

**Projekt**

z dnia 29 października 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY LUBASZ**

z dnia 29 października 2024 r.

**w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą XIX/158/20 Rady Gminy Lubasz z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubasz, Rada Gminy Lubasz uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała się Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz dla obszaru w granicach administracyjnych.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – tekst Studium,
- 2) załącznik nr 2 – mapa uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w skali 1:20 000,
- 3) załącznik nr 3 – mapa kierunki zagospodarowania przestrzennego w skali 1 :20 000,
- 4) załącznik nr 4 – mapa kierunki zagospodarowania przestrzennego miejscowości Lubasz w skali 1 :10 000
- 5) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz.
- 6) załącznik nr 6 - dane przestrzenne dotyczące studium.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubasz.

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

# **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBASZ**

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR VI/51/2024  
RADY GMINY LUBASZ z dnia 29 października 2024 roku**



**2024**

## Spis treści

<b>I. WPROWADZENIE .....</b>	<b>5</b>
1. Podstawowe informacje. Tryb opracowania .....	5
2. Powiązania polityki przestrzennej samorządu terytorialnego z polityką przestrzenną województwa .....	7
3. Podstawa opracowania studium .....	7
<b>II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>	<b>8</b>
<b>PRZESTRZENNEGO .....</b>	<b>8</b>
1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.....	8
1.1. Podstawowe informacje o gminie .....	8
1.2. Dotychczasowe zagospodarowanie terenu .....	10
1.3. Uzbrojenie terenów .....	16
2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.....	19
3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego .....	27
3.1. Rzeźba terenu .....	27
3.3. Gleby .....	29
3.4. Wody powierzchniowe i podziemne.....	30
3.5. Warunki klimatu lokalnego .....	32
3.6. Fauna i flora .....	33
3.7. Hałas.....	36
3.8. Pola magnetyczne .....	38
3.9. Uwarunkowania ekologiczne .....	39
3.10. Krajobraz kulturowy .....	44
4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....	46
5. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony zdrowia .....	74
5.1. Liczba i rozmieszczenie ludności.....	74
5.2. Warunki życia mieszkańców .....	75
5.3. Administracja .....	75
5.4. Opieka medyczna i socjalna .....	75
5.5. Oświata i wychowanie.....	76
6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia 76	
6.1. Zagrożenie powodziowe .....	76
6.2. Zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych .....	76
6.3. Zagrożenie bezpieczeństwa publicznego.....	76
7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy Lubasz.....	77
8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów .....	77
9. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych .....	78
10. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych .....	78
11. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych .....	78
12. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych .....	80
13. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami .....	80
13.1. Komunikacja.....	80
13.2. Zaopatrzenie w wodę.....	82
13.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepło i gaz .....	84

13.5. Gospodarka odpadami .....	85
13.6. Telekomunikacja .....	85
14. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	85
15. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej .....	86
<b>III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA.....</b>	<b>87</b>
<b>PRZESTRZENNEGO.....</b>	<b>87</b>
1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.....	87
1.1. Wytyczne określania w planach miejscowych zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wraz z dopuszczalnym ich zakresem i ograniczeniami.....	87
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy .....	99
2.1. Minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne .....	99
2.2. Wytyczne określania wymagań dotyczących parametrów i wskaźników urbanistycznych w planach miejscowych .....	104
2.3. Tereny wskazane do ograniczenia zabudowy .....	104
2.4. Tereny wskazane do wyłączenia spod zabudowy .....	104
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk .....	104
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	107
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej .....	109
5.1. Wytyczne określania w planach miejscowych wykorzystania i rozwijania potencjału już istniejących systemów oraz koordynacji lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych .....	109
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....	113
7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów zadań krajowych.....	114
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.....	115
9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne .....	116
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	116
11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.....	118
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.....	118
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej .....	118
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji .....	118
15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych .....	119
16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.....	119
<b>IV. WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.....</b>	<b>119</b>
<b>V. POLITYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA.....</b>	<b>120</b>
<b>VI. INTERPRETACJA ZAPISÓW USTALEŃ.....</b>	<b>122</b>

<b>STUDIUM .....</b>	<b>122</b>
<b>VII. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM .....</b>	<b>122</b>
<b>VIII. OBJAŚNIENIE ZMIAN W NOWYM OPRACOWANIU W STOSUNKU DO POPZEDNIEJ EDYCJI STUDIUM .....</b>	<b>133</b>

# **I. WPROWADZENIE**

## **1. Podstawowe informacje. Tryb opracowania**

Rada Gminy Lubasz Uchwałą Nr .....roku przyjęła „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubasz”, w której określono główne cele i kierunki rozwoju przestrzennego i zasady prowadzenia polityki przestrzennej gminy.

Proces związany ze sporządzeniem projektu studium poprzedziły prace przygotowawcze, w wyniku których przygotowano niezbędne materiały tekstowe i kartograficzne, przedstawiające stan zagospodarowania przestrzennego gminy. W oparciu o zebrane informacje sporządzono projekt dokumentu, przyjętego przez Radę Gminy w Lubasz.

Zachodzące na terenie gminy zmiany gospodarcze, społeczne i przestrzenne wpłynęły na potrzebę aktualizacji polityki przestrzenno-gospodarczej gminy. Przeprowadzona analiza aktualności wcześniej obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubasz wykazała, iż przedmiotowy dokument planistyczny jest aktualny częściowo zarówno w zakresie faktycznego zagospodarowania obszaru gminy, jak i oczekiwań inwestycyjnych jej mieszkańców oraz inwestorów zewnętrznych. Ponadto stwierdzono, że wymaga uzupełnienia w zakresie merytorycznym co wynikało z ówczesnego prawodawstwa.

Planowany dalszy rozwój inwestycji, wynikający zarówno z potrzeb realizacji polityki przestrzennej gminy, jak i zainteresowania inwestorów prywatnych, wymagał również dostosowania zapisów studium w zakresie zasięgu i lokalizacji terenów inwestycyjnych. Aktywizacja nowych terenów uzależniona była w pierwszym etapie od ustalenia odpowiednich zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, spełniających aktualne oczekiwania i potrzeby społeczności lokalnej, co w dalszej perspektywie umożliwi sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem ładu przestrzennego oraz potrzeb ochrony najcenniejszych walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Wójt Lubasza wystąpił zatem do Rady Gminy w Lubasz z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubasz.

Rada Gminy w Lubasz Uchwałą nr XIX/158/20 z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubasz wyraziła wolę opracowania nowego dokumentu.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) zmieniła zakres, problematykę i tryb sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przede wszystkim wprowadziła ona wymóg nienaruszalności ustaleń studium przez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Ponadto wśród obowiązkowych do uwzględnienia elementów studium należy wyszczególnić i ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej, określić obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu gminnym i ponadlokalnym, obszary przestrzeni publicznej, określić obszary, dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych, określić obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wyszczególnić obszary występowania złóż

surowców mineralnych, obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych, granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych oraz inne obszary problemowe w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Zgodnie art. 9 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) sporządzającym studium jest Wójt Gminy Lubasz. Studium jako dokument przyjmowany jest uchwałą Rady Gminy i podlega nadzorowi Wojewody w zakresie jego zgodności z obowiązującym prawem.

Studium składa się z części tekstowej i graficznej obejmującej dwie plansze: „Uwarunkowania” oraz „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” wykonane w skali 1:20 000 obejmujące cały obszar gminy oraz jedną planszę „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” obejmującą obszar miejscowości Lubasz.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego powstało w oparciu o następujące akty prawne:

- ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r., Nr 118, poz. 1233), przepisy odrębne.

Studium jest podstawowym narzędziem kształtowania polityki przestrzennej na terenie gminy. Jest ono dokumentem o charakterze strategicznym, w którym samorząd przyjmuje określoną wizję i cel rozwoju przestrzennego gminy. Drogą do ich osiągnięcia jest przestrzeganie przyjętych zasad oraz ukierunkowanie koniecznych i pożądanych zmian w polityce przestrzennej. Głównym zadaniem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy wpisanej w politykę przestrzenną państwa i województwa oraz ogólnych kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy. Podstawowym zadaniem studium jest także identyfikacja lokalnych uwarunkowań, celów i programów rozwoju, dzięki czemu staje się ono dokumentem wyznaczającym ogólną politykę przestrzenną gminy. Dokument ten jednocześnie zawiera wytyczne do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Określona w studium polityka przestrzenna jest zgodna z zasadami ustanowionymi przepisami prawa i uwzględnia w zagospodarowaniu gminy:

- dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu,
- stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony,
- walory krajobrazowe, stan środowiska przyrodniczego oraz wymagania jego ochrony,
- warunki i jakość życia, ochrona zdrowia oraz bezpieczeństwa ludności i mienia,
- potrzeby i możliwości rozwoju gminy,
- stan prawny gruntów,
- występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie odrębnych przepisów,
- występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych,
- występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- wymagania dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury, walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uchwała Rada Gminy. Nie jest ono jednak aktem prawa miejscowego, ale zawarte w nim zasady polityki przestrzennej są wiążące podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium stanowi ważny akt

władczy, w którym Rada Gminy bezpośrednio wpływa na działania aparatu wykonawczego.

## **2. Powiązania polityki przestrzennej samorządu terytorialnego z polityką przestrzenną województwa**

W myśl art. 11 pkt. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Lubasz sporządzając studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ma obowiązek uwzględniać ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Wójt przedkłada projekt studium do zaopiniowania i uzgodnienia. Szczególnie istotnym jest, aby w studium zostały uwzględnione zamierzenia w zakresie ponadlokalnych inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenów.

## **3. Podstawa opracowania studium**

Podstawą prawną przystąpienia do opracowania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubasz” jest art. 9 i art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podstawę formalną opracowania stanowi Uchwała nr XIX/158/20 z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubasz.



## **II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu**

#### **1.1. Podstawowe informacje o gminie**

##### **1.1.1. Obszar gminy**

Gmina Lubasz to gmina wiejska, która jest położona w północno-zachodniej części województwa wielkopolskiego. Obecnie wchodzi w skład powiatu czarnkowsko-trzcianeckiego, a wcześniej należała do rejonu administracyjnego Czarnkowa. Gmina Lubasz graniczy od północy z miastem i gminą Czarnków, od wschodu z gminą Połajewo, od zachodu z gminą Wieleń, a od południa z gminami Wronki i Obrzycko, które należą do powiatu Szamotuły. Ośrodkiem administracyjnym jest wieś Lubasz, położona w północno-wschodniej części gminy, przy szlaku komunikacyjnym Czarnków – Wronki, w odległości 7 km w kierunku południowo-zachodnim od miasta Czarnkowa.

Gmina Lubasz liczy ok. 7698 mieszkańców (stan XII 2021}. Powierzchnia gminy Lubasz wynosi 16 727 ha, przy 13'55" rozciągłości południkowej {16°23'16"E-16°37'11"E) i 9'12" rozciągłości równoleżnikowej (52°44'13"N52°53'25"N) w tym:

- lasy zajmują 7947 ha, tj. 45.8% powierzchni gminy
- użytki rolne w tym łąki zajmują 7792 ha, co stanowi 46,7 % powierzchni gminy
- Rodzaje gruntów na terenie Gminy Powierzchnia (w ha)
- Użytki rolne 7792, Grunty orne 6496, Sady 161, łąki trwałe 617, Pastwiska trwałe 518, Lasy i grunty zadrzewione 8019, Lasy i grunty leśne 7947, Grunty zadrzewione i zakrzewione 72, Grunty zurbanizowane i zabudowane 533, Tereny mieszkaniowe 111, Tereny przemysłowe - Inne tereny zabudowane 15, Zurbanizowane tereny niezabudowane 21, Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe 14, Tereny komunikacyjne, w tym: 372 drogi, 323 koleje 49, nieużytki 134, wody 249, w tym stojące 23, płynące 159, rowy 67.

Według podziału kraju na jednostki fizjograficzne, wg Kondrackiego, gmina Lubasz położona jest na terenie dwóch mezoregionów: Kotliny Gorzowskiej, obejmującej południowo-zachodnią część gminy i północne jej krańce oraz Pojezierza Chodzieskiego, zajmującego pozostałą część gminy. Granica między mezoregionami jest jednocześnie granicą między makroregionami – Pradolina Toruńsko-Eberswaldzką i Pojezierzem Wielkopolskim.

W podziale Wielkopolski na regiony morfologiczne, wg Krygowskiego, na terenie gminy występuje subregion Kotliny Gorzowskiej, będący częścią Pradoliny Toruńsko-Eberswaldzkiej oraz subregion Pagórków Czarnkowskich, zaliczany do regionu Wysoczyń Gnieźnieńskiej.

Gmina stanowi 9,25% powierzchni powiatu. Na jej terenie położonych jest 20 miejscowości, w tym 15 sołectw.

Lp.	Sołectwo	Składowe części sołectw	
		Nazwa miejscowości	Rodzaj
1	Antoniewo	Antoniewo	Wieś
2	Dębe	Dębe	wieś
3	Goraj	Goraj Bzowo	wieś wieś
4	Jędrzejewo	Jędrzejewo	wieś
5	Kamionka	Kamionka	wieś
6	Klempicz	Klempicz	wieś
7	Krucz	Krucz	wieś
8	Kruteczek	Kruteczek	wieś
9	Lubasz	Lubasz Sławienko	Wieś część wsi Lubasz
10	Miłkowo	Miłkowo Miłkówko Bończa Elźbiecin	Wieś Część wsi Miłkowo Część wsi Lubasz Część wsi Miłkowo
11	Nowina	Nowina	wieś
12	Prusinowo	Prusinowo	wieś
13	Sławno	Sławno	wieś
14	Sokołowo	Sokołowo	wieś
15	Stajkowo	Stajkowo	wieś
Razem	Liczba sołectw 15	Liczba miejscowości 20	

### 1.1.2. Funkcje gminy

Gmina Lubasz ma charakter turystyczno-rolniczy. Lasy zajmują w gminie ok. 45,8 % powierzchni. Funkcją podstawową gminy jest wypoczynek, rolnictwo oraz pozarolnicza działalność gospodarcza.

Większość zarejestrowanych na terenie gminy podmiotów gospodarczych zajmuje się działalnością w zakresie: handlu i usług oraz budownictwa.

Gmina Lubasz z racji usytuowania, potencjału społecznego i gospodarczego jest powiązana z otoczeniem w zakresie turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych i gospodarczych.

## **1.2. Dotychczasowe zagospodarowanie terenu**

Gmina Lubasz jest gminą wiejską, co w bezpośredni sposób wpływa na sposób zagospodarowania przestrzeni i przeznaczenie obszarów pod poszczególne funkcje. Na terenie gminy wyróżnić można następujące formy zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa,
- zabudowa rekreacji indywidualnej,
- zabudowa usługowa,
- zabudowa produkcyjna i rzemieślnicza,
- zieleń,
- użytki rolne,
- ciek i zbiorniki wodne
- lasy.

### **1.2.1. Zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa**

Głównym ośrodkiem zabudowy mieszkaniowej jest wieś Lubasz, która charakteryzuje się dość intensywną zabudową skoncentrowaną wzdłuż historycznego układu przestrzennego - dawny trakt (północ-południe), stanowiący główną oś komunikacyjną. Ta główna oś komunikacyjna - obecna ul. Chrobrego - posiada w środkowym swym odcinku wyraźne rozszerzenie, prawdopodobnie będące śladem placu targowego. Obudowę traktu stanowi zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Ul. Chrobrego ma status drogi wojewódzkiej - głównej drogi tranzytowej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej. Stąd duże natężenie ruchu. Pozostałe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występują w części północno-wschodniej i stanowią kontynuację zabudowy wsi Goraj oraz na obszarach zlokalizowanych na południe od centrum wsi. w sąsiedztwie torów kolejowych i drogi wojewódzkiej. Istniejąca zabudowa Lubasza zlokalizowana w części centralnej jest w pewnym stopniu zdekapitalizowana i wymaga nakładów na remonty, które najlepiej byłoby przeprowadzać z jednoczesną modernizacją funkcji lub wprowadzania nowych, bardziej efektywnych sposobów wykorzystania substancji kubaturowej i terenów. Trzeba tutaj zaznaczyć, że inwestowanie na nowych terenach rozwojowych wsi wymaga znacznie wyższych nakładów skierowanych na uzbrojenie terenów.

Najwyższymi dominantami wysokościowymi Lubasza są: wieże kościoła katolickiego NMP w Lubaszu (Sanktuarium Królowej Rodzin w Lubaszu) zlokalizowanego w północnej części wsi. Dominantami przestrzennymi wsi są tereny zieleni nad brzegami Jeziora Dużego, które stanowią natomiast rezerwę pod funkcje terenochłonne (rekreacja, sport, itp.)

Zabudowa zagrodowa występuje w większości wsi na terenie gminy Lubasz i związana jest bezpośrednio z gospodarstwami rolnymi. Składa się z budynków mieszkalnych, budynków inwentarskich (np. obór, chlewni, stajni), składowych (stodół), szklarni oraz gospodarczych (garaży, składów itp.), w zależności od profilu gospodarstwa.

