanego po raz pierwszy określa się z uwzględnieniem polityki przestrzennej wynikającej ze strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego wyłącznie w przypadku, gdy strategia została opracowana po wejściu w życie ww. ustawy nowelizującej, tj. po 24 września 2023 r.

W przypadku gminy Łubnice obowiązująca strategia rozwoju została przyjęta przed tą datą i nie zawiera wyodrębnionej, samodzielnej polityki przestrzennej w rozumieniu znowelizowanych przepisów. W związku z tym plan ogólny gminy Łubnice nie wymaga uwzględnienia polityki przestrzennej wynikającej z dotychczasowej strategii rozwoju, co pozostaje zgodne z aktualnym stanem prawnym oraz przepisami przejściowymi ustawy.

Jednocześnie, mimo braku formalnego obowiązku, niektóre ustalenia wynikające z dokumentów strategicznych zostały w sposób pośredni uwzględnione w planie ogólnym – o ile pozostają zgodne z uwarunkowaniami przestrzennymi i zasadami ładu przestrzennego obowiązującymi w gminie.

2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Zgodnie z art. 13b pkt. 2 ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Na terenie województwa łódzkiego obowiązuje Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego oraz Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi, zatwierdzony Uchwałą nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. Ustalenia projektu planu ogólnego gminy Łubnice są spójne z kierunkami rozwoju regionalnego i ponadlokalnego wyznaczonymi w tych dokumentach. W szczególności przyjęto uwzględnienie następujących zadań o znaczeniu ponadlokalnym, zlokalizowanych na terenie gminy lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie:

- 1) w zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej;

Rozproszona forma zabudowy, powiązana z mozaikowym układem pól uprawnych i zadrzewień śródpolnych, wymaga działań planistycznych ukierunkowanych na minimalizowanie dalszego rozpraszania nowych inwestycji oraz na racjonalne wykorzystanie istniejącej struktury osadniczej. W projekcie planu ogólnego przyjęto zasadę wzmocnienia istniejących ośrodków wiejskich poprzez preferowanie lokalizacji nowej zabudowy w granicach wykształconych jednostek osadniczych oraz przez ochronę przestrzeni otwartych przed niekontrolowaną ekspansją zabudowy.

2) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych;

Na terenie gminy Łubnice występuje Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Proсны”, ustanowiony na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Obszar ten obejmuje dolinę rzeki Proсны wraz z przyległymi terenami, charakteryzując się wysokimi walorami przyrodniczymi, krajobrazowymi i rekreacyjnymi. Ponadto przez południową oraz południowo-wschodnią część gminy przebiegają korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym i krajowym:

- Ekologiczny Korytarz Południowo-Centralny (KPdC-7a Wieruszów; 2005),
- Korytarz Południowo-Centralny (KPdC Stawy Milickie – Bory Stobrowskie; 2012).

Obecność tych korytarzy sprzyja zachowaniu ciągłości ekologicznej oraz migracji gatunków, a także wzmacnia spójność sieci obszarów cennych przyrodniczo. W projekcie planu ogólnego uwzględniono konieczność ochrony istniejących powiązań przyrodniczych poprzez ograniczenie lokalizacji inwestycji mogących powodować fragmentację siedlisk oraz wskazanie preferencji dla utrzymania i odtworzenia zadrzewień śródpolnych, pasów zieleni oraz stref buforowych wzdłuż cieków wodnych. Plan ogólny gminy Łubnice przewiduje również zachowanie i zrównoważone gospodarowanie terenami o wysokich walorach środowiskowych, w szczególności w obrębie doliny Proсны, co jest zgodne z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego w zakresie ochrony różnorodności biologicznej i systemu obszarów chronionych.

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

W projekcie planu ogólnego gminy Łubnice uwzględniono potrzebę ochrony gleb wysokich klas bonitacyjnych przed nadmierną presją urbanizacyjną, co wynika z dominującego rolniczego charakteru obszaru. Zasoby glebowe stanowią podstawę funkcjonowania lokalnego rolnictwa i są istotnym czynnikiem rozwoju społeczno-gospodarczego gminy. Ponadto plan przewiduje działania w zakresie racjonalnego gospodarowania wodami powierzchniowymi i podziemnymi, w tym ochronę cieków wodnych, dolin rzecznych oraz terenów podmokłych. Istotne jest również utrzymanie i wzmacnianie retencji naturalnej, co sprzyja ograniczeniu ryzyka powodziowego oraz poprawie bilansu wodnego na obszarach rolnych.

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

Na terenie gminy Łubnice występują elementy dziedzictwa kulturowego o znaczeniu lokalnym i regionalnym, w szczególności tradycyjne układy ruralistyczne, obiekty sakralne oraz zespoły zabudowy zagrodowej, które w wielu przypadkach zachowały historyczny charakter. Pomimo że nie wszystkie obiekty są objęte formalną ochroną konserwatorską, stanowią one istotny element tożsamości przestrzennej i kulturowej gminy. W projekcie planu ogólnego przyjęto założenie zachowania i ochrony wartościowych elementów krajobrazu kulturowego, w tym historycznych układów wsi oraz charakterystycznych form zagospodarowania przestrzeni rolniczej. Ustalono także ograniczenie przekształceń przestrzeni, które mogłyby prowadzić do utraty autentyczności i integralności krajobrazu wiejskiego.

- 5) w zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa;

Gmina Łubnice posiada wyraźnie rolniczy charakter funkcjonalny, z przewagą użytków rolnych o dobrych i średnich klasach bonitacyjnych, które stanowią istotny zasób dla lokalnej gospodarki. Z tego względu szczególnej ochronie podlegają grunty rolne o wyższej jakości, traktowane jako zasób strategiczny, nieodnawialny i kluczowy dla rozwoju społeczno-gospodarczego gminy. W projekcie planu ogólnego przyjęto zasadę ochrony wartościowych użytków rolnych przed ich przekształcaniem na cele inne niż rolnicze, a także ograniczenia rozpraszania zabudowy na terenach rolnych. Podstawą jest podejście zrównoważonego gospodarowania przestrzenią wiejską, które obejmuje:

- podtrzymanie możliwości lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej w wyznaczonych strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ), co sprzyja kontynuacji rodzinnych gospodarstw rolnych oraz zachowaniu ciągłości użytkowania rolnego,
- dopuszczenie działalności wspierającej rolnictwo, w tym usług rolniczych, przechowalnictwa i drobnego przetwórstwa rolno-spożywczego, na terenach określonych jako strefa produkcji rolniczej (SR), zgodnie z lokalnymi potrzebami i charakterem zagospodarowania przestrzennego.

- 6) w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej województwa;

Układ komunikacyjny gminy Łubnice oparty jest głównie na sieci dróg powiatowych i gminnych, które pełnią podstawową funkcję w obsłudze ruchu lokalnego i regionalnego. Na terenie gminy nie przebiegają drogi krajowe ani wojewódzkie, co wpływa na ograniczoną bezpośrednią dostępność do głównych szlaków transportowych województwa łódzkiego i sąsiednich regionów. W projekcie planu ogólnego nie przewiduje się wyznaczenia nowych korytarzy komunikacyjnych o znaczeniu ponadlokalnym. Rozwój infrastruktury drogowej opiera się na istniejącej sieci dróg

publicznych, z możliwością jej rozbudowy i modernizacji w granicach poszczególnych stref planistycznych.

7) w zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej;

Plan ogólny gminy Łubnice zakłada możliwość sukcesywnej rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze wszystkich stref funkcjonalnych, z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców, lokalnych uwarunkowań przestrzennych oraz zasad racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, w odniesieniu do gminy Łubnice uwzględniono inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym pn. *„Dostosowanie systemów kanalizacji i oczyszczalni ścieków komunalnych do wymogów dyrektywy Rady 91/271/EWG dotyczących oczyszczalni ścieków komunalnych w aglomeracji Łubnice”*. Realizacja tej inwestycji jest kluczowa dla poprawy jakości środowiska wodnego, zapewnienia zgodności gospodarki ściekowej z wymogami prawa unijnego oraz podniesienia standardu życia mieszkańców gminy. Obiekty wodno-kanalizacyjne zostały przeznaczone pod strefy SI – strefy infrastrukturalne, natomiast inwestycje liniowe w zakresie sieci wodociągowych i kanalizacyjnych będą mogły być realizowane w każdej ze stref, w której w profilu podstawowym dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

Uwzględniono również możliwość rozwoju odnawialnych źródeł energii, takich jak elektrownie słoneczne. Dodatkowo plan ogólny dopuszcza możliwość lokalizacji biogazowni rolniczych – przede wszystkim na terenach strefy produkcji rolniczej (SR) oraz na terenach strefy otwartej (SO), pod warunkiem ich zgodności z charakterem otoczenia i lokalnym potencjałem surowcowym.

8) w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom.

Na terenie gminy Łubnice istnieją obszary zagrożenia powodziowego, związane przede wszystkim z doliną rzeki Prosną i jej dopływami. W związku z tym w planie ogólnym przyjęto zasadę ograniczenia możliwości lokalizacji nowej zabudowy na terenach narażonych na ryzyko powodziowe, co ma na celu minimalizowanie potencjalnych strat materialnych oraz zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców. Ponadto, w ramach wyznaczonych stref funkcjonalnych przewidziano możliwość realizacji działań zwiększających odporność gminy na skutki zmian klimatu, w tym adaptacji do zjawisk ekstremalnych, takich jak intensywne opady atmosferyczne, lokalne podtopienia czy długotrwałe okresy suszy. Takie podejście jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej województwa łódzkiego, ukierunkowanej na ograniczanie skutków zagrożeń naturalnych i wzmacnianie bezpieczeństwa publicznego na obszarach wiejskich.

Podsumowanie

Ujęcie powyższych zagadnień w ustaleniach planu ogólnego gminy Łubnice umożliwia koordynację lokalnej polityki przestrzennej z polityką zagospodarowania przestrzennego województwa, przyczyniając się do realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym. Plan ogólny pozostaje tym samym zgodny z kierunkami wyznaczonymi w dokumentach strategicznych na poziomie regionalnym oraz z zasadą zrównoważonego rozwoju, o której mowa w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dokonano starannego dostosowania wskaźników intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej do aktualnego stanu zagospodarowania i struktury osadniczej gminy. Przyjęte parametry nie przekraczają skali właściwej dla charakteru i funkcji terenów, których dotyczą, co zapewnia ich realizm wdrożeniowy oraz zgodność z zasadą zachowania ładu przestrzennego. Zarówno zakres funkcji przewidzianych dla poszczególnych stref, jak i ich parametry zagospodarowania, zostały dostosowane do warunków lokalnych w taki sposób, aby umożliwiły realizację celów rozwoju wyznaczonych w dokumentach planistycznych szczebla wojewódzkiego, bez generowania presji inwestycyjnej wykraczającej poza możliwości i potrzeby obszaru.

2.3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego znajdujące się na obszarze gminy:

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Łubnice występują obiekty przyrodnicze prawnie chronione, wyznaczone na podstawie ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2023, poz. 1336 z późn. zm.) pomniki przyrody. Na terenie gminy występuje Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Prośny ustanowiony uchwałą nr XXX/398/16 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Prośny. Na obszarze gminy Łubnice został wyznaczony 1 pomnik przyrody.

Uwarunkowania wynikające z obecności prawnie chronionych form przyrody zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu planu ogólnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadą zachowania i wzmacniania spójności systemu przyrodniczego. Delimitacja stref oraz przypisane im funkcje uwzględniają zapisy ustawowe i akty prawa miejscowego dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Prośny. Pomnik przyrody zlokalizowany na terenie gminy został przyporządkowany do strefy otwartej (SO), co gwarantuje brak kolizji z jego statusem ochronnym oraz zapewnia jego trwałość i integralność w ramach lokalnego systemu przyrodniczego.

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na podstawie map zagrożenia powodziowego ustalono, że tereny wzdłuż koryta Proсны znajdują się:

- w obszarze zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$),
- w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) ustawy Prawo wodne tj. obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
- w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. b) ustawy Prawo wodne tj. obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$).

Z uwagi na wysokie ryzyko powodziowe oraz obowiązujące ograniczenia w zakresie zagospodarowania terenów zagrożonych powodzią, obszary te zostały w planie ogólnym gminy Łubnice przypisane do strefy SO – strefy otwartej, w której obowiązuje zakaz zabudowy.

Ustalenie to służy zachowaniu funkcji retencyjnych doliny rzecznej oraz spełnia wymogi wynikające z przepisów Prawa wodnego i zasad ochrony przed powodzią.

c) obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z § 1 ust. 2 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów (Dz.U. z 2020 r. poz. 1052), ewidencję gruntów zmeliorowanych prowadzi się w podziale na zlewnie, z uwzględnieniem obrębów ewidencyjnych gruntów w rozumieniu przepisów ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne. Teren gminy Łubnice znajduje się w zasięgu działania Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Zarządów Zlewni w Kaliszu oraz w Sieradzu. Zgodnie z przepisami, do ewidencji melioracji wodnych wprowadza się grunty, na które urządzenia melioracyjne wywierają korzystny wpływ, z wyłączeniem urządzeń związanych z gospodarką leśną.

Na terenie gminy Łubnice zmeliorowane grunty występują przede wszystkim w dolinach cieków wodnych i użytkowane są głównie rolniczo. Ich utrzymanie w tej funkcji sprzyja retencji wody, ograniczaniu skutków suszy i zapewnia właściwe funkcjonowanie lokalnego systemu hydrologicznego.

Uwarunkowania związane ze zmeliorowanymi gruntami zostały uwzględnione w ustaleniach planu ogólnego gminy Łubnice. Tereny te, ze względu na swoją funkcję oraz rolę w gospodarce wodnej, zostały w przeważającej części przypisane do stref SR – produkcji rolniczej lub SO – stref otwartych. W strefach dopuszczających zabudowę ustalono ograniczenia intensywności zagospodarowania przestrzeni, z uwzględnieniem ochrony funkcji retencyjnych oraz konieczności zachowania sprawności istniejących systemów melioracyjnych.

d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Zagrożenie występowania ruchów masowych ziemi uzależnione jest przede wszystkim od morfologii terenu (nachylenia stoków i wysokości względnych), przypowierzchniowej budowy geologicznej, rodzaju pokrycia terenu oraz ewentualnych zabezpieczeń technicznych. Na obszarach o naturalnych predyspozycjach do występowania ruchów masowych, ingerencja człowieka (np. prace ziemne, odwodnienia, zmiana pokrycia terenu) może prowadzić do zaburzenia stabilności stoków i wyzwolenia procesów morfodynamicznych. Zgodnie z literaturą geologiczną nawet przy niewielkich nachyleniach terenu rzędu 2–7° może dochodzić do występowania zjawisk takich jak spętywanie i soliflukcja, natomiast osuwiska typowe są dla stoków o nachyleniu powyżej 15°.

Na podstawie dostępnych danych geologicznych i kartograficznych stwierdza się, że na terenie gminy Łubnice nie występują obszary udokumentowanego zagrożenia ruchami masowymi ziemi ani tereny, na których procesy te miałyby miejsce. Zjawiska osuwania się mas ziemnych mogą potencjalnie wystąpić w lokalnych odcinkach dolin rzecznych, jednak brak jest ich potwierdzenia w dostępnych rejestrach geologicznych i dokumentacji inżynierskiej. Obszar gminy cechuje się w przeważającej części równinnym lub słabo falistym ukształtowaniem terenu, które nie sprzyja naturalnemu rozwojowi procesów stokowych.

e) strefy ochronne ujęć wody

Obszar gminy Łubnice w zdecydowanej większości objęty jest siecią wodociągową. Ze względu na rozproszony charakter zabudowy, część budynków, szczególnie położonych peryferyjnie względem ośrodków wiejskich, zaopatrywana jest w wodę z indywidualnych ujęć.

Na terenie gminy zlokalizowane są trzy gminne ujęcia wody:

1. Dietrzkowice – ujęcie wód podziemnych z utworów jurajskich, pozwolenie wodnoprawne nr PO.ZUZ.2.4210.157.2021.EJ z dnia 30.09.2021 r., ważne przez 20 lat;
2. Kolonia Dietrzkowice – ujęcie wód podziemnych z utworów jurajskich, pierwotne pozwolenie AS.6341.40.2012 z dnia 20.12.2012 r., przedłużone decyzją PGW Wody Polskie w Kaliszu nr PO.ZUZ.2.4210.212.2022.BK z dnia 01.08.2022 r.;
3. Łubnice – ujęcie z utworów czwartorzędowych, obecnie pełniące rolę źródła awaryjnego; aktualne pozwolenie wodnoprawne nr PO.ZUZ.2.4210.87.2022.MJ z dnia 02.08.2022 r., obowiązujące przez 10 lat.

Dla czynnych ujęć wyznaczone zostały strefy ochrony bezpośredniej, których promień wynosi od 8,0 do 10,0 metrów, zgodnie z przepisami prawa wodnego oraz

warunkami decyzji administracyjnych. Nadzór nad jakością wody sprawuje Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Wieruszowie, w ramach monitoringu kontrolnego i przeglądownego, prowadzonego zgodnie z harmonogramem zatwierdzonym przez Państwowego Inspektora Sanitarnego.

Uwarunkowania związane ze strefami ochrony ujęć wody zostały uwzględnione w planie ogólnym gminy Łubnice poprzez przypisanie odpowiednich terenów do stref planistycznych, których ustalenia nie naruszają zakazów i ograniczeń wynikających z prawa wodnego, decyzji wodnoprawnych oraz przepisów dotyczących ochrony zasobów wodnych. Delimitacja tych terenów w ramach strefy infrastrukturalnej (SI) umożliwia zachowanie rygorów ochronnych w zakresie gospodarowania przestrzenią wokół ujęć wód oraz gwarantuje utrzymanie warunków dla bezpiecznego i trwałego użytkowania zasobów wód podziemnych, zgodnie z ich funkcją zaopatrzeniową i środowiskową.

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,

Zgodnie z art. 139 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.), obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych wyznaczane są w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją, poprzez wprowadzenie zakazów lub ograniczeń w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód.

Na terenie gminy Łubnice nie zostały ustanowione obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, o których mowa w przepisach ustawy Prawo wodne. Wojewoda Łódzki nie wydał aktu prawa miejscowego w tym zakresie.

W związku z tym na obszarze gminy nie obowiązują ograniczenia wynikające z tytułu funkcjonowania tego typu obszarów ochronnych.

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego, na terenie gminy Łubnice nie zostały wyznaczone żadne tereny ani obszary górnicze, w tym również filary ochronne. Brak takich obszarów oznacza, że na obszarze gminy nie występują ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze.

h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Zgodnie z danymi zawartymi w Systemie Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS, prowadzonym przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, na terenie gminy Łubnice nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Na obszarze gminy nie wyznaczono również kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla ani podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze.

W związku z powyższym, w planie ogólnym nie zachodzi konieczność wprowadzania ustaleń dotyczących ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z ochrony złóż lub infrastruktury podziemnej tego typu.

i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze gminy Łubnice nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej. W związku z tym brak jest konieczności wprowadzania ustaleń planistycznych w tym zakresie.

j) 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

Gmina Łubnice posiada zróżnicowaną strukturę historycznego zagospodarowania, która kształtowała się przez stulecia w wyniku rozwoju osadnictwa wiejskiego, funkcji sakralnych i tradycyjnego rolnictwa. Szczególnie cenne są zespoły kościelne w Łubnicach, Dietrzkowicach i Wójcinie, a także historyczne cmentarze, parki dworskie i elementy dawnej zabudowy wiejskiej. Układ przestrzenny wielu wsi zachował historyczny charakter i lokalne dominanty widokowe, co stanowi istotną wartość kulturową i tożsamościową gminy.

Większość obiektów zabytkowych została ujęta w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w rejestrze zabytków prowadzonym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Dodatkowo na terenie gminy zidentyfikowano znaczne nagromadzenie stanowisk archeologicznych, z których część objęta jest ochroną formalną.

Ustalenia planu ogólnego gminy Łubnice uwzględniają wytyczne w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, przekazane przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w ramach procedury rozpatrywania wniosków. Wytyczne te dotyczą w szczególności ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w ewidencjach, stanowisk archeologicznych, a także zabytkowych układów przestrzennych i zieleni urządzonej. Odpowiednie zapisy zostały uwzględnione poprzez przypisanie właściwych stref planistycznych oraz określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, które służą zachowaniu ładu przestrzennego i poszanowaniu wartości kulturowych.

Zasady uwzględniania ochrony zabytków zostały określone w uzasadnieniu planu ogólnego i mają na celu realizację obowiązku wynikającego z art. 18–19 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Plan ogólny uwzględnia również zalecenia zawarte w programach ochrony dziedzictwa kulturowego na poziomie wojewódzkim.

Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu należy postępować zgodnie z przepisami ochrony zabytków. W odległości 30 metrów od granicy stanowisk archeologicznych nakazuje się przeprowadzanie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy

realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wykaz obiektów i obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej, wraz z informacją o zasadach ich ochrony stanowi załącznik nr 1 do części tekstowej uzasadnienia.