Średnia powierzchnia indywidualnego gospodarstwa rolnego w gminie kształtuje się na poziomie około 14,76 ha, co w polskich warunkach jest wynikiem powyżej średniej krajowej, wynoszącej 9,48 ha. Na tym tle struktura powierzchniowa gospodarstw na obszarze gminy Lubasz prezentuje się korzystnie i wykazuje dobrą efektywności produkcji rolnej.

Ze względu na turystyczno-wiejski charakter gminy zabudowa mieszkaniowa występuje również jako element zabudowy w gospodarstwach rolnych. Coraz częściej jednak pojawiają się budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące, niezwiązane

z gospodarstwami rolnymi. Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne rozwija się najsilniej w Lubaszcu i na obszarach rekreacyjnych.

### **1.2.2. Zabudowa rekreacji indywidualnej**

Uzupełnieniem terenów mieszkaniowych są obszary zabudowy rekreacji indywidualnej, stanowiące zwarte zespoły zlokalizowane w pobliżu najatrakcyjniejszych turystycznie rejonów gminy. Największe tego typu obszary znajdują się we wsiach: Krucz, Kruteczek dokoła Jeziora Kruteckiego oraz w Lubaszcu nad Jeziorem Dużym. Zabudowa rekreacji indywidualnej coraz częściej jest adaptowana pod funkcję mieszkaniową, co jest zjawiskiem niekorzystnym ze względu na brak odpowiednich parametrów wielkościowych działek oraz właściwego wyposażenia infrastrukturalnego poszczególnych terenów.

### **1.2.3. Zabudowa usługowa**

Gmina Lubasz jest wyposażona w obiekty służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb jej mieszkańców w zakresie administracji, oświaty, opieki medycznej, handlu, kultu religijnego, kultury oraz sportu i rekreacji.

#### **▪ oświata i wychowanie**

Na terenie gminy działają 4 szkoły podstawowe publiczne: w Lubaszcu, Miłkowie, Jędrzejewie i Kruczcu, 1 przedszkole "Bajka" w Lubaszcu z oddziałami w Kruczcu, Dębem, Kamionce, Stajkowie, Miłkowie. Funkcjonuje również zespół szkół prywatnych „Edukacja Lubasz”.

#### **▪ opieka medyczna i socjalna**

Opiekę medyczną na terenie gminy pełnią: 2 apteki, 1 przychodnia lekarska (2 lekarzy rodzinnych), prywatny gabinet lekarski (specjalista medycyny ogólnej i pulmonolog) 1 prywatny gabinet ginekologiczny oraz 3 gabinety stomatologiczne. Obszar gminy Lubasz obsługiwany jest przez Pogotowie Ratunkowe oraz szpital - Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Czarnkowie.

#### **▪ kultura**

- Gminny Ośrodek Kultury w Lubaszcu  
- 2 Biblioteki - Biblioteka Publiczna w Lubaszcu i Filia w Kruczcu,

#### **▪ obiekty sakralne**

Obsługa mieszkańców gminy Lubasz w zakresie usług kultu religijnego realizowana jest przez 1 parafię rzymskokatolicką w Lubaszcu.

#### **▪ administracja i finanse**

Urzędy i instytucje obsługujące mieszkańców skupiają się w Lubaszcu. Swą siedzibę we wsi mają:

- Urząd Gminy,
- Bank Spółdzielczy w Czarnkowie oddział w Lubaszcu,
- Bankomat,
- Ochotnicza Straż Pożarna w Lubaszcu, Stajkowie, Sokołowie, Kruczcu, Jędrzejewie, Kamionce i Prusinowie.
- Urząd Pocztowy,
- Gminny Zakład Komunalny Spółka z o. o. w Lubaszcu,
- W Kruczcu zlokalizowane jest Nadleśnictwo Krucz.

▪ **sport**

Gmina Lubasz posiada zorganizowaną bazę dla uprawiania sportu, którą stanowią: w Lubasz: Stadion sportowy Radwan, Kompleks Orlik w Lubasz,, Hala widowiskowo-sportowa, Sala gimnastyczna SP Lubasz, Sala gimnastyczna SP Miłkowo, Boisko sportowe przy SP w Kruczu, skate park, siłownia pod chmurką oraz place zabaw w Lubasz i przy oddziałach przedszkolnych i świetlicach wiejskich na terenie gminy. Ponadto na terenie gminy funkcjonuje klub sportowy "Radwan-Lubasz", klub fitness "Fabryka Zdrowia".

▪ **turystyka i rekreacja**

Turystyka i rekreacja stanowią dynamicznie rozwijają się funkcję w gminie. Podstawą jej istnienia jest występowanie jezior i lasów, które przyciągają zarówno turystów jak i wędkarzy. Na terenie gminy funkcjonują: 1 hotel i ośrodek wypoczynkowy GOK nad jeziorem w Lubasz oraz pensjonaty, goścince i gospodarstwa agroturystyczne w Goraju, Nowinie, Lubasz, Miłkowie, Śmieszkowie, Stajkowie, Dębe, Kruteczku i Kruczu.

**Baza noclegowa w Gminie Lubasz w 2018r:**

Domki kempingowe drewniane	4
Domki kempingowe holenderskie	6
Kwatery na kempingu	32
Hotele/Zajazdy	2
Gospodarstwa agroturystyczne	13

▪ **handel oraz obsługa ludności i przedsiębiorstw**

Funkcja usługowa wykazuje silną koncentrację na terenie miejscowości gminnej. W Lubasz zlokalizowane są obiekty handlowe zajmujące się sprzedażą artykułów spożywczych i przemysłowych oraz podmioty gospodarcze świadczące inne usługi podstawowe. W pozostałych miejscowościach występują punkty handlowe i usługowe, głównie sklepy spożywczo-przemysłowe. Analiza rozmieszczenia obiektów usługowych na obszarze gminy pozwala stwierdzić, że obecne potrzeby jej mieszkańców w tym zakresie są zaspokojone. Rozwój zabudowy mieszkaniowej musi jednak pociągać za sobą równomierny wzrost zainwestowania funkcją usługową.

**1.2.4. Przemysł i rzemiosło produkcyjne**

Gmina Lubasz posiada stosunkowo dobrze rozwinięte zaplecze produkcyjne. Istniejące profile działalności zakładów produkcyjnych zlokalizowanych na terenie gminy związane są głównie z przetwórstwem drewna i produkcją materiałów budowlanych i usługami. Oprócz większych przedsiębiorstw działa także wiele zakładów rzemiosła produkcyjnego. Są to zakłady małe, zatrudniające właściciela i ewentualnie kilku pracowników.

### **1.2.5. Tereny zieleni**

Położenie geograficzne wraz z ukształtowaniem terenu w postaci: mis jezior polodowcowych i dolinek rzecznych mają znaczący wpływ na rodzaj i charakter zieleni występującej w gminie. Największą powierzchnię zajmują lasy, łąki i pastwiska. Naturalny system zieleni uzupełniony jest przez skwery, cmentarze oraz zielenią towarzyszącą zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej. Tereny zieleni urządzonej pełnią funkcje rekreacyjne, ekologiczne i zdrowotne – wpływają na łagodzenie lub eliminację uciążliwości życia na terenach zabudowy. Kształtują również układy urbanistyczne, wprowadzają ład przestrzenny oraz nadają specyficzny i indywidualny charakter miastu.

- **lasy**

Lasy zajmują 7664,96 ha, tj. 45.8% powierzchni gminy. Największe kompleksy leśne występują w części południowej i wschodniej gminy.

- **łąki**

Największa koncentracja łąk ma miejsce w dolinkach cieków wodnych: rzeki Gulczanki i kanału Lubaskiego oraz w sąsiedztwie jezior. Tereny te odznaczają się bardzo dużą bioróżnorodnością oraz wysokimi walorami krajobrazowymi. Poza tym skupiska łąk występują w sąsiedztwie mniejszych lokalnych cieków wodnych.

- **cmentarze**

Na terenie gminy znajduje się 1 cmentarz parafialny w Lubaszu oraz zabytkowe i historyczne cmentarze:

1. Goraj – cmentarz ewangelicki, 2 poł. XIX w.
2. Jędrzejewo - cmentarz ewangelicki, XIX w.
3. Jędrzejewo - cmentarz ewangelicki, XIX/XX w.
4. Klempicz - cmentarz ewangelicki, poł. XIX w. powiększony na początku XX w.
5. Kruteczek - cmentarz ewangelicki , XIX w.
6. Lubasz - cmentarz parafialny, 1761 r.
7. Lubasz - cmentarz parafialny, 1857 r.
8. Lubasz, cmentarz ewangelicki, poł. XIX w.
9. Lubasz - cmentarz judaistyczny, XVII w.
10. Miłkówko - cmentarz ewangelicki , XIX w.
11. Sokołowo - cmentarz ewangelicki, XIX w.
12. Stajkowo - cmentarz ewangelicki, XIX w.
13. Stajkowo - cmentarz ewangelicki, 2 poł. XIX w.

- **parki**

Parki wiejskie – podworskie podlegają ochronie przez konserwatorów przyrody i zabytków. Na terenie gminy zlokalizowanych jest 6 parków:

- Bzowo - park dworski, 2 poł. XIX w.
- Dębe - zespół dworsko-parkowy , ul. Obornicka, park, 2 poł. XIX w.
- Krucz - zespół dworsko-folwarczny, park, 1 poł. XIX w.
- Lubasz - zespół pałacowo-folwarczny, ul. Wiejska, park, XVIII-XIX w.
- Prusinowo - park pałacowy, poł. XIX w.
- Stajkowo - zespół dworsko-folwarczny, park, 2 poł. XIX w.
- Sławno - zespół pałacowo-folwarczny, park, 2 poł. XIX w.

### **1.2.6. Użytki rolne**

Użytki rolne wraz z łąkami zajmują około 7812 ha, co stanowi 46,7 % całej powierzchni gminy. Większość z nich – 6245 ha, czyli 83 % – jest wykorzystywana jako grunty orne, 2 % stanowią sady, 8 % to laki trwałe, a 7 % pastwiska trwałe. W części rolniczy charakter gminy wynika z: wskaźnika bonitacji gruntów, sposobu uprawy i nawożenia, który stosowany jest na obszarze gminy. Grunty charakteryzują się dobrą kulturą rolną, stanowią kompleksy przydatne zarówno do produkcji roślinnej i hodowli zwierząt. Gmina Lubasz wykorzystuje w sposób optymalny uwarunkowania przyrodnicze i fizjograficzne dla prowadzenia gospodarki rolnej. Jakość gleb na terenie gminy nie jest jednak zbyt zróżnicowana:

- gleby klasy V i VI stanowią ponad 46% powierzchni gminy,
- gleby klasy IV a i b, to 35% powierzchni gminy, (w tym 2/3 to gleby klasy IV a),
- gleby klasy III stanowią zaledwie 18 % powierzchni gminy i są najwyższą klasą gleb na jej obszarze,
- w obrębie dolin rzecznych i rynien jeziornych, w strukturze użytkowania gruntów znaczny udział mają również użytki zielone: łąki i pastwiska.

Odzwierciedleniem jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest dobór gatunków roślin do uprawy. W produkcji roślinnej dominują zboża około 83% zasiewów. Uprawy okopowe stanowią 17% powierzchni zasiewów. Struktura upraw na terenie gminy kształtuje się następująco:

- pszenica ozima – 110 ha,
- pszenica jara - 280 ha,
- żyto – 1.560 ha,
- jęczmień ozimy –100 ha,
- jęczmień jary – 250 ha,
- owies – 70 ha,
- pszenżyto ozime – 60 ha,
- pszenżyto jare – 50 ha,
- mieszanki ozime – 30 ha,
- mieszanki jare – 330 ha,
- ziemniaki 400 ha,
- okopowe – 120 ha,
- warzywa gruntowe – 80 ha.

Do dalszego perspektywicznego rozwoju przestrzennego gminy potrzebna jest przestrzeń rozwojowa. Potencjalną przestrzenią rozwojową gminy jest nieurbanizowana przestrzeń rolnicza. Jednakże w kontekście ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przedmiotem zainteresowania są przede wszystkim grunty orne niższych klas bonitacyjnych. Grunty orne i sady klasy V i VI zajmują powierzchnię ok. 46% ogółu powierzchni gruntów ornych i sadów. Uwzględniając fakt, że ich układ przestrzenny nie zawsze odpowiada potrzebom kształtowania rozwoju gminy, zachodzi konieczność przejęcia na cele rozwojowe także gruntów ornych.

### 1.2.7. Wody

#### ▪ ciek wodne

Sieć hydrograficzna jest uboga – największy ciek tworzy niewielka rzeczka Gulczanka, lewy dopływ Noteci, która stanowi najważniejszy element sieci hydrograficznej w gminie. Gulczanka przepływa przez centralną część obszaru gminy i charakteryzuje się deszczowo-śnieżnym reżimem zasilania. W ciągu roku obserwuje się dwie kulminacje stanów wody, jedną przypadającą na okres wiosenny, przełom marca i kwietnia, związaną z roztopami śnieżnymi oraz drugą, w lipcu, podczas dużych wezbrań deszczowych. Średnie wartości odpływu jednostkowego dla tego obszaru zbliżone są do średniej wartości dla kraju – 5,5 l/s km<sup>2</sup>. Cechą charakterystyczną tego obszaru jest obecność wielu cieków płynących okresowo. Sytuacja ta wynika między innymi z faktu, że głównym źródłem ich zasilania są opady atmosferyczne. Na obszarze gminy Lubasz występują jeszcze Kanał Lubaski, Lubaska Struga i kilka małych cieków.

#### ▪ zbiorniki wodne

Na obszarze gminy znajdują się dwa jeziora. Jezioro Kruteckie zajmuje powierzchnię 90 ha, jego głębokość to średnio 1m (w najgłębszym miejscu - 2 m). Brzegi porośnięte są trzcinami i sitowiem. Drugie jezioro na terenie gminy to Jezioro Lubaskie (Duże) o powierzchni 41,5 ha i średniej głębokości 5 m (najgłębsze miejsce - 11,4 m). Na jego wschodnim brzegu zlokalizowany jest ośrodek rekreacyjny. W poprzednich latach prowadzone były analizy jakości wód, które wskazywały na proces jej pogarszania się i rozwoju procesu eutrofizacji. Jako przyczynę pogarszania jakości wód jeziora wskazywano rozwój ośrodka turystycznego, stąd od 2012 r. podejmowane są działania na rzecz rekultywacji jeziora.

Wykaz jezior w gminie Lubasz.

Nazwa jeziora	Powierzchnia		Głębokość	
	ogólna	lustra wody	maksymalna	średnia
Jez. Duże (Lubaskie, Wielkie)	41,5	38,0	11,4	5,0
Jez. Kruteckie	71,2	66,2	2,0	0,9



## **1.3. Uzbrojenie terenów**

### **1.3.1. Wodociąg**

Znaczna część gminy jest zwodociągowana. Zaopatrzeniem jej mieszkańców w wodę i odprowadzaniem ścieków zajmuje się Gminny Zakład Komunalny Sp. z o.o. w Lubasz, który administruje aktualnie 5 czynnymi Stacjami Uzdatniania Wody (w Stajkowie, Sokołowie, Jędrzejewie, Kruczu i Lubasz). Mieszkańcy Wsi Dębe zaopatrywani są w wodę kupowaną z SUW będącej własnością Zakładu Usług Komunalnych w Brzeźnie. W ten sposób zaopatrywanych jest w wodę 85,9% mieszkańców gminy.

Łączna długość sieci wodociągowej wynosi około 111,13 km.

#### **\* LUBASZ**

Układ wodociągowy zaopatruje w wodę wsie Lubasz, Goraj oraz Bończa.

- ujęcie wody – źródłem poboru są studnie wiercone nr 1 i 3 (podstawowe) o głębokościach 120,0 m i 124,0 m, oraz studnia nr 2 (awaryjna) o głębokości 112,0 m, ujmujące wody z formacji III-rzędowej. Zasoby eksploatacyjne, zatwierdzone w kat. „B” wynoszą:
  - dla studni nr 1 -  $Q = 39,0 \text{ m}^3/\text{h}$ ,
  - dla studni nr 3 -  $Q = 42,0 \text{ m}^3/\text{h}$ ,
- stacja uzdatniania wody wyposażona jest w 5 filtrów ciśnieniowych DN 1600, 1 aerator, 5 zbiorników wyrównawczych o pojemności po 100 m<sup>3</sup>, zestaw hydroforowy MPC-E 5x7,5 kW,
  - sieć wodociągowa – długość około 30,9 km,
  - pozwolenie wodnoprawne ważne do 30.01.2032 r.