Plan ogólny odnosi się do kwestii ochrony dziedzictwa kulturowego w sposób ramowy, pozostawiając szczegółowe regulacje do określenia w przyszłych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy. Każdy z tych dokumentów będzie podlegał obowiązkowym uzgodnieniom z właściwym organem ochrony zabytków – co stanowi gwarancję należytego uwzględnienia wymogów konserwatorskich w procesie planistycznym i inwestycyjnym.

k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Łubnice nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne. W związku z tym brak jest konieczności wprowadzania ustaleń planistycznych w tym zakresie.

l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Łubnice nie występują tereny zamknięte, a związku z tym także ich strefy ochronne.

m) obszary ograniczonego użytkowania

Zgodnie z art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.), obszary ograniczonego użytkowania tworzy się w sytuacji, gdy mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie jest możliwe dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem instalacji lub obiektu. Dotyczy to w szczególności przedsięwzięć takich jak: oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, trasy komunikacyjne, lotniska, stacje elektroenergetyczne, obiekty sieci gazowej, a także instalacje radiokomunikacyjne, radionawigacyjne i radiolokacyjne. Obszary ograniczonego użytkowania ustanawiane są w drodze uchwały odpowiedniego organu samorządu (sejmiku województwa lub rady powiatu), w zależności od charakteru i zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia.

Na obszarze gminy Łubnice nie występują żadne obszary ograniczonego użytkowania ustanowione na podstawie przepisów prawa. W związku z tym w planie ogólnym nie uwzględnia się tego typu ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym.

n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. m ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), ustalenia planu ogólnego powinny uwzględniać tereny wymagające działań w zakresie przekształceń przestrzennych, rehabilitacji środowiskowej, rekultywacji lub remediacji.

Na obszarze gminy Łubnice nie zidentyfikowano obszarów, dla których zachodziłaby potrzeba podjęcia takich działań. W związku z tym plan ogólny nie obejmuje ustaleń dotyczących terenów zdegradowanych, zanieczyszczonych ani wymagających przekształceń funkcjonalnych czy środowiskowych.

o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 278), obszar zdegradowany wyznacza się w wyniku diagnozy stanu kryzysowego, polegającego na koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, występujących łącznie z niekorzystnymi zjawiskami w co najmniej jednej z pozostałych sfer: gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej lub technicznej. Obszary zdegradowane mogą być następnie objęte działaniami rewitalizacyjnymi poprzez uchwalenie gminnego programu rewitalizacji, a ich wyznaczenie wymaga przeprowadzenia procedury delimitacyjnej, zgodnej z art. 8 ustawy.

Na obszarze gminy Łubnice, na dzień sporządzania planu ogólnego, nie wyznaczono obszarów zdegradowanych ani obszarów rewitalizacji w rozumieniu przepisów ustawy o rewitalizacji. W związku z powyższym, plan ogólny nie obejmuje szczególnych ustaleń planistycznych w tym zakresie.

p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Zgodnie z art. 113a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.), rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając potrzebę ochrony tych terenów przed hałasem oraz określając wymagania służące utrzymaniu poziomu hałasu co najmniej na poziomie istniejącym.

Na obszarze gminy Łubnice nie wyznaczono żadnych obszarów cichych w aglomeracji ani obszarów cichych poza aglomeracją. W związku z tym plan ogólny nie zawiera odrębnych ustaleń w tym zakresie.

q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Na obszarze gminy Łubnice występują grunty o wysokiej wartości użytkowej, objęte ochroną prawną zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.). Są to zarówno grunty leśne (Ls), jak i użytki rolne klas bonitacyjnych I–III, obejmujące klasy II, III, IIIa i IIIb.

Grunty leśne zajmują powierzchnię 667,6303 ha, co stanowi 10,95% powierzchni ogólnej gminy, natomiast grunty rolne klas I–III obejmują 1792,5107 ha, co stanowi 29,39% powierzchni gminy.

Zgodnie z przepisami ustawy, grunty te podlegają szczególnej ochronie przed przeznaczeniem na cele nierolnicze i nieleśne. Ustawa nakłada obowiązek racjonalnego gospodarowania przestrzenią, w szczególności poprzez ograniczanie procesów

odrolniania gleb o najwyższej przydatności produkcyjnej. W art. 7 ust. 2 ustawy jednoznacznie wskazano, że na cele inne niż rolnicze i leśne w pierwszej kolejności powinny być przeznaczane grunty nieużytkowane (nieużytki), a w razie ich braku – grunty o najniższej przydatności produkcyjnej.

W związku z tym, w toku prac planistycznych przyjęto zasadę ochrony najcenniejszych gruntów rolnych i leśnych poprzez niewyznaczanie nowych terenów inwestycyjnych na obszarach objętych ochroną, jeśli możliwe jest wskazanie terenów alternatywnych o niższej klasie bonitacyjnej lub niższej wartości przyrodniczej.

W praktyce podejście to skutkowało ograniczeniem możliwości uwzględnienia części wniosków o przeznaczenie terenów pod zabudowę na cele nierolnicze, w przypadkach gdy obejmowały one grunty rolne klas I–III lub tereny leśne znajdujące się poza wykształconą strukturą osadniczą.

r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na obszarze gminy Łubnice, ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie, nie zlokalizowano zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.). W związku z powyższym, projekt planu ogólnego nie wymaga uwzględnienia stref bezpieczeństwa ani szczególnych ograniczeń funkcjonalnych wynikających z lokalizacji takich obiektów.

s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Z uwagi na położenie geograficzne gminy Łubnice, zagadnienie to nie dotyczy jej obszaru administracyjnego. Na terenie gminy nie występują ani pas nadbrzeżny, ani pas techniczny w rozumieniu przepisów prawa.

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

a) infrastruktura społeczna

Z uwagi na charakter gminy jako jednostki o przeważającej funkcji rolniczej i rozproszonej zabudowie, ustalenia planu ogólnego przewidują lokalizację infrastruktury społecznej przede wszystkim w ramach stref usługowych SU oraz stref zieleni i rekreacji SN, a także – w uzasadnionych przypadkach – w ramach stref wielofunkcyjnych SJ, SZ i SC, w powiązaniu z lokalnymi centrami osadniczymi.

Plan ogólny umożliwia dalszy rozwój obiektów takich jak szkoły, przedszkola, świetlice wiejskie, ośrodki zdrowia czy obiekty kultury w sposób dostosowany do potrzeb mieszkańców oraz hierarchii sieci osadniczej. Rezerwy terenowe pod rozwój

infrastruktury społecznej mogą być doprecyzowywane w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z analizami dostępności usług oraz przepisami odrębnymi.

b) infrastruktura transportowa

Podstawowy układ transportowy gminy tworzą drogi powiatowe i gminne, które zapewniają obsługę przestrzenną miejscowości oraz powiązania z układem dróg zewnętrznych. Układ ten jest uzupełniany przez drogi wewnętrzne oraz zjazdy indywidualne.

Na obszarze gminy Łubnice nie wyznaczono strefy SK – strefy komunikacyjnej, ponieważ funkcje transportowe realizowane są pomocniczo względem pozostałych funkcji przestrzennych i występują niemal we wszystkich strefach planistycznych, w których dopuszcza się jako profil funkcjonalny – teren komunikacji.

Szczegółowe zasady kształtowania układu komunikacyjnego, w tym lokalizacji nowych dróg, dojazdów, zjazdów oraz infrastruktury pieszej i rowerowej, będą określane na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo w ramach indywidualnych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Warunki techniczne sytuowania obiektów względem dróg publicznych oraz realizacji infrastruktury towarzyszącej regulują przepisy odrębne, w szczególności ustawa o drogach publicznych oraz przepisy techniczno-budowlane.

c) infrastruktura techniczna

Na terenie gminy Łubnice występuje rozwinięta sieć elektroenergetyczna średniego napięcia (SN 15 kV) oraz niskiego napięcia (nn 0,4 kV), zarówno w formie napowietrznej, jak i kablowej. Sieć ta obejmuje również lokalne stacje transformatorowe SN/nn. Obowiązujące pasy ochronne dla linii napowietrznych wynoszą:

- 14 m (po 7 m od osi) – dla linii 15 kV,
- 7 m (po 3,5 m od osi) – dla linii 0,4 kV.

Pola elektromagnetyczne generowane przez linie średniego i niskiego napięcia nie stanowią istotnego źródła oddziaływania na środowisko ani zagrożenia dla zdrowia ludzi.

W planie ogólnym gminy wyznaczono strefy infrastrukturalne SI dla wybranych istniejących obiektów technicznych, takich jak:

- Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK),
- stacja uzdatniania wody,
- oczyszczalnia ścieków,
- inne zidentyfikowane obiekty służące realizacji zadań z zakresu infrastruktury publicznej.

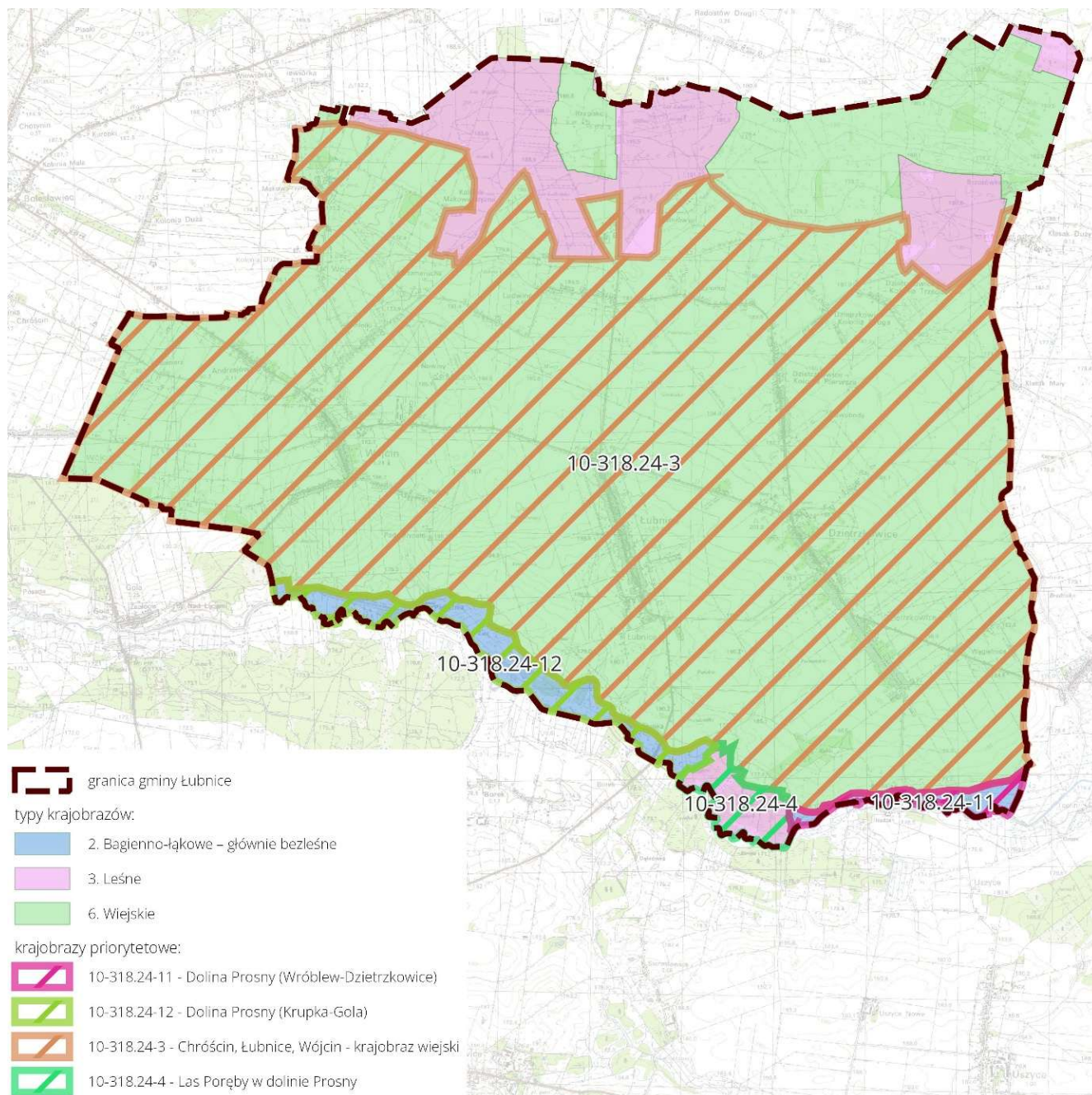
Pozostałe obiekty infrastruktury technicznej – w tym sieci i urządzenia liniowe – mogą być lokalizowane zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z profilu funkcjonalnego

poszczególnych stref, pod warunkiem, że powierzchnia terenu przeznaczanego pod tego rodzaju funkcję nie przekracza 5000 m², zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na terenie gminy Łubnice nie funkcjonuje sieć gazowa ani sieć ciepłownicza. Ogrzewanie budynków realizowane jest indywidualnie, z wykorzystaniem lokalnych źródeł ciepła. Coraz większe znaczenie zyskują odnawialne źródła energii, zwłaszcza instalacje fotowoltaiczne – w planie ogólnym umożliwiono realizację produkcji energii z odnawialnych źródeł. Gospodarka odpadami jest prowadzona zgodnie z ustawą o odpadach oraz regulaminem utrzymania czystości i porządku. Odpady komunalne trafiają do wyspecjalizowanych instalacji poza granicami gminy. Działa tu również Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK), zapewniający mieszkańcom dostęp do selektywnego systemu odbioru odpadów.

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

Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego został uchwalony 15 kwietnia 2025 r. (Uchwała nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa Łódzkiego) wszedł w życie z dniem 1 lipca 2025 r.



W gminie Łubnice występują trzy główne typy krajobrazów:

- Typ 2. Bagnienno-łaskowe – głównie bezleśne,
- Typ 3. Leśne,
- Typ 6. Wiejskie.

Obszar gminy znajduje się również w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Prosnicy”, co dodatkowo wzmacnia wymóg ochrony walorów przyrodniczych, krajobrazowych i bioróżnorodności.

W granicach gminy Łubnice wyznaczono cztery krajobrazy priorytetowe:

- 1) 10-318.24-11 – Dolina Prosnicy (Wróblew – Dziętkowice)

Obszar krajobrazu priorytetowego w przeważającej części został przypisany do strefy otwartej (SO), w której przewidziano utrzymanie dominującej funkcji przyrodniczej i

rolniczej oraz zakaz lokalizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem realizacji funkcji turystycznej w formie zrównoważonej, zgodnie z profilem dodatkowym. W strefie SO ustalono wysokie wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz ograniczenia urbanistyczne, aby zabezpieczyć naturalne procesy hydrologiczne, zachować otwarty charakter doliny i spójność korytarzy ekologicznych. Wybrane fragmenty doliny ujęto również w strefie produkcji rolniczej (SR), co pozwala na kontynuację ekstensywnej gospodarki rolnej i utrzymanie tradycyjnej struktury użytkowania gruntów. Wskazano konieczność zachowania stref ekotonowych i otwarć widokowych, a zasady ochrony walorów ekspozycyjnych zostaną doprecyzowane w planach miejscowych. Elementy związane z formami ogrodzeń, lokalizacją małej architektury czy reklam będą również szczegółowo regulowane na poziomie mpzp.

2) 10-318.24-12 – Dolina Proсны (Krupka – Gola)

Teren krajobrazu priorytetowego został w przeważającej części objęty strefą otwartą (SO), której głównym celem jest zachowanie dominującej funkcji przyrodniczej i rolniczej oraz ograniczenie możliwości nowej zabudowy. Zgodnie z dopuszczonym profilem dodatkowym przewidziano możliwość rozwoju zrównoważonej turystyki wodnej oraz minimalnej obsługi ruchu turystycznego. Ustanowiono wysokie minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej, co sprzyja ochronie retencji, siedlisk oraz ciągłości ekosystemów dolinnych. Zachowano powiązania przestrzenne z korytarzami ekologicznymi doliny Proсны poprzez minimalizowanie barier przestrzennych w planowaniu nowej zabudowy. W strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ), obejmujących częściowo obszar tego krajobrazu, uwzględniono potrzebę zachowania ekstensywnego użytkowania gruntów niewykraczających ustaleniami poza istniejącą zabudowę.

3) 10-318.24-3 – Chróscin, Łubnice, Wójcin – krajobraz wiejski

Krajobraz wiejski obejmuje wszystkie strefy planistyczne, co odzwierciedla zróżnicowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru. Kluczowe znaczenie mają strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) oraz strefy produkcji rolniczej (SR), które zabezpieczają tereny dla prowadzenia działalności rolniczej i rozwoju zabudowy zagrodowej, zgodnie z tradycyjnym układem wsi. Uzupełniając, strefy otwarte (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN) chronią korytarze ekologiczne, zadrzewienia śródpolne i wnętrza krajobrazowe. W wybranych lokalizacjach przewidziano strefy SU i SP, co pozwala na rozwój lokalnych usług i drobnej działalności gospodarczej bez ryzyka nadmiernej urbanizacji. Plan ogólny określa minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej i ograniczenia intensywności zabudowy, co sprzyja utrzymaniu wiejskiego charakteru krajobrazu, a wytyczne dotyczące form architektonicznych, estetyki zabudowy i zasad zagospodarowania zostaną uszczegółowione w planach miejscowych.

4) 10-318.24-4 – Las Poręby w Dolinie Proсны

Teren krajobrazu priorytetowego został objęty strefą otwartą (SO), w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy. Celem jest zachowanie naturalnego, leśnego charakteru obszaru, ochrona procesów przyrodniczych i ograniczenie presji inwestycyjnej. W Planie

ogólnym przyjęto wysokie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej i ograniczenia profili dodatkowych, co minimalizuje ryzyko degradacji ekosystemów leśnych i zadrzewień. Na etapie planów miejscowych kluczowe będzie szczegółowe uwzględnienie rekomendacji Audytu krajobrazowego, w tym ograniczeń dotyczących nowej zabudowy, gospodarki leśnej, kształtowania stref ekotonowych i ochrony korytarzy ekologicznych. Wszelkie inwestycje celu publicznego w tym obszarze powinny być prowadzone w sposób gwarantujący maksymalną ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

W odniesieniu do obszarów wskazanych w Audycie krajobrazowym jako strefy koncentracji Lokalnej Formy Architektonicznej (LFA) w miejscowości Łubnice, wprowadzono zalecenia dotyczące kształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do tradycyjnych gabarytów i form architektonicznych. Obejmują one obniżenie dopuszczalnej wysokości budynków w newralgicznych częściach układu przestrzennego, tak aby zapewnić harmonijne powiązanie nowej zabudowy z historycznym krajobrazem kulturowym oraz zachować czytelność lokalnych dominant krajobrazowych. Uwzględnienie wytycznych LFA na poziomie planów miejscowych będzie miało kluczowe znaczenie dla utrzymania ładu przestrzennego i spójności krajobrazowej obszarów wiejskich.

Znaczna część rekomendacji i wniosków z Audytu krajobrazowego na poziomie lokalnym – takich jak szczegółowe wytyczne dotyczące form architektonicznych, estetyki obiektów, zagospodarowania małej architektury, systemu informacji wizualnej czy szczegółowe zasady ochrony punktów widokowych – wykracza poza zakres ustaleń planu ogólnego i będzie przedmiotem dalszego uszczegółowienia na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.6. 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 sporządzenia planu ogólnego gminy Łubnice wykonano opracowanie ekofizjograficzne podstawowe, sporządzone zgodnie z przepisami Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych.

Opracowanie to zawiera analizę środowiskową obszaru gminy i przedstawia uwarunkowania przyrodnicze istotne z punktu widzenia planowania przestrzennego. Określono w nim predyspozycje środowiska przyrodniczego do realizacji funkcji osadniczych i gospodarczych, wskazano ograniczenia zagospodarowania terenu, obszary cenne przyrodniczo oraz zidentyfikowano zagrożenia mogące wynikać z warunków środowiskowych. W szczególności:

- Wykazano konieczność ograniczenia możliwości zabudowy na użytkach rolnych klasy II i III, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przyjmując

zasadę pierwszeństwa dla terenów o najniższej przydatności produkcyjnej lub nieużytków.

- Wskazano dolinę Proсны jako obszar szczególnego zagrożenia powodzią (dla przepływów Q10%, Q1% i Q0,2%) oraz objęto ją strefą SO – strefą otwartą z zakazem zabudowy, w celu ograniczenia ryzyka i zachowania naturalnych funkcji retencyjnych.
- Zidentyfikowano obecność zmeliorowanych gruntów rolnych w południowej części gminy, dla których rekomendowano ograniczenie presji urbanizacyjnej i zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w przypadku dopuszczenia zabudowy.
- Wykazano brak występowania obszarów osuwiskowych, przy jednoczesnym potencjale występowania zjawisk spełznięcia w dolinach rzecznych – bez udokumentowanych przypadków.
- Potwierdzono przebieg korytarzy ekologicznych o randze krajowej (KPdC), które wpisano w system powiązań ekologicznych gminy; dla tych terenów przyjęto zasady ograniczające fragmentację oraz wykluczające realizację intensywnej zabudowy.
- Dla terenów objętych formami ochrony przyrody – w tym Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Proсны” oraz pomnika przyrody – przyjęto rozwiązania planistyczne minimalizujące potencjalne oddziaływanie antropogeniczne oraz wspierające ochronę walorów krajobrazowych.
- Dla obszarów bez dostępu do infrastruktury technicznej wskazano na konieczność etapowania rozwoju przestrzennego oraz priorytetowego zagospodarowania istniejących struktur osadniczych, zamiast ekspansji na nowe, nieprzygotowane tereny.

Wnioski z opracowania ekofizjograficznego miały kluczowe znaczenie dla przyjęcia wielu ustaleń planu ogólnego, w szczególności przy kwalifikacji terenów do odpowiednich stref planistycznych, doborze parametrów urbanistycznych, określeniu wskaźników powierzchni biologicznie czynnej oraz w ograniczeniu możliwości zabudowy na obszarach o ograniczonej chłonności środowiskowej. Wszystkie te działania służą realizacji zasady zrównoważonego rozwoju oraz integrują kwestie środowiskowe z planowaniem przestrzennym gminy.