#### **\* STAJKOWO**

System wodociągowy dostarcza wodę do Stajkowa, Miłkowa Bzowa i Miłkówka, Antoniewa i Nowiny

- ujęcie wody – woda czerpana jest z III-rzędowego poziomego wodonośnego za pomocą dwóch studni wierconych o głębokościach 93,0 i 90,0 m. Zasoby w kat. „B” ustalono na  $Q = 51,5 \text{ m}^3/\text{h}$ ,
- stacja uzdatniania wody posiada zamontowane urządzenia: 5 odżelaziaczy  $\varnothing 1500 \text{ mm}$  z aeratorami o 600 mm, 3 hydrofory o  $V = 2,5 \text{ m}^3$  każdy, zestaw hydroforowy
- sieć wodociągowa – długość około 34,9 km,
- pozwolenie wodnoprawne wydano na okres do 26.07.2028 r.

#### **\* DĘBE**

Wieś Dębe zaopatrywana jest w wodę z S.U.W. będącej własnością Miejskiego Zakładu Komunalny w Czarnkowie.

- sieć wodociągowa –  $L = 12,3 \text{ km}$ ,

#### **\* JĘDRZEJEWO**

- ujęcie wody – woda czerpana jest poprzez 2 studnie wiercone o głębokościach 150,0 i 135,0 m z warstwy trzeciorzędowej. Zasoby eksploatacyjne w kat. „B” ustalono na  $Q = 24,7 \text{ m}^3/\text{h}$ ,  
ujęcie wody - na dz. nr ewid. 174/2, obręb Jędrzejewo  $Q = 6,5 \text{ m}^3/\text{h}$ , - zatwierdzona dokumentacja hydrogeologiczna OS.6531.3.2011.GK z dnia 07.02.2018 r.
- stacja uzdatniania – wyposażona jest w zbiornik reakcji, 2 filtry pospieszne i 2 zbiorniki wyrównawcze o  $V = 51,9 \text{ m}^3$  każdy,
  - sieć wodociągowa –  $L = 3,2 \text{ km}$ .
  - pozwolenie wodnoprawne ważne do 15.09.2026 r.

#### **\* SOKOŁOWO**

S.U.W. zaopatruje w wodę mieszkańców Sokołowa, Klempicza, Elźbiecina, Sławna,

Sławienka, Prusinowa i Kamionki. W ujęciu wody źródłem poboru są 2 studnie o głębokości 130,0 m, ujmujące wody z formacji trzeciorzędowej – mioceńskiej o zasobach zatwierdzonych w kat. „B” na  $Q = 60,0 \text{ m}^3/\text{h}$ ,

- stacja uzdatniania z zamontowanymi 3 odzłaziaczami  $\varnothing 1400 \text{ mm}$  z centralnym aeratorem  $\varnothing 800 \text{ mm}$  i 3 hydroforami  $\varnothing 1800 \text{ mm}$ , zestaw hydroforowy 4x4kW
- sieć wodociągowa – długość  $L = 21,8 \text{ km}$ ,
- pozwolenie wodnoprawne – ważne do 15.09.2026 r.

\* KRUCZ

S.U.W. zaopatruje w wodę mieszkańców Krucza.

- ujęcie wody – pobór następuje ze studni wierconej o głębokości 84,0 m (III-rzędu). Zasoby eksploatacyjne zatwierdzone w kat. „B” ustalono na  $10,0 \text{ m}^3/\text{h}$ ,
- stacja uzdatniania 2 filtry ciśnieniowe (odzłaziacze)  $\varnothing 1000 \text{ mm}$ , 2 hydrofory  $\varnothing 1200 \text{ mm}$  oraz zbiornik wyrównawczy o  $V = 25,0 \text{ m}^3$ ,
- sieć wodociągowa – długość  $L = 2,2 \text{ km}$ ,
- pozwolenie wodnoprawne ważne do 31.12.2023 r.

\* KRUTECZEK

Ujęcie wody na dz. nr ewid. 7144/1, obręb Kruteczek  $Q = 7,00 \text{ m}^3/\text{h}$  - zatwierdzona dokumentacja hydrogeologiczna OS.6531.3.2011.GK z dnia 22.04.2011 r.

\* SŁAWNO

Ujęcie wody na dz. nr ewid. 16, obręb Sławno,  $Q = 30,00 \text{ m}^3/\text{h}$  - zatwierdzona dokumentacja hydrogeologiczna OS-I-7520/8/01 z dnia 12.09.2001 r.

\* BZOWO

Ujęcie wody na dz. nr ewid. 136/5, obręb Bzowo,  $Q = 20,00 \text{ m}^3/\text{h}$  - zatwierdzona dokumentacja hydrogeologiczna OS-I-7520/3/06 Z DNIA 22.05.2006 r.

### **1.3.2. Kanalizacja**

#### **▪ Kanalizacja sanitarna i ogólnospławna.**

W sieć kanalizacji sanitarnej wyposażona jest część miejscowości gminy. Gminny Zakład Komunalny Sp. z o.o. zarządza 3 oczyszczalniami ścieków komunalnych, 44,796 km sieci kanalizacji sanitarnej, 19. przepompowniami i 3. tłoczniami ścieków. Oczyszczalnie ścieków znajdują się w miejscowościach:

- Jędrzejewo - obszar Jędrzejewo i Sławna oraz ścieki dowożone z terenu Gminy Lubasz, przepustowość oczyszczalni  $95 \text{ m}^3/\text{dobę}$
- Miłkowo – Szkoła Podstawowa w Miłkowie oraz dom wielorodzinny w Miłkowie, przepustowość oczyszczalni  $18,07 \text{ m}^3/\text{dobę}$
- Stajkowo - obszar Gminy Lubasz, przepustowość oczyszczalni  $800 \text{ m}^3/\text{dobę}$

Łączna długość sieci kanalizacji sanitarnej liczy 45,3 km.

#### **▪ Kanalizacja deszczowa.**

Lubasz posiada w części sieć kanalizacji deszczowej. Na terenie gminy Lubasz znajdują się urządzenia drenarskie, rowy melioracji szczegółowej i podstawowej oraz rurociągi melioracyjne. Wszelkie prace związane z przebudową należy uzgodnić z administratorem urządzeń melioracyjnych.

### **1.3.3. Oczyszczanie ścieków i gospodarka odpadami**

#### **▪ Oczyszczanie ścieków.**

Na terenie gminy funkcjonuje Gminny Zakład Komunalny Sp. z o.o., który zarządza 3. oczyszczalniami ścieków komunalnych, 45,3 km sieci kanalizacji sanitarnej, 19. przepompowniami i 3. tłoczniami ścieków. Jedna z oczyszczalni znajduje się w miejscowości Stajkowo i ma ona charakter mechaniczno-biologiczny. Trafia do niej 90% ścieków komunalnych z terenu gminy. Pozostałe oczyszczalnie znajdują się w Jędrzejewie i Miłkowie i mają również charakter mechaniczno-biologiczny i biologiczny. Ponadto na terenie gminy zewidencjonowano 811 zbiorników bezodpływowych, z których ścieki wywożone są do oczyszczalni w Stajkowie i Jędrzejewie wozami asenizacyjnymi. W ponad 140 gospodarstwach zamontowane są przydomowe oczyszczalnie ścieków przy czym niektóre inwestycje zostały poczynione z udziałem środków gminnych (dopłata ok. 20%).

#### **▪ Gospodarka opadami**

Na obszarze gminy Lubasz funkcjonuje zorganizowany system gospodarki odpadami komunalnymi. Komunalne odpady zmieszane oraz odpady segregowane zbierane są „u źródła” przez wyspecjalizowaną firmę i zagospodarowywane zgodnie z obowiązującymi na terenie kraju przepisami prawa. W miejscowości Sławienko funkcjonuje Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych dla mieszkańców gminy.

### **1.3.4. Gaz**

Na terenie gminy trwają prace związane z gazyfikacją. Na mocy umowy zawartej z Wielkopolską Spółką Gazownictwa zrealizowane zostały już 2 etapy gazyfikacji w miejscowości Lubasz. Ponadto sieć gazową pobudowano również w części miejscowości Dębe. Gmina czyni starania w kierunku realizacji kolejnych odcinków sieci gazowej.

### **1.3.5. Zaopatrzenie w ciepło**

Zaopatrzenie w ciepło pokrywane jest w gminie ze źródeł indywidualnych, opalanych głównie węglem kamiennym zlokalizowanych na obszarze zabudowy jednorodzinnej oraz w części występuje ogrzewanie z lokalnych kotłowni z zabudowy wielorodzinnej co powoduje emisję zanieczyszczeń do powietrza. Coraz częściej do ogrzewania wykorzystywany jest gaz z budowanej sieci gazowej, olej opałowy itp.

### **1.3.6. Elektroenergetyka**

System elektroenergetyczny oparty jest na sieci krajowej o napięciu 110 kV powiązanej z GPZ 110/15 w Czarnkowie. Stąd wyprowadzono linie SN 15kV napowietrzane, które zasilają promieniście stacje transformatorowe, zlokalizowane na terenie gminy. Odbiorcy zaopatrywani są poprzez stacje transformatorowe 15/0,4 kV i linie niskiego napięcia, głównie napowietrzne. Sieć energetyczna średniego i niskiego napięcia pokrywa gminę proporcjonalnie do stopnia jej urbanizacji.

### **1.3.7. Telekomunikacja**

Na terenie gminy Lubasz istnieje dość dobry stan techniczny infrastruktury telekomunikacyjnej. Jakość świadczonych usług znacznie się poprawiła. Sytuacja ta w znacznym stopniu spowodowana była tempem rozwoju telefonii stacjonarnej, a także konkurencją ze strony operatorów telefonii komórkowej, która odnotowała w ostatnich latach bardzo duży wzrost liczby abonentów. Obserwuje się również dynamiczny wzrost liczby użytkowników Internetu między innymi dzięki budowie sieci światłowodowej.

## **2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Lubasz występują następujące elementy: północno-zachodnią i południową część gminy zajmują duże zwarte kompleksy leśne. Centralnie na terenie gminy usytuowane jest wieś Lubasz, a pozostałe ośrodki zurbanizowane rozsiane są w granicach administracyjnych gminy w sposób nieregularny. Obszary produkcji rolnej – tereny rolnicze, zlokalizowane są w centralnej i północno-wschodniej części na obszarach morenowych. Krajobraz tej części zdominowany jest przez pola, łąki i pastwiska wzbogacone skupiskami zadrzewień śródpolnych, stanowiących najczęściej otulinę niewielkich cieków wodnych bądź rowów melioracyjnych.

Zabudowa skoncentrowana jest przede wszystkim wokół Lubasza. Pozostałe obszary koncentrują się w sąsiedztwie poszczególnych miejscowości, przy czym większe skupiska występują w centralnej i północnej części gminy. Zabudowa wsi siedliskowo zwartej, wielodrożnych rozwijała się wielokierunkowo wokół wyodrębnionego centrum bądź głównej ulicy. W obu przypadkach wyraźnie zaznaczają się w sylwetkach miejscowości dominanty przestrzenne (np. kościół) obecnie zakłócone przez elementy infrastrukturalne dysharmonizujące panoramę miejscowości. Dominującym typem zagospodarowania wsi na obszarze gminy jest jednak układ liniowy, charakterystyczny dla wsi siedliskowo rozproszonych z ośrodkami koncentracji. Zabudowa koncentruje się przy głównych ciągach komunikacyjnych tworząc mniej lub bardziej zwarte pasma. Ostatni typ stanowi rozproszona zabudowa zagrodowa rozsiana pośród pól.

Najważniejsze dla mieszkańców funkcje usługowe – administracja, oświata, ochrona zdrowia, handel zlokalizowane są w Lubaszu. W pozostałych wsiach obecność funkcji usługowej ogranicza się do usług służących zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców.

Obecne obszary zabudowy mieszkaniowej nie zaspokajają w pełni potrzeb społeczności lokalnej gminy. Podstawowym celem przy planowaniu nowej zabudowy powinno być racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Przede wszystkim należy dążyć do uzupełniania i uporządkowania struktury istniejącej zabudowy, a dopiero w dalszej kolejności zagospodarowywać tereny całkowicie wolne od zabudowy. Rozwój powinien być uzależniony od potencjału demograficznego miejscowości i przebiegać etapowo. Przyjęte rozwiązania powinny zapewniać ochronę ładu przestrzennego, zachować harmonię przestrzenną oraz odpowiednią skalę i proporcje zabudowy. Istotne jest także właściwe wyposażenie nowych obszarów w niezbędną infrastrukturę techniczną podnoszącą jakość życia mieszkańców.

Głównymi elementami układu drogowego są droga wojewódzka i drogi powiatowe, które zapewniają powiązanie gminy z gminami sąsiednimi oraz z głównymi miastami. Uzupełnieniem jest sieć dróg gminnych zapewniająca odpowiednią obsługę komunikacyjną. Przez obszar gminy przebiega linia kolejowa w układzie wschód – zachód.

Południowa i zachodnia część gminy wyróżniają się na tle pozostałego obszaru najwyższym stopniem zadrzewienia i lesistości. Lasy pełnią rolę zarówno turystyczno-rekreacyjną, gospodarczą jak i ochronną. Pozytywny wpływ lasu na środowisko przejawia się przede wszystkim w kształtowaniu i ochronie gleb oraz powietrza. Oddziałują one stabilizująco na środowisko przyrodnicze poprzez wpływ na obieg wody, opady, wiatry, temperaturę, mikroklimat i erozję gleb. Równie istotne jest oddziaływanie na jakość naszego życia (jakość powietrza, czystość wód powierzchniowych, wypoczynek, turystykę, wartości estetyczne, krajobrazowe, kulturalne).

Analiza sieci osadniczej gminy pozwala wyróżnić następujące typy rozplanowania wsi, które są wynikiem rozwoju przestrzennego związanego z funkcją rolniczą, komunikacją i warunkami fizjograficznymi:

## **BZOWO**

Dawna wieś folwarczna leżąca w pobliżu znanego szlaku handlowego prowadzącego z Poznania na Pomorze przez Szamotuły – Lubasz – Czarnków. W średniowiecznych dokumentach Bzowo wymieniane jest od 1394 r., m.in. jako dostawca zboża na targi w pobliskim Czarnkowie, w 2 poł. XV w. stanowiąc własność szlachecką należało do Jana Baranowskiego, następnie do Jana Bienińskiego.

Od XVIII w. Bzowo należało do dóbr czarnkowskich będących w tym czasie w posiadaniu rodu Swiniarskich. Ok. 1880 r. administracja pruska w ramach represji za udział Swiniarskich w Powstaniu Styczniowym 1863 r. doprowadziła do przymusowej sprzedaży majątku. Od tego czasu właściciele Bzowa zmieniali się stosunkowo często; źródła historyczne wymieniają kolejno: Lubieńskich, Chełmickich, Moszczeńskich.

W k. XIX w. majątek ziemski Bzowo, obejmujący również osadę Nowina, liczył 17 domów oraz 326 mieszkańców (316 katolików oraz 10 ewangelików). Ostatnim przed II wojną światową właścicielem majątku Bzowo był p. Cegielski – aptekarz z Poznania.

**Układ przestrzenny:** historycznie Bzowo stanowiło niewielki zwarty kompleks pałacowo-parkowy kompozycyjnie składający się z części rezydencjonalnej (pałacu otoczonego parkiem) oraz z usytuowanego od północnego-zachodu podwórza folwarcznego z zabudową gospodarczą i niewielkiej kolonii mieszkalnej – dawnych dworaków – położonej w południowo-zachodniej części założenia.

**Zabudowa:** pałac (nr rej. A-248), pozostający dominantą architektoniczną założenia, ukończony został ok. 1880 r. Stylem nawiązuje on do typu renesansowej rezydencji, popularnej w tym czasie wśród wielkopolskiego ziemiaństwa, jednak w skromniejszej wersji. Obiekt składa się z dwukondygnacyjnej części głównej z ryzalitem mieszczącym reprezentacyjne wejście, jednokondygnacyjnej niewielkiej przybudówki oraz obowiązkowej w tym założeniu wieży. Elewacje zachowały dekoracyjny detal architektoniczny: boniowane, rozczłonkowane pilastrami, ozdobne opaski z ornamentalnym zwieńczeniem. Dopełnieniem części rezydencjonalnej zespołu dworskiego pozostaje park krajobrazowy (nr rej. A-410) z 2 poł. XIX w., założony na obszarze ok. 4 ha. Wśród licznie zachowanego starodrzewia na uwagę zasługuje jedno z najstarszych drzew – okazały dąb Mikołaj – upamiętniający pożyteczną działalność jednego z właścicieli Bzowa Mikołaja Swiniarskiego.

Gospodarcze obiekty folwarczne zgrupowane zostały w północno-zachodniej części założenia, wokół obszernego podwórza z dwoma zbiornikami wodnymi. Obecnie dawne budynki zostały w dużym stopniu przebudowane lub zastąpione nowymi realizacjami. Należąca do zespołu folwarcznego

kolonia mieszkalna składa się z zachowanych obecnie ośmiu budynków – dawnych dworaków – niewielkich parterowych domów z wysokimi dachami dwuspadowymi. Tradycyjnym, dawnym elementem krajobrazu polskiej wsi pozostaje motyw kapliczki przydrożnej.