2.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Bilans terenów w planie ogólnym gminy dotyczy wyłącznie stref przeznaczonych na realizację funkcji mieszkaniowej, określanych jako strefy wielofunkcyjne z zabudową: mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną oraz zagrodową. Do pomiaru i bilansowania wielkości zasobów terenów w tych strefach wykorzystuje się nie tyle ich powierzchnię, co oszacowaną chłonność demograficzną, czyli liczbę osób, które mogą zamieszkać na danym terenie. Chłonność demograficzna dla terenów niezabudowanych

jest wartością szacunkową, bazującą na założonych parametrach wskaźnika liczby mieszkańców lub powierzchni użytkowej mieszkań na jednostkę powierzchni. Sposób obliczania chłonności terenów określony jest w § 3 ust. 11 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie planu ogólnego oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Zgodnie z dyspozycją tego przepisu chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Oznacza to, że poprawne obliczenie chłonności terenów niezabudowanych, na których możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej, wymaga najpierw pogłębionej analizy dotychczasowego rozkładu gęstości zaludnienia na terenie gminy, uwzględniającej zróżnicowanie jej charakteru urbanistycznego.

Drugim kluczowym parametrem wykorzystywanym do sporządzenia bilansu terenów jest zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Aby umożliwić porównanie tego zapotrzebowania z wielkością zasobu terenów przeznaczonych na realizację funkcji mieszkaniowej, musi ono być wyrażone w tych samych jednostkach, czyli w liczbie mieszkańców lub powierzchni użytkowej mieszkań. Metoda obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jest również określona w wspomnianym rozporządzeniu (§ 3 ust. 1-10). Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie z wzorem:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

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

W przypadku braku danych udostępnianych przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy (M_{20}) za prognozowaną liczbę mieszkańców gminy przyjmuje się liczbę mieszkańców gminy zgodną z najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną powiększoną o 5% lub prognozą demograficzną sporządzaną przez gminę obejmującą okres 20 lat, powiększoną o 5%.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) nie może być mniejsza niż aktualna wartość tego parametru (P) ani niższa niż 40 m². Rozporządzenie wprowadza również minimalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, które wynosi 300, 500 lub 1000 mieszkańców, w zależności od aktualnej liczby mieszkańców).

Zasób terenów niezabudowanych z możliwością realizacji funkcji mieszkaniowej w planie ogólnym musi mieścić się w przedziale 70-130% obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Wypełnienie tego limitu odbywa się według ustalonej w ustawie kolejności. Pierwszeństwo w wyznaczeniu stref planistycznych z możliwością realizacji funkcji mieszkaniowej mają obszary uzupełnienia zabudowy (poprzez wypełnienie luk w istniejącej zabudowie) oraz niezabudowane tereny objęte planami miejscowymi, na których ustalono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. W danej gminie te dwie kategorie obszarów mogą się częściowo lub w całości na siebie nakładać, mogą jednak również być w pełni rozłączne. W kwestii pierwszeństwa możliwości wyznaczenia na nich stref planistycznych z zabudową mieszkaniową są wobec siebie równorzędne. Jeżeli suma chłonności niezabudowanych terenów z obu priorytetowych kategorii:

- nie przekracza 70% szacowanego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, istnieje obowiązek wyznaczenia dodatkowych terenów pod realizację tej funkcji, aby osiągnąć wspomnianą wartość minimalną;
- przekracza 70%, ale jest mniejsza niż 130% szacowanego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, istnieje możliwość, ale nie

obowiązek, aby wyznaczyć dodatkowe tereny pod realizację tej funkcji, w ilości nieprzekraczającej maksymalnego limitu

- przekracza 130% szacowanego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, nie można wyznaczyć żadnych dodatkowych terenów pod realizację tej funkcji, ale można wyznaczyć w planie ogólnym strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową na wszystkich obszarach z dwóch priorytetowych kategorii pomimo przekroczenia maksymalnego limitu terenów.

Przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie powyższych warunków jest obligatoryjną częścią uzasadnienia planu ogólnego (art. 13h ust. 2 pkt 1).

W związku z powyższym oblicza się zapotrzebowanie na nową zabudowę dla gminy Łubnice. Zgodnie z rozporządzeniem prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

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

W związku z powyższym przyjmuje się dane udostępnione przez statystykę publiczną GUS BDL. Poniższa tabela przedstawia wartość powierzchni użytkowej mieszkań w gminie Łubnice w przeliczeniu na jednego mieszkańca.

Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Łubnice w przeliczeniu na jednego mieszkańca w latach 2004 - 2024

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	26,3	26,3	26,2	26,4	26,7	27,0	28,3	28,6	28,7	28,8	29,5	29,6	29,8	30,3	30,8	31,2	31,7	32,1	32,6	32,9	33,5

Źródło: GUS Bank Danych Lokalnych, 2024 r.

A zatem zgodnie z danymi GUS Bank Danych Lokalnych:

- wartość P_0 dla gminy Łubnice wynosi $33,5 \text{ m}^2$ w roku 2024,
- wartość P_{-10} dla gminy Łubnice wynosi $29,5 \text{ m}^2$ w roku 2014,
- wartość P_{-20} dla gminy Łubnice wynosi $26,3 \text{ m}^2$ w roku 2004.

Zgodnie z rozporządzeniem prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym z wzorów:

$$I. \quad P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 3 * 33,5 - 2 * 29,5 = 41,5$$

$$II. \quad P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

$$P_{20} = 2 * 33,5 - 26,3 = 40,7$$

Dla dalszych obliczeń zostanie wykorzystana wartość P_{20} (prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca) uzyskana z obliczeń I wzoru.

Aby dokonać dalszych obliczeń należy uzyskać informację dotyczącą łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi (PUM_0). Zgodnie z danymi GUS BDL wartość PUM_0 dla roku 2024 wynosi $128\,264 \text{ m}^2$.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Łubnice w latach 2004 - 2024

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
łączna powierzchnia użytkowa	109 397	109 836	109 793	110 392	111 024	111 976	117 858	118 401	118 781	119 753	121 784	122 039	122 616	124 732	125 252	125 618	125 189	125 437	126 004	126 708	128 264

Źródło: GUS Bank Danych Lokalnych, 2024 r.

W celu obliczenia wartości M_{20} prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, a następnie powiększyć wartość o 5%. W związku z powyższym należy posłużyć się analizą statystyczną udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny pod nazwą „Prognoza ludności na lata 2023-2060”. Uznaje się za zasadne przyjęcie danych z przedmiotowej analizy jako dane udostępniane przez statystykę publiczną zgodnie z §3 ust. 4 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.

Prognozowana liczba mieszkańców gminy Łubnice w perspektywie 20 lat

ROK	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW	3 702	3 649	3 611	3 576	3 541	3 490	3 446	3 395	3 343	3 297	3 241	3 198	3 144	3 094	3 054	3 010	2 961	2 921	2 875	2 837

Źródło: Główny Urząd Statystyczny. Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060

Można obliczyć zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie zgodnie z wzorem:

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

$$ZAP = 2978,85 - \frac{128\,264}{41,5} = -111,85$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) zgodnie z wzorem wynosi -64,17. Zgodnie z §3 ust. 9 pkt 2 w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z wzorem wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500.

W związku z powyższym zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Łubnice w perspektywie 20 lat wynosi 500 – wyrażone w liczbie mieszkańców.

3. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

Zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.) obszar opracowania dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. W wyniku podziału, o którym mowa w art. 13c ust. 1 w planie ogólnym gminy Łubnice wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- 1) **strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)** – wyznaczono w obszarach gminy, na których występuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną oraz obszary przewidziane pod rozwój nowej zabudowy o tym charakterze, w tym również na podstawie złożonych wniosków mieszkańców i właścicieli gruntów. Wyznaczenie tej strefy uwzględnia potrzebę zrównoważonego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, szczególnie w sąsiedztwie terenów zagospodarowanych. W ramach profilu funkcjonalnego podstawowego możliwe jest również lokalizowanie usług, komunikacji, zieleni urządzonej oraz infrastruktury technicznej, które pełnią rolę uzupełniającą, zapewniając obsługę funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednocześnie w sposób umiarkowany i kontrolowany dopuszcza się przekształcanie gruntów rolnych na cele nierolnicze, tam gdzie wynika to z potrzeb rozwoju osadnictwa i istniejących uwarunkowań przestrzennych;
- 2) **strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)** – wyznaczono w obszarach gminy, na których występuje istniejąca zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych, a także na obszarach przewidzianych pod rozwój nowej zabudowy tego typu – w tym również na podstawie złożonych wniosków mieszkańców i właścicieli gruntów. Wyznaczenie tej strefy uwzględnia specyfikę funkcjonowania obszarów wiejskich, gdzie rolnictwo wciąż odgrywa istotną rolę w lokalnej gospodarce. Podstawowy profil funkcjonalny tej strefy obejmuje przede wszystkim zabudowę zagrodową związaną z produkcją rolną, natomiast możliwość lokalizowania usług towarzyszących, została przewidziana w ramach profilu dodatkowego;
- 3) **strefa usługowa (SU)** – wyznaczono w obszarach gminy które pełnią lub docelowo mają pełnić funkcje związane przede wszystkim z lokalizacją usług komercyjnych oraz usług publicznych niezbędnych dla mieszkańców gminy. Obejmuje to m.in. obiekty handlu detalicznego, drobne punkty usługowe, a także placówki oświaty, sportu i rekreacji, obiekty bezpieczeństwa publicznego, administracji publicznej czy lokalne centra integracji społecznej, takie jak sale wiejskie. Wyznaczenie strefy SU uwzględnia istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy i ma na celu

koncentrację funkcji usługowych w sposób zapewniający ich dobrą dostępność dla mieszkańców oraz optymalne powiązanie z siecią transportową. Strefa ta umożliwia rozwój nowych usług w miejscach, gdzie już obecnie występują obiekty o podobnym profilu, jak również na terenach wskazanych we wnioskach mieszkańców i podmiotów gospodarczych;

- 4) **strefa gospodarcza (SP)** – wyznaczone z myślą o zapewnieniu warunków dla rozwoju działalności gospodarczej na terenie gminy, w szczególności w zakresie funkcji usługowo-przemysłowych. W strefie tej przewiduje się lokalizację obiektów takich jak składy, magazyny, zakłady produkcyjne, a także usługi o charakterze wyłącznie komercyjnym, odpowiadające na potrzeby lokalnej społeczności i przedsiębiorców. Tereny objęte strefą zostały wskazane zarówno na obszarach z istniejącą zabudową przemysłową i magazynową, jak i na nowych terenach, które zgodnie z wnioskami mieszkańców oraz uwarunkowaniami rozwoju przestrzennego mogą pełnić tę funkcję w przyszłości. Szczególną uwagę zwrócono na dostępność komunikacyjną – strefy gospodarcze lokalizowane są wzdłuż istniejących dróg publicznych, z zapewnionym dostępem do infrastruktury technicznej, co umożliwia bezpieczne i efektywne funkcjonowanie planowanych obiektów. Wyznaczenie tej strefy ma na celu stworzenie spójnych i funkcjonalnych obszarów rozwoju gospodarczego, przy jednoczesnym ograniczeniu rozpraszania się uciążliwości na tereny mieszkalne i przyrodniczo cenne;
- 5) **strefa produkcji rolniczej (SR)** – obejmuje tereny przeznaczone przede wszystkim pod prowadzenie działalności rolniczej, w tym produkcji rolnej w gospodarstwach hodowlanych i ogrodniczych. Strefa ta stanowi także przestrzeń dla rozwoju zabudowy zagrodowej, bezpośrednio związanej z funkcjonowaniem i obsługą gospodarstw rolnych, umożliwiając również realizację niezbędnych budowli rolniczych oraz w określonych przypadkach – lokalizację biogazowni rolniczych i wielkotowarowej produkcji rolnej. Wyznaczenie tej strefy uwzględnia potrzebę zachowania ciągłości funkcji rolniczej. Istotnym aspektem jest minimalizowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych, zwłaszcza w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej lub usługowej. Dlatego na etapie sporządzania planów miejscowych w granicach stref produkcji rolniczej szczególny nacisk powinien być położony na stosowanie właściwych ograniczeń i zasad lokalizacji obiektów, takich jak intensywna produkcja zwierzęca, tak aby zapewnić właściwe relacje sąsiedzkie i uniknąć nadmiernych uciążliwości odorowych czy środowiskowych. Strefa pełni zatem kluczową rolę w zapewnieniu trwałości funkcji rolniczej w gminie, jednocześnie umożliwiając zrównoważony rozwój nowej zabudowy zagrodowej i inwestycji wspierających rolnictwo.
- 6) **strefa infrastrukturalna (SI)** – obejmuje tereny, na których zlokalizowana jest lub planowana jest realizacja szeroko pojętej infrastruktury technicznej, w tym przede

wszystkim obiektów o znaczeniu publicznym, takich jak stacje uzdatniania wody, oczyszczalnie ścieków, obiekty energetyczne czy obiekty służące gospodarce odpadami. Wyznaczenie tej strefy uwzględnia istniejący stan zagospodarowania oraz konieczność zapewnienia sprawnego funkcjonowania systemów infrastrukturalnych, kluczowych z punktu widzenia obsługi mieszkańców i bezpieczeństwa gminy. W ramach strefy infrastrukturalnej możliwa jest również realizacja funkcji usługowych, które są bezpośrednio powiązane z obsługą lub eksploatacją infrastruktury – na przykład obiektów administracyjnych, technicznych czy usług towarzyszących, które usprawniają działanie infrastruktury. Wyznaczenie tej strefy ma na celu zabezpieczenie odpowiednich terenów pod rozwój niezbędnych inwestycji infrastrukturalnych.

- 7) **strefa zieleni i rekreacji (SN)** – obejmuje przede wszystkim tereny zieleni urządzonej, w tym skwery, zieleńce, tereny rekreacyjne i wypoczynkowe. Ich głównym celem jest kształtowanie przyjaznej, zdrowej przestrzeni publicznej, sprzyjającej integracji społecznej, rekreacji i poprawie jakości życia mieszkańców. Podstawową funkcją tych obszarów jest zapewnienie dostępu do zieleni oraz utrzymanie jej walorów przyrodniczych i estetycznych. W ramach profilu funkcjonalnego możliwa jest także lokalizacja usług związanych z gastronomią, sportem i rekreacją, kulturą czy rozrywką – pod warunkiem, że będą one ściśle powiązane z funkcją terenów zieleni urządzonej i nie zaburzają ich charakteru.
- 8) **strefa cmentarzy (SC)** – obejmuje tereny cmentarzy, które pełnią istotną rolę w strukturze przestrzennej gminy jako miejsca pochówku, pamięci i kultu religijnego. Na terenach czynnych cmentarzy dopuszcza się również funkcje towarzyszące, w szczególności usługi kultu religijnego, drobny handel detaliczny związany z obsługą cmentarzy (np. sprzedaż kwiatów, zniczy), a także terenowe miejsca postojowe i parkingi, umożliwiające wygodny i bezpieczny dojazd. Możliwość realizacji tych funkcji wynika z przepisów odrębnych, które regulują sposób zagospodarowania i użytkowania terenów cmentarnych.
- 9) **strefa otwarta (SO)** – obejmuje przede wszystkim tereny rolnicze z zakazem zabudowy, lasy, tereny zieleni naturalnej, obszary wodne (wody powierzchniowe) oraz tereny komunikacji, które pełnią kluczową rolę w kształtowaniu ładu przestrzennego, ochronie zasobów przyrodniczych i utrzymaniu otwartego charakteru krajobrazu gminy. Głównym założeniem tej strefy jest zachowanie funkcji rolniczej i przyrodniczej bez rozpraszania zabudowy oraz ochrona wartościowych gruntów rolnych i leśnych przed niekontrolowaną urbanizacją. W określonych przypadkach dopuszcza się lokalizację instalacji z zakresu odnawialnych źródeł energii, takich jak elektrownie słoneczne, a także biogazownie czy instalacje geotermalne – pod warunkiem spełnienia wszelkich wymogów środowiskowych i przestrzennych oraz poszanowania ograniczeń wynikających z ochrony gruntów

rolnych i leśnych. Takie możliwości zostały precyzyjnie uregulowane poprzez wskazanie dopuszczalnych profili dodatkowych, odpowiednich wskaźników urbanistycznych oraz minimalnych poziomów powierzchni biologicznie czynnej, które zapewniają utrzymanie funkcji przyrodniczych i retencyjnych tych terenów. Wyznaczenie stref otwartych sprzyja zachowaniu walorów krajobrazowych, naturalnych korytarzy ekologicznych i różnorodności biologicznej.

Podsumowanie

Wyznaczając strefy planistyczne na obszarze gminy Łubnice uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy. W celu zapewnienia partycypacji społecznej polegającej na umożliwieniu udziału interesariuszom planowania i zagospodarowania przestrzennego w przygotowaniu aktów planowania przestrzennego, rozpatrzono złożone wnioski, a także zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego.

Wyznaczając strefy planistyczne określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (z wyjątkiem strefy komunikacji i strefy otwartej), nie mniejsze niż wynika to z przepisów 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. Dla stref planistycznych wymienionych w pkt. 1-6 wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe – zgodnie z załącznikiem nr 4 do części tekstowej uzasadnienia.

Ustalenia planu ogólnego gminy Łubnice mają charakter ramowy i nie przesądzają automatycznie o możliwości zabudowy każdej nieruchomości w sposób odpowiadający maksymalnym parametrom określonym dla danej strefy planistycznej. Określony w Planie profil funkcjonalny stref oraz przyjęte wskaźniki urbanistyczne wyznaczają granice możliwego zagospodarowania, natomiast szczegółowe przeznaczenie terenu, dopuszczalne funkcje oraz parametry zabudowy będą ustalane na dalszym etapie – w szczególności w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, decyzjach o warunkach zabudowy lub decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami prawa. Ustalenia należy interpretować z uwzględnieniem obowiązujących ograniczeń wynikających z uwarunkowań środowiskowych, infrastrukturalnych oraz ochrony ładu przestrzennego.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację

funkcji mieszkaniowej, a także w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na terenach z istniejącą zabudową mieszkaniową, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, przy uwzględnieniu uwarunkowań wskazanych w art. 13b.

W celu potwierdzenia spełnienia warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3, konieczne jest określenie chłonności terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3. Chłonność ta, rozumiana jako liczba potencjalnych mieszkańców w perspektywie 20 lat, musi mieścić się w przedziale od 70% do 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W pierwszym etapie analizy określono chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, położonych w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Następnie analizie poddane zostały tereny niezabudowane zlokalizowane w obszarach uzupełnienia zabudowy.

Wynik analiz został odniesiony do wartości mieszczących się w ustawowo określonym przedziale od 70% do 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Przy przyjętym zapotrzebowaniu na poziomie 500 mieszkańców, przedział ten wynosi od 350 (70%) do 650 (130%) mieszkańców. Ostateczna weryfikacja spełnienia wymogów określonych w art. 13d ust. 1 lub 3 nastąpi po przeprowadzeniu pełnych obliczeń.

3.1. Analiza chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

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

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Poniżej przedstawiono wyniki obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. W celu oszacowania chłonności zabudowy mieszkaniowej przyjęto metodę opartą na danych ewidencyjnych (EGIB) i statystycznych (GUS), uwzględniającą rzeczywiste warunki

zagospodarowania przestrzennego gminy. Metoda obejmuje analizę istniejącej zabudowy oraz obliczenia oparte na wskaźnikach zabudowy dla terenów już zagospodarowanych. Z uwagi na fakt, że ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszczają na części terenów realizację zabudowy usługowej w udziałach do 50%, przyjęto współczynnik redukcyjny 0,5. Oznacza to, że w szacunkach chłonności uznano, iż połowa powierzchni może zostać wykorzystana pod zabudowę mieszkaniową. Na potrzeby obliczeń przyjęto wartości uśrednione (mediany) dla następujących wskaźników, wyliczonych na podstawie analizy terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie:

- wskaźnik powierzchni zabudowy,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy,
- udział funkcji mieszkaniowej w całkowitej powierzchni zabudowy.

W celu oszacowania powierzchni użytkowej mieszkań możliwej do realizacji, uwzględniono relację między powierzchnią użytkową mieszkań a całkowitą powierzchnią zabudowy mieszkaniowej w gminie. Zgodnie z danymi GUS (2023 r.), łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 128 264 m², natomiast całkowita powierzchnia zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z danymi EGIB, wynosi 207 343 m². Daje to współczynnik użytkowania równy 0,618. Różnica ta wynika z faktu, że do powierzchni całkowitej wliczane są również elementy niewliczane do powierzchni użytkowej, takie jak: klatki schodowe, ściany nośne i działowe, pomieszczenia techniczne, antresole czy przedsionki. Końcowa liczba potencjalnych mieszkańców obliczana jest jako iloraz oszacowanej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej i prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca w perspektywie 20 lat, zgodnie z przepisami wykonawczymi ($P_{20} = 41,5 \text{ m}^2$).

Podejście zastosowane w tej metodzie odpowiada rzeczywistym warunkom użytkowania przestrzeni w gminie i pozostaje zgodne z zasadą gospodarowania przestrzenią w sposób racjonalny, celowy i realistyczny, o której mowa w art. 13b ustawy.