W Bzowie pozostały zachowane dwie kapliczki usytuowane na rozstajach dróg. Są to kapliczki słupowe z XIX w., z drewnianymi rzeźbami świętych.

## **DĘBE**

Wieś leżąca 3 km na południe od Czarnkowa, w paśmie wysokich wzgórz morenowych, przy szosie Czarnków-Szamotuły. Ok. 1 km na północ od wsi na Górze Świętojańskiej położone jest grodzisko wczesnośredniowieczne. Wieś Dębe występuje w źródłach historycznych od 1418 r. jako część rozległych dóbr czarnkowskich. Osada dostarczała zboże na targi do Czarnkowa, pozostawała również jedną z letnich rezydencji ówczesnych właścicieli Czarnkowa. W XVIII w. wieś – stanowiąc w dalszym ciągu część

rozległych dóbr czarnkowskich – należała do rodu Swiniarskich.

W k. XIX w. Dębe liczyło 34 domy oraz 284 mieszkańców. W 1900 r. nastąpiła częściowa parcelacja majątku; część gruntów stanowiła nadal pruską domenę państwową, przejętą następnie po 1919 r. przez stronę polską. W 1922 r. pozostałość majątku (ok. 70 ha) została kupiona przez rolnika Jana Kłosa.

**Układ przestrzenny:** oparty na krzyżujących się drogach prowadzących z południa na północ i odchodzących od nich drogach bocznych, tworzy na terenie wsi dwa bloki urbanistyczne – jeden trójkątny, drugi zbliżony do trapezu. Dawny zespół dworsko-parkowy zlokalizowany został w południowo-wschodniej części wsi przy drodze do Lubasza.

**Zabudowa:** w układzie zwartym, usytuowana po obu stronach dróg. Historyczna zabudowa gospodarstw wiejskich zachowana stosunkowo licznie, obiekty objęte ochroną konserwatorską pochodzą głównie z 2 poł. XIX w. i pocz. XX w. Reprezentują tradycyjny typ parterowego domu mieszkalnego, z wysokim dachem dwuspadowym.

Zespół dworsko-parkowy pierwotnie zajmował większy obszar, w jego skład wchodziło podwórze gospodarcze z licznymi budynkami gospodarczymi. Po częściowej parcelacji pierwotny układ przestrzenny zespołu pozostaje obecnie nieczytelny. Zniszczone również zostały należące do folwarku budynki gospodarcze. Pochodzący z 2 poł. XVIII w. okazały drewniany spichlerz przeniesiony został do Wielkopolskiego Parku Etnograficznego nad Jez. Lednickim. Zachowany dwór wzniesiony został w 2 poł. XIX w. Prosta dwukondygnacyjna bryła z parterowymi przybudówkami-alkierzami nakryta jest wysokim dachem dwuspadowym z pokryciem dachówką ceramiczną, elewacje zachowały skromny detal architektoniczny: motyw boniowania, gzymsy, profilowane opaski.

Na niewielkim wzgórzu przy drodze łączącej wieś Dębe z Lubaszem stoi korpus wiatraka koźlaka (nr rej. A-318).

## **GORAJ**

Wieś znajdująca się w terenie o bardzo zróżnicowanej konfiguracji – tzw. Szwajcarii Czarnkowskiej, 6 km na południowy-zachód od Czarnkowa, przy drodze Lubasz-Ciszkowo. Piękne położenie wśród wzniesień morenowych częściowo pokrytych urozmaiconymi lasami, w pobliżu stromej krawędzi doliny Noteci zyskała Gorajowi sławę jednego z ciekawszych zakątków Wielkopolski.

Według dawnych źródeł historycznych wieś Goraj należała do rozległych dóbr czarnkowskich. Dokument z 1497 r. po raz pierwszy potwierdza istnienie wsi.

W 1873 r. ogromne dobra ziemskie m.in. wraz z wsią Goraj zostały zakupione przez znaną i wpływową rodzinę von Hochberg. Ok. 1.5 km na północ od wsi (teren sąsiedniej gminy Czarnków) na wzgórzu znosi się zamek tzw. Goraj-Zamek wzniesiony w latach 1910-11 dla Wilhelma Bolka Emanuela von Hochberg i jego żony Annemarie Von Arnim. W zamierzeniach właściciela miała być to nowa okazała siedziba bocznej linii Hochbergów, posiadająca tutaj swe ogromne dobra. Wybuch wojny i zmiany jakie po niej nastąpiły nie pozwoliły jednak na zrealizowanie tej wspaniałej koncepcji.

**Układ przestrzenny:** układ przestrzenny wsi zbliżony do typu ulicówki, dostosowany został do przebiegu lokalnych dróg.

**Zabudowa:** w układzie stosunkowo zwartym, usytuowana głównie po jednej stronie drogi. Historyczna zabudowa gospodarstw wiejskich zachowana częściowo, obiekty zróżnicowane, głównie z 2 poł. XIX w. i pocz. XX w.

W zachodniej części wsi zachowany dawny budynek szkoły wzniesiony w 1 ćw. XX w., której charakterystyczna bryła o zróżnicowanej wysokości (część piętrowa oraz część parterowa) i ceglanych elewacjach stanowi wyraźną dominantę architektoniczną wśród skromnej zabudowy wiejskiej.

**Wskazania konserwatorskie:** ochroną konserwatorską objęte są obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne. Wszelkie zmiany

dotyczące tych obiektów należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

## **JĘDRZEJEWO**

Wieś Jędrzejewo położona jest ok. 6 km na wschód od Lubasza. W powszechnie dostępnych materiałach nie pojawia się żadna wzmianka dotycząca historii wsi, jednak zachowany dawny układ przestrzenny wsi wskazuje na średniowieczną metrykę. Więcej informacji historycznych zachowanych zostało na temat zespołu folwarcznego, który powstał w 2 poł. XIX w. i następnie na pocz. XX w. został rozbudowany. Majątek do czasów II wojny światowej pozostawał w rękach właścicieli niemieckich, ostatnim właścicielem był Max Reiman.

**Układ przestrzenny:** wieś posiada dobrze zachowany historyczny układ przestrzenny owalnicy, należący do najstarszych wiejskich rozplanowań. Oś założenia skierowana została w kierunku północny-zachód i południowy-wschód.

**Zabudowa:** zabudowa zwarta (zwłaszcza w południowej części) usytuowana po zewnętrznej stronie owalnicy, zagrody ustawione ciasno, z reguły niewielkie.

Wieś posiada zachowaną licznie dawną zabudowę gospodarstw wiejskich. Domy mieszkalne – murowane, wzniesione w k. XIX w. i pocz. XX w., usytuowane przeważnie kalenicowo wzdłuż drogi, zachowane również pozostały dawne obiekty gospodarcze. Ok. 1 km na południe od wsi Jędrzejewo, po wschodniej stronie drogi łączącej Jędrzejewo z Młynkowem, położony jest zespół folwarczny. Podwórze gospodarcze założone na planie prostokąta otoczone jest murowanymi zabudowaniami gospodarczymi.

Obiekt mieszkalny – dom rządcy folwarku, tzw. rządcówka – usytuowany został bezpośrednio po zachodniej stronie podwórza. Rządcówka wzniesiona w 1905 r. jest budynkiem jednokondygnacyjnym, z użytkowym poddaszem podwyższonym w części środkowej, całość nakryta dachem dwuspadowym o niewielkim kącie nachylenia. Ceglane elewacje ozdobione są poziomymi pasami dekoracyjnego tynku. Z dawnej zabudowy pochodzącej z końca XIX w. zachowane zostały: obora – 1889 r., chlewnia – 1894 r. i stajnia

– 1905 r. (obecnie magazyn). We wschodniej części podwórza wzniesione zostały w okresie powojennym współczesne obiekty gospodarcze. Wzdłuż drogi dojazdowej usytuowana została dawna folwarczna kolonia mieszkalna.

Na obszarze wsi Jędrzejewo zostały zachowane dwa dawne ewangelickie cmentarze. Starszy, o powierzchni 0,35 ha założony w XIX w., usytuowany jest w południowej części wsi. Zachował on czytelne granice oraz dawny drzewostan, nagrobki i mogiły zostały jednak zniszczone. Drugi cmentarz (pow. 0,04 ha) założony na przełomie XIX/XX w. znajduje się ok. 300 m na południe od zabudowań folwarku. Zachował on również czytelny zarys granic i drzewostan, zachowane pozostały także nieliczne fragmenty nagrobków.

## **KLEMPICZ**

Niewielka wieś położona wśród lasów Puszczy Noteckiej przy drodze Czarnków-Szamotuły. W źródłach pisanych wymieniana od 1499 r., stanowiła własność szlachecka. Od 1873 r. do II wojny światowej Klempicz wchodził w skład rozległego majątku ziemskiego Krucz-Goraj, należącego do bocznej linii książęcej rodziny von Hochberg. W k. XIX w. w Klempiczu było 25 domów oraz 274 mieszkańców (237 ewangelików, 28 katolików oraz 9 osób wyznania mojżeszowego).

**Układ przestrzenny:** na drogę przelotową nanizane zostały dwie soczewki zajmowane przez zieleń. Zabudowa poprowadzona została po zewnętrznych stronach układu.

**Zabudowa:** w większości dawna, murowana z XIX w. i pocz. XX w. W południowo-zachodniej części wsi usytuowany jest niewielki (pow. 0,22 ha) zabytkowy cmentarz ewangelicki (nr rej. A-706) z poł. XIX w. Cmentarz – obecnie nieczynny –

posiada regularny charakter rozplanowania i czytelny zarys granic oraz zachowany dawny drzewostan. Najstarszy zachowany nagrobek pochodzi z 1892 r.

## **KRUCZ**

Wieś nad rzeką Gulczanką usytuowana wzdłuż drogi lokalnej Ciszkowo-Wronki, na skraju tzw. „Szwajcarii Czarnkowskiej” oraz lasów Puszczy Noteckiej. Wieś wzmiankowana po raz pierwszy w źródłach historycznych w 1399 r. jako Johannes de Crocze, później wieś nazywana Krótcz. W latach 1399-1424 należała do niejakiego Jana z Janów Młyna, ok. 1433 r. do szlachcica Janowskiego. W 1524 r. właścicielem majątku Krucz był Wojciech Trąmpczyński, a następnie rodzina Włóściejewskich.

W XVI w. wieś należała do Lubaskich herbu Radwan z Lubasza, a na pocz. XVII w. do rodziny Gorajskich. W XVIII w. kolejnymi właścicielami majątku byli: Miaskowscy i Swiniarscy, w 1 poł. XIX w – Szułdryńscy, którzy posiadali w tym czasie największy majątek ziemski w okolicy Czarnkowa.

Od 1873 r. Krucz stanowił ośrodek dóbr rodziny Von Pless z Pszczyny, następnie przeszedł na własność Hochbergów z Goraja. Hochbergowie w k. XIX w. założyli tu kopalnię węgla brunatnego, po której zostały ślady trzech zalanych wodą szybów (na skraju pola i lasu na północ od stacji kolejowej) oraz drewniane budynki przy dworcu (dawne osiedle górnicze). Pod k. XIX w. wieś Krucz liczyła 32 domy i 288 mieszkańców.

**Układ przestrzenny:** historyczny układ przestrzenny należy do typu jednostronnie zabudowanej ulicówki. Po przeciwnej, zachodniej stronie, usytuowane zostało założenie dworsko-parkowe.

**Zabudowa:** historyczna zabudowa gospodarstw wiejskich zlokalizowana jest po wschodniej stronie drogi Krucz-Ciszkowo. Zachowane domy mieszkalne o prostej tradycyjnej bryle pochodzą głównie z przełomu XIX/XX w. Dwór pozostający dominantą architektoniczną założenia dworsko-parkowego (nr rej. A-7/Wlkp/A) został wzniesiony ok. 1830 r. i przebudowany w 1939 r. Parterowa bryła z użytkowym poddaszem nakryta jest dachem naczółkowym, wysoką połąc dachu zdobią trzy symetrycznie umieszczone okna typu „powiekowego”. Zachowana pierwotna bryła posiada skromny klasycystyczny wystrój: narożne boniowania, gzymsy i lizeny oraz profilowane gzymsy. W otaczającym dwór parku krajobrazowym z zachowanego starodrzewia na uwagę zasługuje kilka dębów-pomników przyrody oraz liczne okazy buków, jesionów, klonów, kasztanowców, lip i topoli.

## **KRUTECZEK**

Niewielka wieś położona w południowo-zachodniej części gminy, ok. 10 km od Lubasza. W źródłach historycznych pojawia się nazwa Kruteckie Olędry, co wskazuje na udział olęderskiego osadnictwa w powstaniu wsi. W XIX w. Kruteczek (niemiecka nazwa Krutzhauland lub Krutschhauland) liczył 28 dolny oraz 197 mieszkańców (w tej liczbie było 182 ewangelików i 15 katolików). Wieś należała do rozległych dóbr Hochbergów z Goraja.

**Układ przestrzenny:** wieś otrzymała układ zbliżony do ulicówki, dostosowany do przebiegu lokalnych dróg, z zabudową zlokalizowaną po obu stronach.

## **PRUSINOWO**

Niewielka wieś Prusinowo położona jest ok. 4 km na wschód od Lubasza. Według źródeł historycznych w 1580 r. należała do Macieja Włóściejowskiego. Później wchodziła w skład klucza czarnkowskiego, będącego w XVIII w. własnością Poniatowskich. Kolejnymi właścicielami wsi byli Swiniarscy i Miaskowscy.

W końcu XVIII w. Prusinowo liczyło 14 domów i 80 mieszkańców. W poł. XIX w. wieś i folwark – jako część dominium lubaskiego – przeszedł w ręce Szułdryńskich.

W latach międzywojennych w skład majątku wchodziło 506 ha ziemi, w tym 386



ha ziemi uprawnej, 96 ha łąk, 9 ha lasów. Ponadto do majątku należała nieistniejąca już w 2 poł. XIX w. cegielnia.

**Układ przestrzenny:** historyczny układ przestrzenny oparty został na skrzyżowaniu lokalnych dróg; zabudowa gospodarstw wiejskich usytuowana została w jednostronnym układzie ulicowym, natomiast zespół dworsko-parkowy wraz folwarkiem położony jest w północno-zachodniej części wsi.

**Zabudowa:** historyczna zabudowa gospodarstw wiejskich zlokalizowana jest po wschodniej stronie drogi. Zachowane domy mieszkalne, o prostej tradycyjnej bryle pochodzą głównie z przełomu XIX/XX w. i pocz. XX w.

Zespół dworsko-parkowy położony jest na wzniesieniu, wyraźnie wyodrębniony z otoczenia. Zespół składa się z dwóch części: część wschodnią – rezydencjalną – stanowi park, w którego zachodniej części usytuowane zostały obiekty mieszkalne: pałac oraz dom mieszkalny typu dworak. Pałacyk-willa, nawiązujący do formy neorenesansowej willi „w guście włoskim”, wzniesiony został w 2 poł. XIX w. Składa się z dwóch wyodrębnionych brył: dwukondygnacyjnej części głównej oraz parterowej przybudówki, z elewacjami ozdobionymi skromnym detalem architektonicznym. Pałac pozostaje obecnie w bardzo złym stanie technicznym. Część zachodnia i gospodarcza – składała się z budynków rozmieszczonych wokół dużego dziedzińca gospodarczego, z dawnych obiektów zachowane pozostały jedynie: chlewnia (1890 r.) i stodoła (1885 r.) oraz mocno zniszczona kuźnia.

## **SŁAWNO**

Niewielka wieś położona ok. 2,5 km na południowy-wschód od Lubasza. Pierwsze wzmianki i zapisy historyczne o Sławnie pochodzą z lat 1386-99. W aktach grodzkich zapisali zostali właściciele wsi, którzy nosili nazwisko Sławińscy. W 1580 r. wieś była podzielona: 2/3 należało do Jarosza i Sebastiana Sławińskich, 1/3 – do Macieja Włościejowskiego. W okresie późniejszym właścicielami Sławna byli: Trąmpczyńscy, Radońscy i Kiełczewscy. Od 1816 r. Sławno należało do Walentego Dulińskiego. Rodzina Dulińskich odegrała ważną rolę w historii dworskiego okręgu sławieńskiego. W latach 80-tych XIX w. dziedzicem majątku został Stefan Duliński, który podniósł gospodarkę na wysoki poziom. W tym czasie w skład sławieńskiego okręgu dworskiego wchodziły folwarki: Dulinowo, Kamionka i Zmysłowo oraz leśniczówki: Brzeg i Jaglina. Okręg był bardzo uprzemysłowiony, w oparciu o łąki dworskie prowadzono intensywną hodowlę bydła, działały maślarnia i fabryka serów oraz gorzelnia i cegielnia.