Lp.	Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Powierzchnia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (ha)	Tereny, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia terenów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (ha)	Powierzchnia terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (ha)	Powierzchnia terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, zredukowana o 50% (ha) ¹	uśredniony wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek zabudowanych na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie ²	uśredniony wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy dla działek zabudowanych istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie ³	uśredniony udział funkcji mieszkaniowej w stosunku do powierzchni całkowitej zabudowy w gminie ⁴	szacunkowa całkowita powierzchnia zabudowy mieszkaniowej (m ²) ⁵	szacunkowa chłonność wyrażona w powierzchni całkowitej zabudowy (m ²) ⁶	szacunkowa chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej mieszkań (m ²) ⁷	szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców ⁸
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Uchwała Nr VII/49/2003 Rady Gminy w Łubnicach z dnia 13 czerwca 2003 r. w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Łubnice	6,0279	nie określono przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
2	Uchwała nr XLI/214/2014 Rady Gminy w Łubnicach z dnia 15 października 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 236 (obręb Łubnice)	0,6046	nie określono przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
3	Uchwała nr XXXIX/197/2018 Rady Gminy Łubnice z dnia 31 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 318/3, 318/4, 319 (obręb Łubnice)	1,3842	MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej	1,3842	0,2781	0,1390	16,7%	0,25	73,9%	232,1	256,8	156,6	3,9
suma		8,0167		1,3842	0,2781	0,1390	-	-	-	232,1	256,8	156,6	3,9

¹ W związku z faktem, iż ustalenia planu miejscowego dopuszczają realizację zabudowy usługowej w udziale do 50%, przyjęto współczynnik redukcyjny 0,5. Oznacza to, że na potrzeby obliczeń przyjęto, iż połowa powierzchni możliwa będzie do wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą.

² Dla celów obliczeń przyjęto wartość uśrednioną, obliczoną na podstawie mediany wskaźnika powierzchni zabudowy na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie.

³ Dla celów obliczeń przyjęto wartość uśrednioną, obliczoną na podstawie mediany wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie.

⁴ Dla celów obliczeń przyjęto wartość uśrednioną, obliczoną na podstawie mediany udziału funkcji mieszkaniowej w całkowitej powierzchni zabudowy na terenach istniejącej zabudowy w gminie.

⁵ Obliczona jako iloczyn powierzchni terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, zredukowana o 50% oraz uśredniony wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek zabudowanych na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie.

⁶ Obliczona jako iloczyn powierzchni terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, zredukowana o 50% oraz uśredniony wskaźnik intensywności zabudowy dla działek zabudowanych na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej (uwzględniając uśredniony udział funkcji mieszkaniowej w stosunku do powierzchni całkowitej zabudowy w gminie).

⁷ Obliczona jako iloczyn szacunkowej chłonności funkcji mieszkaniowej wyrażonej w powierzchni całkowitej oraz wskaźnika opartego na relacji powierzchni użytkowej mieszkań (128 264 m² – dane GUS, 2024 r.) do całkowitej powierzchni zabudowy mieszkaniowej w gminie (207 343 m² – dane EGIB), co daje wartość wskaźnika wynoszącą 0,618.

⁸ Obliczona jako wartość szacunkowej chłonności wyrażonej w powierzchni użytkowej mieszkań podzielona przez wartość prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P₂₀=41,5 (obliczona zgodnie z wzorem określonym w Rozporządzeniu).

3.2. Analiza chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy

Na kolejnym etapie określono chłonność stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, zlokalizowanych na terenach niezabudowanych położonych w obszarach uzupełnienia zabudowy. Obszary te zostały wyznaczone poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem ciągłości funkcjonalno-przestrzennej istniejącej zabudowy oraz dostępności infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i społecznej. Poniżej przedstawiono wyniki obliczeń chłonności dla tych obszarów, które – łącznie z wynikami obliczeń uzyskanymi w punkcie 3.1 – posłużą do ostatecznej weryfikacji spełnienia warunku określonego w art. 13d ust. 1 albo 3.

Dla potrzeb oszacowania chłonności stref planistycznych w obszarach uzupełnienia zabudowy zastosowano uśrednione wskaźniki urbanistyczne, obejmujące wskaźnik powierzchni zabudowy, nadziemną intensywność zabudowy oraz procentowy udział funkcji mieszkaniowej w całkowitej powierzchni zabudowy. Wskaźniki te zostały wyznaczone w oparciu o analizę zagospodarowania działek ewidencyjnych zlokalizowanych na terenie całej gminy w sposób charakterystyczny dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej. Obliczenia wykonano z zastosowaniem metod statystycznych, na podstawie danych pozyskanych z ewidencji gruntów i budynków (EGIB) oraz bazy danych obiektów topograficznych (BDOT10k). W celu wyeliminowania wpływu wartości skrajnych, parametry urbanistyczne ustalono jako wartości typowe – uśrednione na podstawie mediany rozkładu poszczególnych wskaźników w obrębie działek objętych analizą. Analizę przeprowadzono osobno dla każdego profilu funkcjonalnego stref planistycznych, wyodrębniając działki zabudowane zgodnie z funkcją dominującą – tj. wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) oraz wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową zagrodową (SZ). Podstawową jednostką analizy były działki ewidencyjne faktycznie zabudowane, zlokalizowane w granicach delimitowanych stref funkcjonalnych SJ i SZ, wyznaczonych w projekcie planu ogólnego gminy. Podejście to pozwala na uwzględnienie lokalnych warunków parcelacyjnych, charakterystycznych dla poszczególnych typów zabudowy, a także na odzwierciedlenie rzeczywistych proporcji powierzchni zabudowanej, intensywności zagospodarowania oraz struktury funkcjonalno-przestrzennej typowej dla gminy (udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej w stosunku do powierzchni działki budowlanej).

Zastosowana metoda umożliwia realistyczne i przestrzennie zróżnicowane oszacowanie chłonności zapotrzebowania na nową zabudowę, eliminując ryzyko przeszacowania potencjału inwestycyjnego. W dalszym etapie analizy, na podstawie wyznaczonych wskaźników urbanistycznych, obliczono chłonność planowanych stref w przeliczeniu na liczbę mieszkańców (osób na 1 ha), zgodnie z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy założeniu, że suma chłonności

terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie przekroczy 130% zapotrzebowania mieszkaniowego.

Wskaźniki chłonności zostały określone odrębnie dla terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej. Tym samym, przyjęte wartości nie mają charakteru szacunkowego ani arbitralnego – są efektem analizy rzeczywistego stanu zagospodarowania, a nie uproszczonych założeń teoretycznych nieuwzględniających struktury osadniczej gminy.

Podobnie, jak przy obliczeniach chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych, w celu oszacowania powierzchni użytkowej mieszkań możliwej do realizacji, uwzględniono relację między powierzchnią użytkową mieszkań a całkowitą powierzchnią zabudowy mieszkaniowej w gminie. Zgodnie z danymi GUS (2023 r.), łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi $128\,264\text{ m}^2$, natomiast całkowita powierzchnia zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z danymi EGIB, wynosi $207\,343\text{ m}^2$. Daje to współczynnik użytkowania równy 0,618. Różnica ta wynika z faktu, że do powierzchni całkowitej wliczane są również elementy niewliczane do powierzchni użytkowej, takie jak: klatki schodowe, ściany nośne i działowe, pomieszczenia techniczne, antresole czy przedsionki. Liczba potencjalnych mieszkańców obliczana jest jako iloraz oszacowanej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej i prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca w perspektywie 20 lat, zgodnie z przepisami wykonawczymi ($P_{20} = 41,5\text{ m}^2$).

W warunkach ograniczonego pokrycia gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, granice potencjalnego zagospodarowania terenu wyznacza nie tyle formalna możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej, ile realna funkcjonalność przestrzeni – wynikająca ze sposobu jej użytkowania, sąsiedztwa, dostępności infrastruktury oraz dopuszczonych funkcji alternatywnych. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, zakres możliwego zagospodarowania obejmuje nie tylko funkcję mieszkaniową, ale również szereg funkcji niemieszkalnych, takich jak usługi publiczne i komercyjne, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona czy komunikacja. Z tej przyczyny niemożliwe jest przyjęcie, że 100% powierzchni tych stref zostanie przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową.

Następnie dokonano szczegółowej analizy istniejącego zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę w profilach wielofunkcyjnych, uwzględniając rzeczywiste proporcje pomiędzy zabudową mieszkaniową a innymi rodzajami zabudowy przewidzianymi w ramach danej strefy funkcjonalnej. W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji ustalono, że:

- na obszarach przypisanych do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), 19,24% istniejącej powierzchni zabudowy stanowi zabudowa inna niż funkcja mieszkaniowa, ale mieszcząca się w katalogu funkcji wskazanych w profilu podstawowym i dodatkowym tej strefy;

- na obszarach strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), 2,19% powierzchni istniejącej zabudowy stanowią obiekty inne niż funkcja mieszkaniowa, jednak również zgodne z przewidywanymi funkcjami dopuszczonymi w obrębie tej strefy.

W związku z powyższym, redukcja wartości wskaźników chłonności została oparta na rzeczywistym udziale innych form zabudowy, które zgodnie z przyjętym profilem funkcjonalnym (podstawowym i dodatkowym) mogą współwystępować z zabudową mieszkaniową. Dla potrzeb niniejszego opracowania przyjmuje się następujące współczynniki redukcji chłonności terenów umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (WRCh): 0,8076 dla strefy SJ oraz 0,9781 dla strefy SZ pozwala odzwierciedlić strukturę przestrzenną i charakter funkcjonalny istniejącej zabudowy, unikając przeszacowania potencjalnych możliwości inwestycyjnych.

Podejście zastosowane w tej metodzie uwzględnia faktyczne warunki przestrzenne występujące na obszarze gminy i odzwierciedla sposób, w jaki teren jest realnie zagospodarowany. Pozwala to uniknąć przeszacowania potencjału rozwojowego i ogranicza ryzyko przyjęcia wskaźników oderwanych od lokalnych uwarunkowań. Tym samym podejście to wpisuje się w zasadę gospodarowania przestrzenią w sposób racjonalny, celowy i realistyczny, o której mowa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dalszej części przedstawiono szczegółowe wyliczenia wskaźników chłonności zabudowy, opracowane w oparciu o analizę istniejącego użytkowania terenów oraz relacji pomiędzy danymi ewidencyjnymi i statystycznymi.

Lp.	Strefa planistyczna, o której mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy	Powierzchnia ogólna w obszarach uzupełnienia zabudowy (ha)	Powierzchnia terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy (ha)	uśredniony wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek zabudowanych na terenach istniejącej zabudowy w gminie ⁹	uśredniony wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy dla działek zabudowanych na terenach istniejącej zabudowy w gminie ¹⁰	uśredniony udział funkcji mieszkaniowej w stosunku do powierzchni całkowitej zabudowy w gminie ¹¹	szacunkowa chłonność wyrażona w powierzchni zabudowy (m ²) ¹²	szacunkowa chłonność funkcji mieszkaniowej wyrażona w powierzchni całkowitej (m ²) ¹³	szacunkowa chłonność funkcji mieszkaniowej wyrażona w powierzchni użytkowej (m ²) ¹⁴	szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy wyrażona w liczbie mieszkańców ¹⁵	Współczynnik redukcji chłonności terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej (WRCh)	szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy wyrażona w liczbie mieszkańców uwzględniając profil funkcjonalny stref planistycznych jako podstawowe (pomniejszony Współczynnik redukcji chłonności terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej (WRCh)) ¹⁶
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	SW	0	0	-	-	-	-	-	-	0,0	-	0
2	SJ	32,93	12,2872	16,70%	0,25	73,90%	30 718	22 701	14 029	338,0	0,8076	273,0
3	SZ	139,1402	7,6259	22,60%	0,26	39,10%	19 827	7 752	4 791	115,4	0,9781	112,9
suma		172,0702	20,8624	-	-	-	50 545	30 453	18 820	453,5	-	385,9

⁹ Dla celów obliczeń przyjęto wartość uśrednioną, obliczoną na podstawie mediany wskaźnika powierzchni zabudowy na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej w gminie.

¹⁰ Dla celów obliczeń przyjęto wartość uśrednioną, obliczoną na podstawie mediany wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej w gminie.

¹¹ Dla celów obliczeń przyjęto wartość uśrednioną, obliczoną na podstawie mediany udziału funkcji mieszkaniowej w całkowitej powierzchni zabudowy na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej w gminie.

¹² Obliczona jako iloczyn powierzchni terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz uśredniony wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek zabudowanych na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej w gminie.

¹³ Obliczona jako iloczyn powierzchni terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz uśredniony wskaźnik intensywności zabudowy dla działek zabudowanych na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej (uwzględniając uśredniony udział funkcji mieszkaniowej w stosunku do powierzchni całkowitej zabudowy w gminie). Powierzchnia całkowita rozumiana jest jako stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce.

¹⁴ Obliczona jako iloczyn szacunkowej chłonności funkcji mieszkaniowej wyrażonej w powierzchni całkowitej oraz wskaźnika opartego na relacji powierzchni użytkowej mieszkań (128 264 m² – dane GUS, 2024 r.) do całkowitej powierzchni zabudowy mieszkaniowej w gminie (207 343 m² – dane EGIB), co daje wartość wskaźnika wynoszącą 0,618.

¹⁵ Obliczona jako wartość szacunkowej chłonności wyrażonej w powierzchni użytkowej podzielona przez wartość prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P20=41,5 (obliczona zgodnie z wzorem określonym w Rozporządzeniu).

¹⁶ Wartość szacunkowej chłonności została pomniejszona o współczynnik redukcji chłonności terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej (WRCh), co wynika z uwzględnienia profilu funkcjonalnego stref planistycznych jako podstawowych. W strefie SJ (wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) funkcje uzupełniające obejmują m.in. tereny usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych i infrastruktury technicznej w profilu podstawowym, a także tereny zabudowy letniskowej, zieleni naturalnej, lasów oraz wód w profilu dodatkowym. Z kolei w strefie SZ (wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową) jako funkcje uzupełniające występują m.in. tereny produkcji rolnej, akwakultury, usług, zieleni, lasów, wód oraz infrastruktury technicznej. Obecność tych funkcji ogranicza potencjał pełnej realizacji zabudowy mieszkaniowej, co uzasadnia wprowadzenie korekty chłonności o współczynnik WRCh.

3.3. Porównanie sumarycznej chłonności z wartością zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Dokonano zestawienia sumarycznej chłonności terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, określonej w punktach 3.1 i 3.2, z prognozowanym zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, suma chłonności stref planistycznych wyznaczonych na terenach niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, powinna mieścić się w przedziale od 70% do 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w okresie 20 lat.

	liczba mieszkańców
Prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	500
70% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	350
130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	650
Łączna chłonność terenów z analiz (MPZP + obszary uzupełnienia zabudowy)	385,9

Łączna chłonność terenów objętych analizą wynosi 385,9 mieszkańców, co mieści się w ustawowo dopuszczalnym przedziale 70–130% zapotrzebowania (tj. 350–650 mieszkańców) i stanowi 77,18% wartości zapotrzebowania. Tym samym warunek określony w art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest spełniony, jednak nie wyklucza on wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę umożliwiającą funkcję mieszkaniową.

3.4. Wnioski z analizy spełnienia warunku określonego w art. 13d ust. 1 albo 3

Dla potrzeb dalszych obliczeń przyjęto wartości referencyjne wskaźników chłonności, umożliwiające określenie przewidywanego stopnia wykorzystania terenów niezabudowanych pod zabudowę mieszkaniową, z uwzględnieniem ich przeznaczenia funkcjonalnego oraz lokalnych uwarunkowań przestrzennych. Wskaźniki te obrazują typowy poziom intensywności zagospodarowania możliwy do osiągnięcia w ramach danego profilu funkcjonalnego strefy, przy założeniu, że funkcja mieszkaniowa stanowić będzie dominujący kierunek rozwoju tych terenów.

Wskaźniki chłonności zostały obliczone jako stosunek łącznej szacunkowej chłonności terenów niezabudowanych (wyrażonej w liczbie mieszkańców) do powierzchni tych terenów w hektarach. Uwzględniono powierzchnię terenów niezabudowanych zlokalizowanych zarówno w obszarach uzupełnienia zabudowy, jak i w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wskaźniki te stanowią wartości referencyjne służące do dalszego szacowania liczby mieszkańców możliwych do przypisania nowo wyznaczanym strefom planistycznym.

Przyjęte wartości wskaźników przedstawiono w poniższej tabeli:

Strefa planistyczna	Wskaźnik chłonności [os./ha]¹⁷
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ	22,22
Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ	14,81

W oparciu o wartości referencyjne wskaźników chłonności określone powyżej dokonano szacunku chłonności dla nowo wyznaczonych terenów niezabudowanych na pozostałych obszarach gminy (poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz obowiązującymi planami miejscowymi). Wskaźniki te zostały zastosowane odpowiednio do przypisanego profilu funkcjonalnego stref, uwzględniając zarówno ich przeznaczenie, jak i lokalne uwarunkowania przestrzenne.

Strefa planistyczna	powierzchnia [ha]	Wskaźnik chłonności [os./ha]	Szacowana chłonność [liczba mieszkańców]
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ	8,8337	22,22	185,2
Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ	5,0310	14,81	74,5
Razem			259,7

Łączna szacunkowa chłonność nowych terenów niezabudowanych, zlokalizowanych na pozostałych obszarach gminy, wynosi 259,7 mieszkańców. Wartość ta stanowi podstawę do dalszej analizy planistycznej w kontekście bilansowania potrzeb mieszkaniowych w gminie w horyzoncie obowiązywania dokumentu.

Podsumowując – oszacowano maksymalną chłonność w poszczególnych terenach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 w poniższej tabeli:

wyszczególnienie	Chłonność wyrażona w liczbie mieszkańców
szacunkowa chłonność terenów wyznaczonych w POG w obszarach uzupełnienia zabudowy	385,9
szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych	3,9
szacunkowa chłonność nowych terenów niezabudowanych na pozostałych obszarach gminy	259,7
łączna chłonność terenów mieszkaniowych planu ogólnego o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 (wyrażona w liczbie mieszkańców)	649,6

¹⁷ Wskaźniki chłonności zostały obliczone jako stosunek łącznej szacunkowej chłonności terenów niezabudowanych (wyrażonej w liczbie mieszkańców) do powierzchni tych terenów w hektarach. Uwzględniono powierzchnię terenów niezabudowanych zlokalizowanych zarówno w obszarach uzupełnienia zabudowy, jak i w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wskaźniki te stanowią wartości referencyjne służące do dalszego szacowania liczby mieszkańców możliwych do przypisania nowo wyznaczanym strefom planistycznym.

Zgodnie z powyższymi obliczeniami, łączna szacunkowa chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, wyznaczonych w ramach stref planistycznych w planie ogólnym, wynosi **649,6 mieszkańców**. Wartość ta mieści się w dopuszczalnym przedziale zapotrzebowania określonym w art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. pomiędzy wartością minimalną (ZAP_{min}) równą 350 mieszkańców a wartością maksymalną (ZAP_{max}) równą 650 mieszkańców.

Podstawę przyjętych obliczeń stanowi załącznik nr 2 – *Obszary niezabudowane umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, określone w planie ogólnym gminy Łubnice*.

4. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), plan ogólny gminy może wyznaczać obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ). Choć ustalenie to ma charakter fakultatywny, jego znaczenie w nowym systemie planowania przestrzennego jest kluczowe – tylko na terenach objętych OUZ możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy po wejściu w życie planu ogólnego.

W przypadku gminy Łubnice, ze względu na niski stopień pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (8,0167 ha – ok. 1,3% powierzchni gminy), brak wyznaczenia obszarów OUZ skutkowałby praktycznym zablokowaniem możliwości prowadzenia jakiegokolwiek zabudowy na przeważającym obszarze gminy (w przypadku braku uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). W związku z tym zasadne jest określenie lokalizacji, w których dopuszcza się możliwość realizacji inwestycji w trybie decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy przeprowadzono z poszanowaniem uwarunkowań wynikających z istniejącego zagospodarowania, dostępności komunikacyjnej, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym w szczególności ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawy o ochronie przyrody. Szczególną uwagę zwrócono na zachowanie ciągłości przestrzennej z istniejącą zabudową oraz na unikanie lokalizacji OUZ w izolacji przestrzennej lub na obszarach o niewykształconej strukturze osadniczej.

Sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wyznacza Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Zgodnie z ww. Rozporządzeniem dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

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

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

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

Łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1-5) ww. Rozporządzenia (P_u) wynosi 1 612 799,95 m². Łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 (P_b) wynosi 4 157 917,41 m².

$$P_p = 25 \% * (4\,157\,917,41\,m^2 - 1\,612\,799,95\,m^2) = 636\,279,37\,m^2\,(63,2794\,ha)$$

W planie ogólnym gminy wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa powyżej.

Projektowany § 1 ust. 6 zawiera doprecyzowanie, jakie warunki należy spełnić, jeśli gmina w ramach przysługującego jej limitu poszerzenia chciałaby objąć obszarami uzupełnienia zabudowy użytki rolne klasy III. Taka możliwość jest ograniczona wyłącznie do tej części tych użytków, które jednocześnie znajdują się w zasięgu:

- obszarów wyznaczonych przez bufor poprowadzony w odległości 50 m od zgrupowań min. 5 budynków podlegających analizie oraz po wypełnieniu luk w tym obszarze o powierzchni nie większej niż 5000 m²,
- 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej, z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Czynności, o których mowa w §1 ww. Rozporządzenia przedstawia załącznik nr 3 do części tekstowej uzasadnienia.

5. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13e ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. W planie ogólnym gminy Łubnice gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych. Gminny katalog stref planistycznych został sporządzony 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. Gminny katalog stref planistycznych stanowi tabela – załącznik nr 4.

W planie ogólnym gminy odstąpiono od wyznaczenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej oraz obszarów zabudowy śródmiejskiej.