**Układ przestrzenny i zabudowa:** Sławno historycznie stanowiło zwarty kompleks pałacowo-parkowy kompozycyjnie składający się z części rezydencjonalnej (pałacu otoczonego parkiem) oraz z usytuowanego od południowego-zachodu podwórza folwarcznego. Obecnie układ zespołu pozostał bardzo dobrze zachowany, jedynie niektóre obiekty gospodarcze uległy zastąpieniu nowymi realizacjami. Pałac (nr rej. A-269), pozostający dominantą architektoniczną założenia wzniesiony został w 2 poł. XIX w. (przypuszczalnie ok. 1880 r.).

Jest to murowana, parterowa budowla z piętrową wystawką na osi, nakryta mansardowym dachem mieszczącym poddasze użytkowe. Wystrój architektoniczny elewacji utrzymany jest w neoklasycystycznych formach. Park dworski (nr rej. A-162) założony został ok. 1880 r. Południowa część parku utrzymana jest w stylu krajobrazowym, natomiast północna posiada naturalny leśny charakter. W parku znajduje się ok. 22 drzew o wymiarach pomników przyrody, m.in. okazałe dęby, kasztanowce, jesiony, platany, wiąz i modrzew, liczące ok. 100-150 lat. Najstarsze drzewa zachowane pozostały w sąsiedztwie pałacu oraz przy stawie.

**Zabudowa:** w układzie stosunkowo zwartym, usytuowana po obu stronach dróg. Historyczna zabudowa gospodarstw wiejskich zachowana bardzo licznie, obiekty objęte ochroną konserwatorską pochodzą głównie z k. XIX w. i pocz. XX w. Reprezentują

tradycyjny typ parterowego domu mieszkalnego, z wysokim dachem dwuspadowym, często o ceglanych elewacjach z zachowanym skromnym detalem architektonicznym: profilowane gzymsy, opaski.

W południowo-wschodniej części wsi usytuowany jest nieczynny cmentarz ewangelicki (pow. 0,25 ha) założony w XIX w. Najstarszy zachowany nagrobek pochodzi z 1910 r.; zachowany pozostał również dawny drzewostan.

## **MIŁKOWO**

Wieś usytuowana przy drodze Czarnków-Wronki, ok. 3 km na południe od Lubasza. W powszechnie dostępnych materiałach nie pojawia się żadna wzmianka dotycząca historii wsi, jednak zachowany dawny układ przestrzenny wskazuje na jej średniowieczną metrykę. W 2 poł. XIX w. wieś Miłkowo posiadało 43 domy, które zamieszkiwało 338 mieszkańców (w tym: 178 ewangelików, 155 katolików oraz 5 osób wyznania mojżeszowego).

**Układ przestrzenny:** wieś posiada historyczny układ przestrzenny wywodzący się najprawdopodobniej z wydłużonego owalnie placu targowego. Oś historycznego założenia skierowana została w kierunku wschód-zachód. W kierunku północ-południe biegnie natomiast przez centrum założenia ważna komunikacyjnie droga Czarnków – Wronki i Szamotuły.

**Zabudowa:** zabudowa stosunkowo zwarta; zagrody z reguły niewielkie, ustawione ciasno. Wieś posiada zachowaną licznie dawną zabudowę gospodarstw wiejskich. Domy mieszkalne – murowane, wzniesione w k. XIX w. i pocz. XX w., usytuowane przeważnie kalenicowo wzdłuż drogi, zachowane również pozostały dawne obiekty gospodarcze. Dominantą architektoniczną wsi pozostaje okazały budynek szkoły, wzniesiony na przełomie XIX/XX w. pośrodku rozszerzenia placowego. W położonym ok. 1 km na południowy-zachód Miłkówku (historycznie zwanym Miłkowo – Olędry) znajduje się niewielki (0,05 ha) cmentarz ewangelicki założony w XIX w. Obecnie nieczynny, zachowany pozostał czytelny zarys granic, pojedyncze dawne nagrobki i mogiły oraz starodrzew.

## **SOKOŁOWO**

Wieś położona na północnym skraju Puszczy Noteckiej, nieopodal drogi Czarnków-Szamotuły. Sokołowo powstało ok. 1454 r. na miejscu wykarczowanych lasów. Według dokumentów z 1507 r. było tu tzw. pustkowie, później na nowo zasiedlone.

**Układ przestrzenny:** wieś posiada dobrze zachowany historyczny układ przestrzenny owalnicy, należący do najstarszych wiejskich rozplanowań. Oś założenia skierowana została w kierunku wschód-zachód.

**Zabudowa:** zabudowa zwarta usytuowana głównie po zewnętrznej stronie owalnicy. Wieś posiada zachowaną licznie dawną zabudowę gospodarstw wiejskich. Domy mieszkalne

– murowane, wzniesione w k. XIX w. i pocz. XX w., usytuowane przeważnie kalenicowo wzdłuż drogi, zachowane również pozostały dawne obiekty gospodarcze.

Ok. 1 km na północny-wschód od zabudowy gospodarstw wiejskich, po wschodniej stronie lokalnej drogi Sokołowo-Kamionka położony jest niewielki (pow. 0,18 ha) cmentarz ewangelicki z XIX w. Cmentarz posiada zachowane czytelne granice oraz pojedyncze nagrobki i mogiły, zachowany pozostał również starodrzew.

**Wskazania konserwatorskie:** historyczny układ przestrzenny wsi predysponuje do zachowania. Na szczególną uwagę zasługuje fakt, że wieś posiada w bardzo dużym stopniu zachowaną dawną zabudowę. Ochroną konserwatorską objęte są obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne. Wszelkie zmiany dotyczące tych obiektów należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Dawny zespół dworsko-parkowy wraz z folwarkiem, jako przykład historycznego

założenia objęty jest ochroną konserwatorską, obejmującą całościowo wszystkie jego elementy.

## **STAJKOWO**

Wieś położona ok. 2,5 km na południowy-zachód od Lubasza. Pierwsza wzmianka historyczna o Stajkowie pochodzi z 1580 r. Wieś należała wówczas do Piotra Bobolickiego, który posiadał 5 i 1/2 łana ziemi z 4 zagrodnikami. Następni właściciele Stajkowa pozostają nieznani. W k. XVIII w. majątek zakupił Kazimierz Garczyński. Wybudował on parterowy dwór w konstrukcji szachulcowej, do którego później dobudowane zostały dwa murowane alkierze. W 1877 r. właścicielem Stajkowa został Alwin Abrahamsohn z Berlina. Wieś licząca w tym czasie 31 domy oraz 340 mieszkańców (322 katolików i 18 ewangelików) zachowała nazwę Staykowo, natomiast posiadłość dworska tworząca razem z Pieczykiem wspólny okręg została przemianowana przez nowego właściciela na „Bismarckhöhe”. Na terenie folwarku działały: cegielnia, torfiarnia, fabryka krochmalu i fabryka serów. Abrahamsohn na terenie parku wybudował kościół ewangelicki oraz wydzielił teren pod ewangelicki cmentarz. Po I wojnie światowej majątek przeszedł w ręce Włodzimierza Raczyńskiego – „genialnego wynalazcy” m.in. elektrycznego pług. Po bankructwie Raczyńskiego ok. 1930 r. posiadłość przejęta została przez Bank Ziemstwa Kredytowego w Poznaniu i nowym – ostatnim przed II wojną światową – właścicielem majątku Stajkowo został Zdzisław Orłowski.

**Układ przestrzenny:** historyczny układ przestrzenny oparty został na skrzyżowaniu lokalnych dróg, gdzie droga biegnąca w kierunku północ-południe z niewielkim rozszerzeniem placowym, stanowi dominującą osią założenia. W niewielkiej odległości na południe od wsi zlokalizowane zostało obszerne założenie dworsko-parkowe wraz folwarkiem.

**Zabudowa:** w układzie zwartym, usytuowana po obu stronach dróg. Historyczna zabudowa gospodarstw wiejskich zachowana bardzo licznie, obiekty objęte ochroną konserwatorską pochodzą głównie z k. XIX w. i pocz. XX w. Reprezentują tradycyjny typ parterowego domu mieszkalnego, z wysokim dachem dwuspadowym, często o ceglanych elewacjach z zachowanym skromnym detalem architektonicznym: profilowane gzymsy, opaski.

Z dawnego założenia dworskiego, najlepiej zachowany pozostał park krajobrazowy (nr rej. A-463). Założony na powierzchni ok. 10 ha pierwotnie składał się z części północnej utrzymanej w stylu krajobrazowym oraz części południowej utrzymanej w naturalnym leśnym charakterze. Park zachował ślady dawnej kompozycji ogrodowej: główne osie widokowe, aleje i szpalery oraz pojedyncze, soliterowe okazy drzew.

W południowej części parku pozostał zachowany dawny cmentarz ewangelicki z ok. 1877 r. Wzmiankowany w literaturze dwór wzniesiony w k. XVIII w. przez ówczesnego właściciela Stajkowa – Kazimierza Garczyńskiego, był parterową szachulcową budowlą, nakrytą dachem czterospadowym. W k. XIX w. do głównej bryły dobudowane zostały dwa czworoboczne alkierze. Obecnie z dworu zachowane pozostały jedynie częściowo przebudowane alkierze. Dawne obiekty gospodarcze otaczające duże prostokątne podwórze folwarczne zostały również w dużym stopniu przebudowane, wzniesiono też nowe obiekty gospodarcze.

Drugi dawny cmentarz ewangelicki należący do wsi Stajkowo znajduje się ok. 1 km na wschód od zabudowań wiejskich. Cmentarz założony został w 2 poł. XIX w., najstarszy zachowany nagrobek pochodzi z 1918 r.

### **3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### **3.1. Rzeźba terenu**

Teren Większość powierzchni gminy znajduje się w przedziale wysokościowym 70-100 m npm. Najwyżej położona jest północno-wschodnia jej część (rejon wsi Dębe-Goraj), obejmująca strefę moren czołowych. Największa rzędna w tym rejonie 125,6 m npm. Jest jednocześnie najwyższym punktem w gminie. Na południe od tego punktu powierzchnia bardzo wyraźnie obniża się zarówno w kierunku południowym, jak i zachodnim. Większość powierzchni gminy nachylona jest w kierunku zachodnim, co jest widoczne między innymi w równoleżnikowym układzie dolin rzeki Gulczanki i Kanału Lubaskiego. W rejonie Jędrzejewa i Prusinowa wysokości bezwzględne osiągają wartość ok. 100 m i maleją do wysokości 61 m npm w dolinie Gulczanki, na północno-zachodniej granicy gminy. W kierunku południowym powierzchnia opada bardzo łagodnie, osiągając na linii miejscowości Nowina – Miłkowo – Sokołowo rzędna ok. 80 m npm. Dalej na południe spadek jest jeszcze mniejszy; na długości 10 km powierzchnia obniża się do poziomu 60 m npm w dolinie rzeki Smolnicy (najniższy punkt w gminie), przy południowo-zachodniej granicy gminy.

Największe deniwelacje wysokości obserwowane są w kompleksie moren czołowych usytuowanych na północ od wsi Dębe, szczególnie w obrębie ich północnych skłonów, które bezpośrednio przylegają do pradoliny Noteci. Spadki powierzchni w obrębie stoków bardzo często przekraczają 15 %. Szczególnie duże są one w wąwozach i jarach, w których okresowo pojawiają się cieki wodne; podcięte przez nie skarpy osiągają wysokość 10-15 m. W obrębie wysoczyzny morenowej, na północ od Lubasza zaznacza się bardzo wyraźna, biegnąca równoleżnikowo podłużna forma, nazywana ozem lubaskim. Jest to wzniesienie o szerokości u podstawy 60-150 m i wysokości względnej 10-20 m. Jego długość wynosi ok. 6 km. Duże zróżnicowanie wysokościowe powierzchni występuje również w południowo-zachodniej części gminy. Jest to obszar występowania piasków wydmowych tworzących wzniesienia o kształcie podłużnych wałów i parabol. Ich kulminacje osiągają wartość od 80 do ponad 90 m npm. Różnica wysokości w obrębie ich stoków mieści się w przedziale 15-20 m. Obszar między wałami wydmowymi najczęściej znajduje się na poziomie 65-70 m npm. W rejonie osady Elźbiecin występuje bardzo duża równina biogeniczna, znajdująca się na poziomie 71-73 m npm. Doliny rzek, zarówno Gulczanki, jak i Smolnicy, Kanału Lubaskiego, są stosunkowo płytkie i rzadko przekraczają głębokość 4 m.

#### **3.2. Budowa geologiczna**

Gmina Lubasz znajduje się na granicy dwóch jednostek tektonicznych – fragmentu Niecki Szczecińskiej (Synklinorium Szamotuł) i Wału Kujawsko-Pomorskiego. Najstarsze rozpoznane struktury geologiczne, na terenie gminy to osady mezozoiczne (jurajskie i kredowe) reprezentowane przez margle, mułowce i piaskowce, których strop stwierdzono na głębokości ok. 200-220 m ppt (Klempicz, Stajkowo), tj. ok. 130-150 m ppm.

Na nierównej powierzchni kredowej zdeponowane są utwory oligoceńskie (trzeciorzęd) składające się z mułków, piaskowców o miąższości ok. 100 m.

Wyżej występują osady mioceny reprezentowane przez mułki, węgiel brunatny oraz drobnoziarniste piaski. Część stropową trzeciorzędu budują ility plioceny o miąższości ok. 20 m. Łączna miąższość wszystkich osadów trzeciorzędowych wynosi

ponad 150 m. Strop trzeciorzędu znajduje się najczęściej 35 m ppt., tj. na rzędnej ok. 30 m npm.

Czwartorzęd na terenie gminy tworzy ciągłą pokrywę o bardzo zmiennej miąższości wynikającą ze zróżnicowania warunków lokalnych, najczęściej w granicach 30-60 m. Największe miąższości tych osadów (ok. 90 m) występują w północnej części gminy w strefie ostatniego nasunięcia lądolodu na terenie gminy (oscylacji czarnkowskiej) w rejonie miejscowości Goraj i Dębe. Na obszarze tym znajdują się ciągi moren czołowych zbudowane z glin, piasków i żwirów oraz utworów trzeciorzędowych – iłów plioceńskich, które występują tu w postaci porwaków i kier w młodszych osadach, nie tworząc jednak wychodni na powierzchni. Skomplikowana budowa geologiczna tego obszaru to wynik dawnych procesów glacitektonicznych, powodujących wynoszenie i zaburzenie układu starszych warstw geologicznych. W centralnej części gminy miąższość osadów czwartorzędowych rzadko przekracza 60 m. Na powierzchni występuje kilkumetrowa warstwa utworów wodnolodowcowych reprezentowanych przez gliny spiazszczone, piaski gliniaste oraz piaski luźne i żwiry. W miejscach wychodni glin zwałowych na powierzchni (Prusinowo, Kamionka, Jędrzejewo) głębokość osadów lodowcowych wzrasta do 75-85 m. Najcieńsza pokrywa utworów czwartorzędowych występuje w południowej części gminy, na południe od Stajkowa i Sokołowa – od 30 do 40 m. Na zachód od miejscowości Klempicz, Nowina, Antoniewo występują utwory rzeczne, budujące terasę wysoką pradoliny Warty. W jej obrębie znajdują się bardzo duże powierzchnie piasków wydmywanych.

Utwory holoceniowe to przede wszystkim osady hydrogeniczne (torfy i gytie) występujące w obrębie łąk w rejonie Elźbiecina i Sokołowa, wzdłuż rzeki Gulczanki i innych cieków oraz przy Jeziorach Dużym i Kruteckim. Miąższość tych osadów w niektórych miejscach dochodzi do kilkunastu metrów.

**Bzowo-Goraj (PKP) – 74,5 m npm**

- przedpole moreny czarnkowskiej m ppt

---

0,0-0,3	- gleba
0,3-31,0	- gliny zwałowe
31,0-8,0	- ił
80,0-96,0	- piasek drobnoziarnisty
96,0-104,0	- piasek średnioziarnisty

---

poziom wodonośny trzeciorzędowy (mioceniowy) miąższość warstwy strop 80,0 m.

**Dębe – 105,9 m npm (profil uproszczony)**

- wysoczyzna  
m ppt

---

0,0-0,2	- gleba	czwartorzęd
0,2-5,4	- glina zwałowa	
5,4-9,0	- ił szary	
9,0-27,0	- glina zwałowa	
27,0-35,0	- żwir i drobny piasek	plejstocen
35,0-44,0	- glina zwałowa	
44,0-47,0	- ił warwowy	
47,0-60,0	- piasek drobny	
60,0-79,0	- glina zwałowa	
79,0-85,0	- ił	

85,0-89,0	- glina zwałowa	
89,0-95,0	- ił	trzeciorzęd piocen
95,0-97,0	- ił z węglem brunatnym	
97,0-99,0	- węgiel brunatny	
99,0-117,0	- ił	
117,0-125,0	- ił piasek drobnoziarnisty	miocen
125,0-129,0	- mułki	
129,0-135,0	- piaski drobne	

-----  
poziom wodonośny trzeciorzędowe (mioceńskie) - miąższość warstw  
I - 117,0-125,0 m ppt.  
II - 129,0-135,0 m ppt.

**Klempicz** – 65,4 m npm  
- Puszcza Notecka m ppt.

-----

0,0-0,4	- gleba
0,4-6,0	- piasek drobnoziarnisty
6,0-10,0	- żwir z otoczkami
10,0-14,0	- piasek drobnoziarnisty
14,0-24,0	- glina zwałowa
24,0-120,0	- ił z przewastwieniami mułków węglistych
120,0-142,0	- piasek gruboziarnisty
142,0-145,0	-ił

-----  
poziomy wodonośne trzeciorzędowe (mioceńskie) - miąższość warstw  
I - 110,0-115,0 m ppt.  
II - 120,0 142,0 m ppt.

**Lubasz** – 80,0 m npm  
- wysoczyzna m ppt.

-----

0,0-0,3	- gleba
0,3-10,6	- glina zwałowa
10,6-50,0	- glina zwałowa z otoczkami
50,0-73,5	- ił
73,5-79,0	- węgiel brunatny
79,0-82,0	- ił
82,0-93,0	- mułki
93,0-115,0	-piaski drobnoziarniste
115,0-116,0	- mułki
116,0-121,0	- piaski różnoziarniste
121,0-124,0	- mułki

-----  
poziomy wodonośne trzeciorzędowe (mioceńskie) - miąższość warstw  
98,0-120,0 m ppt.

### **3.3. Gleby**

Ochrona gruntów rolnych regulowana jest Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2021 r., poz. 1326). Według Ustawy na cele nierolnicze i nieleśne mogą być przeznaczane nieużytki i grunty najniższych klas

bonitacyjnych.

Ochronie powinny podlegać również grunty organiczne, w obrębie których płytko zalegają wody gruntowe korzystnie wpływają na warunki wilgotnościowe terenów sąsiadujących.

W gminie Lubasz najczęstszą przyczyną degradacji gleb jest obniżanie się poziomu wód gruntowych. Proces ten największe rozmiary przybiera w południowej części gminy, na południe od wsi Miłkowo i Sokołowo. Występują tam duże powierzchnie gleb murszowych, które powstały w wyniku przekształcenia torfów w mursze poprzez nadmierne ich przesuszenie. Gleby murszowe nie posiadają zdolności retencjonowania wody, a w okresach suchych stają się bardzo podatne na erozję wietrzną.

Erozja wietrzna występuje na niemal całej powierzchni rolniczej przestrzeni. Mała ilość śródpolnych zadrzewień, duża wysokość bezwzględna, powodują, że podczas wiania bardzo silnych wiatrów, szczególnie w okresie letnio-jesiennym, gdy grunty rolne pozbawione są szaty roślinnej, erozja ta może przybierać znaczne rozmiary.

W rejonie wsi Goraj i Dębe obserwowana jest degradacja gruntów związana z erozją wodną stoków. W okresie wiosennym, na powierzchniach o dużym nachyleniu, w wyniku nadmiernego uwilgotnienia gruntu, może dochodzić do przemieszczania się mas ziem powodujących zmiany w budowie występujących tam gleb.

### **3.4. Wody powierzchniowe i podziemne**

Obszar gminy położony jest w dorzeczu Noteci, a system wód powierzchniowych tworzą tu oprócz koryt głównych rzek liczne drobniejsze dopływy, starorzecza, jeziora, oczka wodne i tereny podmokłe. Na terenie gminy Lubasz zlokalizowanych jest 6 Jednolitych części wód powierzchniowych oraz 2 Jednolite części wód podziemnych (karty charakterystyk oraz aktualne badania jakości wód podziemnych w załączeniu).

Rzeka Noteć jest jedną z największych pod względem długości rzek w Polsce. Długość całkowita Noteci wynosi 388.4 km, a powierzchnia zlewni 17 330.5 km<sup>2</sup>. Rzeka przepływa przez trzy województwa kujawsko-pomorskie, wielkopolskie i lubuskie. Systemami kanałów jest połączona z Wisłą, Brdą i Wartą, a tym samym z Odrą. Główne dopływy rzeki Noteci to: Drawa, Miała, kanał Pulsa. Noteć jest fragmentem transnarodowej drogi wodnej E70 Berlin – Kaliningrad.

Pierwszą co do wielkości rzeką przepływającą przez teren gminy jest rzeka Gulczanka, będąca prawym dopływem Noteci.

#### **Stan wód powierzchniowych**

Czynnikami wpływającymi na jakość wód powierzchniowych są uwarunkowania naturalne, takie jak warunki klimatyczne i hydrologiczne, oraz zdolność samooczyszczania i zanieczyszczenia antropogeniczne. Znaczną część zanieczyszczeń trafiających do wód powierzchniowych stanowią zanieczyszczenia obszarowe. Źródłem tych zanieczyszczeń jest przede wszystkim:

- niedostateczna infrastruktura odprowadzająca ścieki bytowe, zwłaszcza w miejscowościach korzystających z wodociągów oraz na obszarach rekreacji, zarówno zbiorowej jak i indywidualnej, usytuowanych w sąsiedztwie zbiorników wodnych,
- rolnictwo, co wynika głównie z faktu stosowania nawozów sztucznych i naturalnych (np. gnojowica), a także środków ochrony roślin, hodowla zwierząt poprzez niewłaściwe składowanie obornika i gnojowicy oraz ich niewłaściwe, zbyt duże lub zbyt częste stosowanie na polach.

Do zanieczyszczeń punktowych, stwarzających bardzo poważne zagrożenie dla czystości wód powierzchniowych należą przede wszystkim:

- bezpośrednie zrzuty surowych ścieków bytowo - gospodarczych do cieków wodnych (na nieskanalizowanych obszarach);
- zrzuty niedostatecznie oczyszczonych ścieków (nieodpowiadających warunkom pozwolenia wodno prawnego).

### **Rzeki.**

Rzeka Gulczanka przez obszar gminy Lubasz prowadzi wody pozaklasowe. Skażenie jej wód wynika przede wszystkim ze spływu z powierzchni gruntów ornych środków ochrony roślin oraz zrzutów punktowych zanieczyszczeń na terenie samej gminy i w górnej części zlewni rzeki w sąsiedniej gminie Czarnków. W przyszłości na rzece tej planowana jest trzecia klasa czystości.

### **Jeziora.**

Jezioro Duże (Lubaskie) nie jest odbiornikiem żadnych punktowych zrzutów ścieków. Obecny jego stan sanitarny nie budzi zastrzeżeń. Przeprowadzone badania czystości wód jeziora pozwoliły określić aktualny stan ich czystości. Wody jeziora zostały zaliczone do II klasy czystości.

Jezioro Kruteckie również nie jest odbiornikiem żadnych punktowych zrzutów ścieków. Brzegi porośnięte są trzcinami i sitowiem. Monitoring Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska za rok 2013 wskazywał na III klasę jakości wód, przezroczystość - stan poniżej dobrego.

### **Stan wód podziemnych**

Na terenie Gminy Lubasz zlokalizowanych jest 6 ujęć wód podziemnych, korzystając z ich zasobów ingeruje się w środowisko przyrodnicze co powoduje zmiany, tj. obniżenie jakości wody podziemnej, zmniejszenie ilości pokładów wody. Podstawowy wpływ na wody podziemne mają tu uwarunkowania naturalne samego zbiornika w głównej mierze stopień jego izolacji, a tym samym podatność i wrażliwość na zanieczyszczenia.

Na terenie województwa wielkopolskiego wyznaczono 18 jednolitych części wód podziemnych, w tym na obszarze powiatu czarnkowsko-trzcieńskiego 2 JCWPd nr 34 i 41 (w załączeniu karty charakterystyk JCWPd oraz aktualne wyniki badań jakości wód podziemnych).

Część gminy znajdująca się na północ od wsi Dębe oraz na północ od wsi Krucz usytuowana jest w obrębie obszaru najwyższej ochrony (ONO) głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Noteci - „Pradoliny Toruń-Eberswalde”. Jest to zbiornik wód podziemnych znajdujący się w utworach czwartorzędowych. Brak izolacji od niekorzystnych wpływów środowiska wynikający z położenia zbiornika niemal w całości w obrębie Pradoliny Noteci powoduje, że jest on bardzo narażony na skażenie wód. Ze względu na układ dynamiczny jaki tworzy ten zbiornik z płytkimi wodami gruntowymi i powierzchniowymi, na terenie objętym ochroną powinny być lokalizowane tylko takie inwestycje, które nie naruszają istniejących warunków hydrogeologicznych.

W północnej części gminy, na północ od rzeki Gulczanki, znajduje się obszar wysokiej również fragment trzeciorzędowego głównego zbiornika wód podziemnych Złotów - Piła - Strzelce Krajeńskie.

Zbiornika ten izolowany jest od powierzchni kilkudziesięciometrową warstwą osadów czwartorzędowych, co w znacznym stopniu ogranicza możliwość skażenia jego wód przez czynniki zewnętrzne z powierzchni terenu.

Zgodnie z danymi WIOŚ w roku 2017 badania jakości wód podziemnych prowadzone były w ramach monitoringu operacyjnego (załącznik nr 3), którym



zostały objęte jednolite części wód podziemnych zagrożone nieosiągnięciem dobrego stanu.

W roku 2014 badania jakości wód podziemnych na terenie powiatu prowadzone były przez Państwowy Instytut Geologiczny w Warszawie. W 2014 punkt pomiarowo – kontrolny znajdował się na terenie miejscowościach Straduń i Radolin gmina Trzcianka. Zgodnie z badaniami prowadzonymi w roku 2014, jakość wód podziemnych w punkcie pomiarowo – kontrolnym w Straduń otwór 226 i 228 została opisana klasą II, w otworach 227 i 229 - klasa III a w m. Raduń - otwór 485 - klasą III, co oznacza, że wody podziemne w tych punktach charakteryzowały się jakością dobrą i zadowalającą. Głównymi czynnikami, które powodują przekroczenie norm były substancje anionowe powierzchniowo czynne. Brak danych z roku 2018.

### **3.5. Warunki klimatu lokalnego**

#### **Makroklimat.**

W podziale rolniczo-klimatycznym kraju, wg Gumińskiego – gmina Lubasz leży na granicy dwóch dzielnic: VI nadnoteckiej i VIII środkowej (południowo-wschodnie krańce gminy). Najbliższe posterunki meteorologiczne dla tego rejonu znajdują się w Krzyżu i Kobylcu k. Wągrowca. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi 7,7°C. Najcieplejszymi miesiącami są czerwiec, lipiec i sierpień, w których średnia temperatura przekracza 16°C. Podczas najzimniejszych miesięcy w roku (styczeń, luty), temperatura powietrza spada poniżej -2°C. Liczba dni mroźnych w ciągu roku wynosi 35-50, a dni z przymrozkami 100-110. Czas trwania pokrywy śnieżnej najczęściej nie przekracza 45 dni. Sumy opadów, dla obszaru gminy Lubasz są bardzo zróżnicowane i wynoszą od 524 mm w rejonie Czarnkowa do 637 mm w okolicach Miłkowa.

W ciągu roku dominują wiatry z kierunków zachodnich.

Okres wegetacyjny trwa na tym terenie ok. 215 dni. Zmiany klimatyczne zachodzą w kierunku południkowym, czego efektem jest krótszy o kilka dni, na północy, okres wegetacyjny.

#### **Mikroklimat.**

Warunki klimatyczne, wynikające z geograficznego położenia gminy, modyfikowane są przez czynniki lokalne. Największą rolę w tych procesach odgrywa duży kompleks leśny, obejmujący południowo-zachodnią część gminy. Jego obecność powoduje ograniczenie amplitud dobowych temperatury, osłabienie siły wiatrów, a także wpływa na podwyższenie wilgotności powietrza podczas upalnych, letnich miesięcy. W ciągu roku, w sąsiedztwie kompleksu leśnego, obserwowane są również wyższe opady atmosferyczne, co znajduje potwierdzenie w danych ze stacji Miłkowo. Wilgotniejsze powietrze występuje również w sąsiedztwie dużych powierzchniowo jezior, wzdłuż cieków oraz w obrębie otwartych powierzchni łąk. Duża wilgotność powietrza powoduje częstsze pojawianie się zamglań. Na bezleśnych powierzchniach gruntów rolnych, szczególnie we wschodniej części gminy, wzmaga się siła wiatrów. Na powierzchniach o dużych deniwelacjach, w okresie bezchmurnych zimowych nocy, mogą pojawiać się inwersje termiczne, w wyniku których przy powierzchni podłoża występują zimniejsze masy powietrza, niż na terenach wyżej położonych. Zjawisko to, szczególnie często, występuje w północnej części gminy, w obrębie pagórków moreny czarnkowskiej. Bliskość pradoliny Noteci, odczuwalna jest w północnej części gminy, nie tylko poprzez wyższą wilgotność powietrza, ale także poprzez częściej pojawiające się, bardzo silne, wiatry z kierunków zachodnich. Uwarunkowania te sprawiają, że północna i północno-wschodnia część gminy Lubasz posiada korzystne warunki dla rozwoju energetyki wiatrowej.

### **Warunki aerosanitarnie.**

Na terenie niemal całej gminy występują korzystne warunki aerosanitarnie. Większość nie zalesionej powierzchni gminy, ze względu na wysokość i ekspozycję, jest dobrze przewietrzana. Istnieje stosunkowo niewiele miejsc w gminie, gdzie może dochodzić do stagnacji chłodnych mas powietrza. Są to najczęściej obniżenia w obrębie pagórków moreny czarnkowskiej, niezamieszkałe i zalesione.

Położenie miejscowości Lubasz w obniżeniu, na zapleczu moren czołowych, w bliskim sąsiedztwie jeziora i terenów podmokłych, powoduje, że okresowo w związku ze stagnowaniem wilgotnych mas powietrza, może dochodzić do pogarszania się warunków aerosanitarnych. Częste zamglenia, szczególnie w okresie wiosennym i jesiennym, występują również na innych podmokłych terenach w rejonie osady Elźbiecin oraz w sąsiedztwie Jeziora Kruteckiego.

Mała ilość zadrzewień w obrębie otwartych przestrzeni nie zawsze w dostatecznym stopniu ogranicza siłę wiatrów, które mogą powodować zwiększenie zapylenia powietrza.

### **3.6. Fauna i flora**

Wysokie walory przyrodnicze gminy Lubasz potwierdzone są faktem ustanowienia na jej obszarze obszarów prawnie chronionych. Największym powierzchniowo terenem chronionego krajobrazu jest kompleks „Puszcza Notecka”. Teren ten obejmuje obszar przykrawędziowy doliny Noteci ze wsiami Antoniego, Bzowo, Goraj i Dębe oraz sołectwa o przeważającej funkcji leśnej: Krucz, Kruteczek, Klempicz. W Puszczy Noteckiej dominuje drzewostan sosny zwyczajnej (stanowi ona 95% drzewostanów), wyspowo rosną buki, dęby, brzozy, świerki oraz olsza czarna. Lasy Puszczy to królestwo grzybów i zwierzyny łownej. Dużą wartość przyrodniczą posiadają jeziora położone na terenie Gminy, tj. Jezioro Duże w Lubaszu i Jezioro Kruteckie w Kruteczku. Jezioro Kruteckie o powierzchni zwierciadła wody 72 ha i głębokości 2 m położone jest w strefie chronionego krajobrazu „Puszcza Notecka”. Przez jezioro przepływa rzeka Miała. Jezioro otaczają podmokłe łąki, pastwiska oraz lasy. Nad brzegami jeziora utworzono dwa kompleksy działek letniskowych. Jezioro Kruteckie jest jednym z większych w województwie, lecz bardzo płytkim. Brzegi jeziora porośnięte są w 100%, a roślinność wynurzona zajmuje powierzchnię około 10 ha. Nad brzegami jeziora utworzono użytek ekologiczny pn. „Torfowiska nad Jeziorem Kruteckim”. Na obszarze tym występują ciekawe, a w niektórych przypadkach rzadkie i bardzo rzadkie gatunki roślin. Rosną tam m.in. knieć błotna, rdestnica pływająca, turzyca zastrzona, osoka aelosowata, wywłócznik kłosowy, żurawina błotna i widlak jałowcowaty.

Świat zwierzęcy reprezentują tam:

- gady: zaskroniec, jaszczurka zwinka, zaskroniec
- płazy: rodzaju Rana i Bufo
- ssaki: kuna leśna, piżmak, wydra, dzik, jenot, zając szarak, sarna
- ptaki: występuje około 30 gatunków lęgowych ptaków wodnych i lotnych: łąbędź niemy, żuraw, bąk, perkoz dwuczuby, czapla siwa, gęgawa, słowik rdzawy, remiz, bączek, kormoran, czajka, wodnik i inne.

Dalszych 40 gatunków ptaków zalatuje tutaj w okresie przelotów lub na żerowiska; są to m.in. bielik, rybołów, łąbędź krzykliwy, śmieszka, gęgawa, bocian biały i bocian czarny. Odmienny charakter posiada Jezioro Duże w Lubaszu o powierzchni zwierciadła wody 41,5 ha i maksymalnej głębokości 11 m. Jezioro otoczone jest lasami oraz gruntami rolnymi. Akwen ten posiada wysokie walory rekreacyjne. Nad jego brzegiem znajduje się ośrodek wypoczynkowy, wyposażony w bazę wypoczynkową i noclegową. Jezioro i jego otoczenie posiadają również wartość przyrodniczą. Brzegi porośnięte są trzcina, sitowiem i tatarakiem. Roślinność zanurzona reprezentuje: moczarka kanadyjska, rogatek szorstki,

rdestnica przeszyta i wywłócznik. W jeziorze występuje szczupak, węgorz i lin. W ostatnim czasie jezioro poddawane jest rekultywacji metoda pulweryzacji.

### **Obszary chronionego krajobrazu**

Część obszaru gminy Lubasz znajduje się w granicach dwóch obszarów chronionego krajobrazu: Puszcza Notecka i Dolina Noteci.

Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Noteci charakteryzuje krajobraz łąkowo-polno-osadniczy, fragmentarycznie jeziorno-leśno-łąkowy. W samej pradolinie rzeki Noteć przeważa ekosystem łąkowy, tzw. Nadnoteckie Łęgi, które mają duże znaczenie dla gospodarki hodowlanej.

Nadnoteckie Łęgi o powierzchni 10 tys. ha to fragment dolnego biegu Noteci. Obszar ten pokrywają w większości torfowiska niskie i zalewowe łąki – łąki z dużą liczbą starorzeczy, kanałów i zarastających torfianek. Po niegdyś dominujących lasach łągowych wierzbowo-topolowych, które zostały zlikwidowane przez rozwijające się rolnictwo w celu uzyskania żyznych łąki łągowych, pozostały fragmenty zbliżone do naturalnych koło śluz: Nowe, Lipica i Rosko. Nadnoteckie Łęgi są ostoją ptaków o randze europejskiej (występują tu takie gatunki, jak: bocian biały, bocian czarny). W granicach obszaru znajduje się północno-wschodnia część Gminy, a należą do niego m. in. Kompleks leśny moreny czarnkowskiej, Jez. Duże, Kanał Lubaski i sąsiadujące z nimi łąki i nieużytki wodne. Obszar Chronionego Krajobrazu Puszcza Notecka pełni ważną funkcję łącznikową pomiędzy dwoma korytarzami ekologicznymi o znaczeniu międzynarodowym: Doliną Noteci i Doliną Warty. Teren puszczy jest falisty i falisto-pagórkowaty, zbudowany z piasków wydmych. Lasy przeważnie tworzy sosna zwyczajna w typie boru świeżego lub boru suchego, niskiej jakości, przy ciekach wodnych, jeziorach i większych zagłębieniach terenu skład gatunkowy lasu jest bogatszy. Krajobraz w większości jest naturalny, leśny lub jeziorno-leśny. W granicach Gminy do obszaru należą: fragment kompleksu leśnego na zachodzie Gminy, Jez. Kruteckie oraz dolina rzeki Gulczanki z przyległymi łąkami.

### **Pomniki przyrody**

Na terenie gminy Lubasz jest 26 pomników przyrody; są to obiekty przyrody ożywionej, a należą do nich pojedyncze okazy drzew lub ich grupy, najczęściej występujące w obrębach parków. Drzewa rosną m.in. w Lubasz, Dębe, Sokołowie, Klempiczu, Kruczu i Bzowie. Najwięcej pomników występuje w obrębie parku w Lubasz. Można tu spotkać platany, jesiony, a także wiekowego dęba i buka. Na uwagę zasługują również bardzo okazałe dęby w Klempiczu przy drodze Czarnków – Wronki oraz 9 dębów na terenie leśnym przy północnym brzegu jeziora Dużego. Do rzadko spotykanych drzew należy zaliczyć cis pospolity w parku w Dębem oraz czereśnie ptasie znajdujące się w kompleksie leśnym w rejonie wsi Goraj.

### **Użytki ekologiczne**

Użytki ekologiczne zostały ustanowione Uchwałą Rady Gminy Nr XXVIII/195/97.

Zajmują łącznie powierzchnię 11,12 ha. Tworzą je tereny łąkowe w rejonie trzech wsi: Dębe, Lubasz i Miłkowo. Użytek ekologiczny pn. „Torfowiska nad jeziorem Kruteckim” o powierzchni 29,00 ha w miejscowości Kruteček utworzony został na mocy uchwały Nr XIX/231/01 Rady Gminy Lubasz.

### **Planowane tereny chronione**

Projektowany jest rezerwat przyrody MORENA CZARNKOWSKA - rezerwat krajobrazowy z wyodrębnionymi 32 zespołami roślinnymi, w tym 12 leśnymi m. in. łąki olszowo-jesionowe, grądy, świetliste dąbrowy. Na tym niewielkim obszarze zbczy

morenowych między Pianówką a Ciszkowem występują największe w Wielkopolsce zasoby kilku rzadkich i chronionych gatunków roślin.

### **Obszary w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000**

Teren gminy Lubasz częściowo jest objęty granicami dwóch obszarów sieci Natura 2000: Obszar Specjalnej Ochrony Puszcza Notecka PLB300015 oraz Specjalny Obszar Ochrony Dolina Noteci PLH300004. Bezpośrednio do północnej granicy Gminy przylega Obszar Specjalnej Ochrony Nadnoteckie Łęgi PLB300003. Obszar Specjalnej Ochrony Puszcza Notecka PLB300015 w większości zajmowany jest przez lasy (77%), z czego większość stanowią lasy iglaste (67%). Niewielki udział mają łąki i pastwiska (4%), tereny rolnicze z dużym udziałem elementów naturalnych i zbiorniki wodne (po 2%) oraz złożone systemy upraw i działek (1 %). Obszar stanowi zwarty, jednolity kompleks leśny w międzyrzeczu Noteci i Warty, porastający największy w Polsce obszar wydm śródlądowych. Gatunkowo dominuje sosna, wprowadzona po zniszczeniu lasu wskutek pojawienia się szkodników owadzych w okresie międzywojennym. Pozostałości drzewostanów naturalnych są chronione w rezerwach. Kompleks leśny urozmaicają jeziora, raczej płytkie, pochodzenia wytopiskowego, zwykle z grubą warstwą mułu i zakwitami glonów; w zagłębieniach terenu lub na brzegach jezior utrzymują się torfowiska, na ogół w pewnym stopniu przekształcone. Obszar jest miejscem bytowania i lęgu rzadkich gatunków ptaków, a także ostoje w trakcie wędrówek. Jest to także jedyna stała w ostatnich latach ostoja wilka w zachodniej Polsce. Występuje tu również 9 gatunków storczyków. W skład obszaru wchodzi Obszar Chronionego Krajobrazu: Puszcza Notecka. Zagrożenia dla obszaru wynikają głównie z niszczenia roślinności oraz niekorzystnego użytkowania terenu, w tym zaniechania wykorzystania rolnego, gradacji szkodników, pożarów, naruszania stanowisk ptaków. Specjalny Obszar Ochrony Dolina Noteci PLH300004 w większości zajęty jest przez łąki i pastwiska (80%) oraz inne grunty użytkowane rolniczo (9%), z niewielkim udziałem lasów (8%) i zbiorników wodnych (3%). Obszar obejmuje fragment doliny Noteci między Wielaniem a Bydgoszczą, zajęty w dużej części przez torfowiska niskie, z fragmentami zalewowych łąk i trzcinowisk, z enklawami zakrzewień i zadrzewień. Na zboczach doliny znajdują się płyty muraw kserotermicznych. W okolicach Goraja występują kompleksy buczyn i dąbrów. Teren przecinają kanały i rowy odwadniające. Liczne są starorzecza i wypełnione wodą doły potorfowe. Miejscami występują rozległe płyty łągów. Łąki są intensywnie użytkowane. Znaczenie obszaru wynika z bogatej mozaiki siedlisk (m. in. w związku z występowaniem lasów łągowych i dobrze zachowanych kompleksów łąkowych), a także z pełnienia funkcji korytarza ekologicznego o randze międzynarodowej. W skład obszaru wchodzi Obszar Chronionego Krajobrazu Puszcza Notecka. Zagrożenia dla obszaru stanowią intensyfikacja użytkowania łąk, w tym ich nawożenie, jak również zarastanie ich w procesie sukcesji przez zarośla wierzbowe, zmiany stosunków wodnych oraz eutrofizacja i zanieczyszczenie wód, wycinka drzew i krzewów. Obszar Specjalnej Ochrony Nadnoteckie Łęgi PLB300003 zajmują w większości łąki i pastwiska (79%), przy niewielkim udziale torfowisk (2%); lasy stanowią 4%, a pozostałe tereny użytkowane rolniczo – 15%. Obszar obejmuje część doliny Noteci między miejscowością Wieleń a ujściem Gwdy. Pokrywają ją łąki zalewowe, torfowiska niskie, pośród których występują kanały i rowy odwadniające, niegdyś koryta rzeczne oraz wypełnione wodą doły potorfowe. Część terenu jest porośnięta krzewami i drzewami.

Łąki są intensywnie użytkowane. Znaczenie obszaru wynika z pełnienia funkcji ostoi ptasiej o randze europejskiej E 33. Zagrożenie stanowi osuszanie oraz trzebież drzew i krzewów a także eutrofizacja zbiorników wodnych.

### **3.7. Hałas**

Największe i główne zagrożenie hałasem w Gminie Lubasz, występuje od źródeł komunikacyjnych, wzdłuż największych szlaków drogowych jakim są drogi wojewódzkie. Ruch pojazdów na terenie gminy przechodzi przez wsie położone wzdłuż trasy, przyczyniając się do hałasu komunikacyjnego będącego poważnym oraz dokuczliwym problemem.

W przypadku hałasów pochodzących od dróg i linii kolejowych dopuszczalny poziom hałasu dla wskaźnika długookresowego LDWN (poziom dziennie-wieczorno-nocny) wynosi – w zależności od przeznaczenia terenu – od 50 dB do 70 dB, natomiast dla wskaźnika LN (długookresowy poziom hałasu w porze nocy) od 45 dB do 65 dB. W odniesieniu do pojedynczej doby ustalono wartość dopuszczalną równoważnego poziomu hałasu LAeqD w porze dnia równą od 50 dB do 68 dB, natomiast wartość równoważnego poziomu hałasu w porze nocy (LAeqN) wynosi od 45 dB do 60 dB.

W ramach monitoringu hałasu komunikacyjnego Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, prowadzi cykliczne pomiary. Zidentyfikowano i wytypowano do badań monitoringowych potencjalne obszary szczególnego zagrożenia hałasem – na podstawie analizy sposobu zagospodarowania terenów wokół głównych szlaków komunikacyjnych województwa oraz w oparciu o dane pomiarowe z lat ubiegłych.

W roku 2016 badania monitoringowe hałasu drogowego zrealizowano:

- w Odolanowie, przy ulicach: Kaliskiej, Dąbrówki, Krotoszyńskiej, Bartosza, Raszkowskiej, Gimnazjalnej i Strzeleckiej,
- **we Wronkach, w sąsiedztwie dróg wojewódzkich nr 182 i 184,**
- w Opalenicy, przy ul. Poznańskiej,
- w Nowym Tomyślu, przy ul. Sienkiewicza i Kościuszki.

Stanowiska pomiarowe sytuowano na granicy terenów podlegających ochronie akustycznej lub w odległościach odpowiadających położeniu linii zabudowy chronionej, mikrofon był umieszczony na wysokości 4 m nad poziomem gruntu. Badania zostały wykonane w porze dziennej i nocnej.

Pomiary akustyczne przeprowadzono w 15 punktach, w tym w 14 punktach w rejonie zabudowy mieszkaniowej, jeden punkt zlokalizowano w sąsiedztwie domu opieki społecznej podlegającego szczególnej ochronie akustycznej (tabela 1 i 2).

W punktach wyznaczonych jako punkty oceny krótkookresowego poziomu hałasu (tabela 1) pomiary wykonano tylko w dni powszednie. W punktach oceny długookresowego poziomu hałasu (tabela 2), tj. w Odolanowie, przy ul. Kaliskiej 20, we Wronkach, przy ul. Nowowiejskiej 44 oraz w Nowym Tomyślu, przy ul. Kościuszki badania akustyczne były prowadzone w dni powszednie i w weekendy, wiosną, latem i jesienią. W punktach tych dokonano również oceny krótkookresowego poziomu hałasu (tabela 2).

Przekroczenia krótkookresowych dopuszczalnych wartości poziomu hałasu w środowisku, określonych wymogami rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112), tj.:

- 65 dB w porze dziennej i 56 dB w porze nocnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy zagrodowej (punkty 1-3, 4, 6, 8, 9, 13,15),
  - 61 dB w dzień i 56 dB w nocy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenu domu opieki społecznej (punkty 5, 7, 10-12, 14),
- stwierdzono w jedenastu przypadkach (punkty 1-3, 5, 8,10-15), w tym w trzech tylko w porze nocnej (punkty 3, 13 i 15), w trzech tylko w porze dziennej (punkty 5, 10, 11). W czterech punktach (punkty 4, 6, 7 i 9) stwierdzono poprawne warunki akustyczne w porze dnia i nocy.


Największy stopień degradacji klimatu akustycznego środowiska wykazały badania wykonane we Wronkach przy ul. Nowowiejskiej 44 (droga wojewódzka nr 184), gdzie dopuszczalny poziom hałasu w porze dnia został przekroczony o około 5 dB, a w porze nocnej o 8,2 dB. W tym rejonie zarejestrowano również jedną z najwyższych zmierzonych

wartości poziomu hałasu – równoważny poziom hałasu w porze dnia wyniósł  $L_{AeqD} = 66,4$  B, w porze nocy  $L_{AeqN} = 64,2$  dB.

**Tabela 1. Wyniki pomiarów w punktach oceny krótkookresowego poziomu hałasu w 2016 r.**

Lp.	Lokalizacja punktu	Równoważny poziom hałasu $L_{Aeq}$ (dB)	Odległość zabudowy*	Natężenie ruchu (poj./h)	
				ogółem	pojazdy ciężkie
1	Odolanów, ul. Kaliska 85, w odległości 7,5 m od drogi, odpowiadającej usytuowaniu zabudowy wielorodzinnej	66,7	10 m	429	229
	jw. pora nocna	58,8		53	4
2	Odolanów, ul. Dąbrówki 26, w odległości 7 m od drogi, na granicy terenu zabudowy zagrodowej	66,9	10 m	255	30,8
	jw. pora nocna	59,1		40,1	7,4
3	Odolanów, ul. Krotoszyńska 134, w odległości 8 m od drogi, na granicy terenu zabudowy zagrodowej	63,7	10 m	250,6	19,7
	jw. pora nocna	57,3		41,6	2,75
4	Odolanów, ul. Bartosza 7, w odległości 10 m od drogi, na linii zabudowy mieszkaniowo-usługowej	62,8	10 m	256	27
	jw. pora nocna	55,3		34	2,4
5	Odolanów, ul. Raszowska 36, w odległości 10 m od drogi, na linii zabudowy - dom opieki społecznej	64,7	10 m	224	9,6
	jw. pora nocna	55,7		22	0,6
6	Odolanów, ul. Gimnazjalna 6, w odległości 6,5 m od drogi, na granicy terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej	61,4	15 m	193	17
	jw. pora nocna	54		31	2,6
7	Odolanów, ul. Strzelecka 74, w odległości 15 m od drogi, na granicy terenu zabudowy jednorodzinnej	59,7	20 m	183	14,4
	jw. pora nocna	52,6		49,9	2,1
8	Odolanów, ul. Krotoszyńska 29, w odległości 7 m od drogi, w odległości odpowiadającej położeniu granicy zabudowy mieszkaniowo-usługowej	66,6	12 m	507	79,5
	jw. pora nocna	59,6		66,8	10,6
9	<b>Wronki, droga wojewódzka nr 182, odcinek linia PKP - ul. Chrobrego, ul. Sierakowska 35, w odległości 9 m od drogi, odpowiadającej położeniu granicy zabudowy mieszkaniowo-usługowej</b>	<b>64,0</b>	<b>8m</b>	<b>402</b>	<b>51</b>
	jw. pora nocna	50,8		17	4
10	<b>Wronki, droga wojewódzka nr 182, ul. Chrobrego, odc. Poznańska-Mickiewicza, w odległości 8 m od drogi, na linii zabudowy jednorodzinnej</b>	<b>67,3</b>	<b>8 m</b>	<b>498</b>	<b>60</b>
	jw. pora nocna	56,9		24	5,8
11	Opalenica, ul. Poznańska, w odległości 7,5 m od drogi, na granicy terenu zabudowy jednorodzinnej	64,0	10 m	312	36,6
	jw. pora nocna	54,9		54	1
12	Nowy Tomyśl, ul. Sienkiewicza, odcinek Paprocka-Szpitalna, w odległości 6 m od drogi, na granicy terenu zabudowy jednorodzinnej	62,8	7 m	156	1,7
	jw. pora nocna	58,5	7 m	140	0,4

\* - odległość mierzona od krawędzi jezdni

 - przekroczenie dopuszczalnej wartości poziomu hałasu

 - poziom hałasu na granicy wartości dopuszczalnej

**Tabela 2. Wyniki pomiarów w punktach oceny długookresowego poziomu hałasu w 2016 r.**

Nr punktu	Lokalizacja punktu	Opis	Równoważny poziom hałasu	Natężenie ruchu pojazdów (poj/h)
-----------	--------------------	------	--------------------------	----------------------------------

			L <sub>AeqD</sub> (dB)/ L <sub>AeqN</sub> (dB)			ogółem			pojazdy ciężkie		
			dzień powsze dni	weeken d	średnia roczna	dzień powsze d	weeken d	średnia roczna	dzień powsze d	weeken d	średnia roczna
<b>Pora dzienna</b>											
13	Odolanów, ul. Kaliska 20, droga wojewódzka nr 444, w odległości 8 m od drogi, na granicy posesji mieszkaniowo-usługowej	9	65,8	65,0	65,6	64 4	52 4	58 4	53	21	37
14	<b>Wronki, ul. Nowowiejska 44, droga wojewódzka nr 184, w odległości 7 m od drogi, na granicy zabudowy jednorodzinnej</b>	6	<b>66,4</b>	<b>65,5</b>	<b>66,1</b>	<b>40 5</b>	<b>40 7</b>	<b>40 6</b>	<b>28</b>	<b>29</b>	<b>29</b>
15	Nowy Tomyśl, ul. Kościuszki, odcinek Półwiejska-Szpitalna, przy ul. Paprockiej w odległości 5 m od drogi, na granicy zabudowy mieszkaniowo-usługowej	6	63,1	63,1	63,1	49 8	52 3	51 0	13	14	14
<b>Pora nocna</b>											
13	Odolanów, jw.	jw.	59,7	59,7	59,7	11 4	12 5	11 9	7	5	6
14	<b>Wronki, jw.</b>	<b>jw.</b>	<b>64,2</b>	<b>60,1</b>	<b>63,3</b>	<b>55</b>	<b>62</b>	<b>59</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
15	Nowy Tomyśl, jw.	jw.	59,7	58,2	59,3	19 6	19 9	19 8	4	4	4

\* odległość mierzona od krawężnika jezdni

- przekroczenie dopuszczalnej wartości poziomu hałasu  
 - poziom hałasu na granicy wartości dopuszczalnej

### 3.8. Pola magnetyczne

Źródłem promieniowania elektromagnetycznego niejonizującego są systemy przesyłowe energii elektrycznej, stacje radiowe, telewizyjne i telefonii komórkowej, urządzenia diagnostyczne, terapeutyczne, urządzenia przemysłowe i urządzenia użytku domowego. Promieniowanie to występuje powszechnie w środowisku. Na terenie gminy Lubasz występuje linia wysokiego napięcia 110kV wraz ze strefą ograniczonego użytkowania. Ujemny wpływ na stan środowiska i zdrowie ludzi mają urządzenia, które emitują fale elektromagnetyczne wysokiej częstotliwości od 0,1 do 300 MHz i mikrofal od 300 do 300 000 MHz, umieszczone w środowisku naturalnym.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973) zostały wdrożone nowe regulacje dotyczące ochrony przed polami elektromagnetycznymi (PEM). Ustawa definiuje pola jako, pola elektryczne, magnetyczne, elektromagnetyczne, o częstotliwościach od 0 Hz do 300 GHz (zakres promieniowania niejonizującego). Głównym celem ochrony przed PEM jest zapewnienie jak najlepszego stanu środowiska, poprzez utrzymywanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych, lub co najmniej na tych poziomach. Źródłami pól elektromagnetycznych wytwarzanych w sposób sztuczny, na terenie województwa wielkopolskiego są:

- stacje i linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia (110 kV i więcej),
- stacje nadawcze radiowe i telewizyjne,

- stacje bazowe telefonii komórkowej.

Najbardziej rozpowszechnione źródła promieniowania to m. in. - nadajniki baz telefonii komórkowej, które pracują w paśmie 900 MHz, 1800 MHz i w wyższych częstotliwościach; - nadajniki stacji radiowych, emitujący w sposób ciągły w paśmie częstotliwości od 88 MHz do 107 MHz, - nadajniki radiostacji telewizyjnych emitujących w paśmie częstotliwości od 181 MHz do 694 MHz.

Na terenie gminy Lubasz zlokalizowane są stacje telefonii komórkowej będące emitarami pola elektromagnetycznego oraz linia wysokiego napięcia. Wpływ promieniowania elektromagnetycznego zależy od wysokości jego natężenia oraz częstotliwości, dlatego dopuszczalne wartości poziomów pól elektromagnetycznych (mierzone składową elektryczną, składową magnetyczną i gęstością mocy) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz dla miejsc dostępnych dla ludności określane są w kolejnych pasmach częstotliwości.

Badania poziomu pól elektromagnetycznych (PEM) w środowisku, prowadzonych przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska. Monitoring pól elektromagnetycznych polega na wykonywaniu w cyklicznych pomiarów natężenia składowej elektrycznej pola. Punkty pomiarowe, w których wykonuje się okresowe badania poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, wyznacza się dla każdego województwa w ramach państwowego monitoringu środowiska dla stałej sieci monitoringu oraz dla monitoringu badawczego. W ramach stałej sieci monitoringu punkty wyznacza się w każdym mieście dla dwuletniego cyklu pomiarowego, według zasady:

- poniżej 20 000 mieszkańców - 1 punkt pomiarowy,
- w przedziale od 20 000 do 50 000 mieszkańców - 2 punkty pomiarowe
- w przedziale powyżej 50 000 do 100 000 mieszkańców - 3 punkty pomiarowe,
- w przedziale powyżej 100 000 do 200 000 mieszkańców - 4 punkty pomiarowe, powyżej 200 000 mieszkańców - 4 punkty pomiarowe i 3 punkty pomiarowe na każde rozpoczęte kolejne 100 000 mieszkańców - w każdym mieście.

W ramach monitoringu badawczego wyznacza się jeden punkt pomiarowy w każdej gminie wiejskiej, dla czteroletniego cyklu pomiarowego.

Mimo postępującego wzrostu liczby źródeł pól elektromagnetycznych nie obserwuje się znaczącego wzrostu natężenia poziomów pól w środowisku.

### **3.9. Uwarunkowania ekologiczne**

W warunkach naturalnych wszystkie elementy środowiska przyrodniczego są wzajemnie powiązane. Środowisko znajduje się wtedy w stanie równowagi. W wyniku działalności człowieka ulega ono jednak przekształceniom i degradacji. Efektem antropopresji jest obniżenie odporności poszczególnych elementów środowiska. W wyniku wielokrotnych zmian środowisko staje się coraz bardziej podatne na zaburzenia równowagi, a prognozowanie przebiegu dalszych przekształceń wydaje się być coraz trudniejsze. Charakter równowagi środowiska ulega zmianom w czasie. Wynika to z różnicy podatności poszczególnych komponentów na czynniki degradujące.

Na obszarze gminy poziomy oraz zbiorniki wodonośne pozostają w różnym stopniu zagrożone przez czynniki powierzchniowe. Podatność poszczególnych terenów na degradację uzależniona jest przede wszystkim od budowy geologicznej oraz wielkości ładunków zanieczyszczeń wprowadzanych do środowiska ze ściekami, opadami pyłów oraz opadami atmosferycznymi.

Część gminy znajdująca się na północ od wsi Dębe oraz na północ od wsi Krucz usytuowana jest w obrębie obszaru najwyższej ochrony (ONO) głównego zbiornika wód



podziemnych (GZWP) Noteci – „Pradoliny Toruń-Eberswalde”. Jest to zbiornik wód podziemnych znajdujący się w utworach czwartorzędowych. Brak izolacji od niekorzystnych wpływów środowiska wynikający z położenia zbiornika niemal w całości w obrębie Pradoliny Noteci powoduje, że jest on bardzo narażony na skażenie wód. Ze względu na układ dynamiczny jaki tworzy ten zbiornik z płytkimi wodami gruntowymi i powierzchniowymi, na terenie objętym ochroną powinny być lokalizowane tylko takie inwestycje, które nie naruszają istniejących warunków hydrogeologicznych.

W północnej części gminy, na północ od rzeki Gulczanki, znajduje się obszar ochrony wysokiej, gdzie znajduje się również fragment trzeciorzędowego głównego zbiornika wód podziemnych Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie.

Zbiornika ten izolowany jest od powierzchni kilkudziesięciometrową warstwą osadów czwartorzędowych, co w znacznym stopniu ogranicza możliwość skażenia jego wód przez czynniki zewnętrzne z powierzchni terenu.

### **System obszarów ekologicznych.**

#### **Węzłowe obszary przyrodnicze.**

Na węzłowe obszary przyrodnicze składają się tereny nie zainwestowane, w obrębie których nie jest prowadzona intensywna działalność gospodarcza, znajdujące się poza zasięgiem rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Są to głównie kompleksy leśne uzupełnione siecią naturalnych cieków i łąk, tworzących ekosystemy wód otwartych. Ich zasięg i wzajemne położenie wpływa na charakter danego obszaru i decyduje o jego funkcji ekologicznej, jaką pełni w przestrzeni przyrodniczej. Układ i wzajemne relacje między poszczególnymi elementami systemu przyrodniczego były podstawą wydzielenia obszarów jednolitych funkcjonalnie.

W zależności od rodzaju funkcji i zewnętrznych powiązań, obszary te dzielą się na obszary ekologiczne otwarte i obszary ekologiczne zamknięte.

#### **Obszary ekologiczne otwarte.**

Obszar ekologiczny otwarty tworzą tereny leśne zajmujące południowo-zachodnią część gminy, będące fragmentem olbrzymiego kompleksu leśnego Puszczy Noteckiej. Ze względu na swój zasięg i położenie, kompleks ten pełni funkcję korytarza ekologicznego. O regionalnej, z punktu widzenia ekologii, o randze tego obszaru decydują jego zewnętrzne powiązania w kierunku N-S, zarówno z Doliną Noteci, jak i z Doliną Warty, które zaliczane są do jednych z najważniejszych elementów krajowego i międzynarodowego systemu obszarów chronionych (Econet).

W obrębie gminy obszar ten oprócz terenów leśnych składa się z Jeziora Kruteckiego, fragmentu doliny rzeki Gulczanki, przylegających do niej łąk oraz zarastających zbiorników i nieużytków wodnych – np. Wilcze Błota (leżącego na terenie gminy Wieleń). Zasięg tego obszaru, jego zewnętrzne powiązania, a także duże zróżnicowanie siedliskowe sprawia, że jest on bardzo ważną przestrzenią życiową dla dzikich zwierząt mogących przemieszczać się na bardzo duże odległości.

Obecność tego obszaru ma również bardzo duży wpływ na kształtowanie się warunków wilgotnościowych i mikroklimatycznych nie tylko w jego sąsiedztwie, ale w obrębie całej gminy.

#### **Obszary chronionego krajobrazu.**

Wyznaczone na terenie gminy obszary chronionego krajobrazu funkcjonują na podstawie Rozporządzenia Nr 5/98 Wojewody Piłskiego z dnia 15 maja 1998 r., które zostało ujęte w Obwieszczeniu Wojewody Wielkopolskiego z dnia 24.03.1999 r. w sprawie wykazu aktów prawa miejscowego, obowiązujących na terenie województwa wielkopolskiego (Dz. U. W. W. Nr 14, poz. 246).

### „Puszcza Notecka”

W granicach tego obszaru na terenie gminy znajduje się przede wszystkim fragment olbrzymiego kompleksu leśnego, grunty orne, Jez. Kruteckie, zarastające jezioro Długie Błota oraz doliny rzeki Gulczanki i Smolnicy z przyległymi łąkami.

Wschodnia granica tego obszaru biegnie wzdłuż drogi Ciszkowo – Bzowo do miejscowości Lubasz. Następnie skręca na zachód i wzdłuż cieku wodnego dochodzi do drogi Bzowo-Nowina, którą podąża na południowy-zachód do granicy lasu. Dalej w kierunku wschodnim granica, idąc po ścianie lasu, dochodzi do wsi Miłkówko, biegnąc drogą gruntową mija wieś Sokołowo i na wysokości leśniczówki Dulinowo ponownie dociera do ściany lasu, kierując się następnie w kierunku wschodnim do granicy gminy.

### Dolina Noteci”.

Obszar ten zajmuje północno-wschodnią część gminy w granicach którego występują grunty orne, kompleks leśny moreny czarnkowskiej”, Jez. Duże, Kanał Lubaski i sąsiadujące z nimi łąki i nieużytki wodne.

Jego południowo-zachodnia granica biegnie wzdłuż drogi Ciszkowo-Lubasz przez wieś Goraj. Na odcinku tym styka się z obszarem chronionego krajobrazu Puszczy Noteckiej. We wsi Lubasz granica ta skręca w kierunku zachodnim i biegnąc wzdłuż drogi dochodzi do miejscowości Sławienko.

Następnie drogami oddziałowymi i polnymi kieruje się na północ w kierunku miasta Czarnkowa.

### **Pomniki przyrody.**

Na obszarze gminy stwierdzono obecność 26 pomników przyrody znajdujących się w rejestrze Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Są to drzewa występujące zarówno pojedynczo jak i tworzące grupy drzew. Najwięcej pomników występuje w obrębie parku w Lubasz. Można tu spotkać platany, jesiony, a także wiekowego dęba i buka. Na uwagę zasługują również bardzo okazałe dęby w Klempiczu przy drodze Czarnków – Wronki oraz 9 dębów na terenie leśnym przy północnym brzegu jeziora Dużego. Do rzadko spotykanych drzew należy zaliczyć cis pospolity w parku w Dębem oraz czereśnie ptasie znajdujące się w kompleksie leśnym w rejonie wsi Goraj.

### **Użytki ekologiczne.**

Tereny uznane za użytki ekologiczne (Uchwała Rady Gminy Nr XXVIII/357/06 z dnia 21 września 2006 r., w sprawie ustanowienia użytków ekologicznych Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 169, poz. 3909), zajmują w gminie 11,12 ha. Są to nieruchomości śródleśne o stosunkowo niewielkiej powierzchni pozostawione naturalnej sukcesji, zlokalizowane w rejonie trzech wsi:

- a) Dębe – (1,53 ha) powierzchnie (halizny) znajdujące się na stromych zboczach wzniesień morenowych, gdzie występują interesujące gatunki roślin, takie jak: gajowiec, konwalia, czyściec, dereń, szakłak, śnieguliczka, tarnina w granicach projektowanego rezerwatu „Morena Czarnkowska” w oddziałach:  
7k (0,45 ha), 11p (0,20 ha), 11r (0,38 ha), 11fx (0,50 ha),
- b) Lubasz (1,1 ha) w oddziale: 27d (1,10 ha),
- c) Krucz (0,96 ha) w oddziałach: 56n (0,82 ha), 56p (0,11 ha), 57l (0,05 ha),
- d) Miłkowo (2,46 ha) – dwie powierzchnie ze zbiorowiskami roślinności łąkowej w oddziałach: 277o (0,75 ha), 278d (1,71 ha).

### **Lasy ochronne.**

Lasy ochronne dla Nadleśnictwa Krucz zostały zatwierdzone decyzją Ministra Środowiska DLP-Ipn-612-14/48782/12/JŁ z dnia 4 grudnia 2012 roku.

Lasy ochronne dla Nadleśnictwa Wronki zostały zatwierdzone decyzją Ministra Środowiska DLP-Ipn-612-15/48430/12/JŁ z dnia 30 Listopada 2012 roku.

Przedmiotowe lasy ochronne według ww. decyzji składają się na lasy wodochronne, lasy chroniące środowisko przyrodnicze - ostoje zwierząt, lasy chroniące środowisko przyrodnicze - w granicach miast, lasy glebochronne, lasy na stałych powierzchniach doświadczalnych i badawczych.

### **Wykaz pomników przyrody w gminie Lubasz**

Dąb szypułkowy (grupa) - L. Goraj (L1)  
Jesion wyniosły - Lubasz (L2)  
Platan klonolistny - Lubasz (L3)  
Dąb szypułkowy - Bzowo (L5)  
Sosna zwyczajna - L. Klempicz (L8)  
Dąb szypułkowy - Klempicz (L8)  
Dąb szypułkowy - Klempicz (L10)  
Dąb szypułkowy - Klempicz (L11)  
Sosna zwyczajna - L. Klempicz (L11)  
Wierzba biała - Jędrzejewo (L12)  
Jesion wyniosły, Platan klonolistny - Lubasz (L13)  
Sosna zwyczajna - L. Klempicz (L14)  
Topola biała (grupa) - Lubasz (L15)  
Lipa drobnolistna (grupa) - Lubasz (L16)  
Dąb szypułkowy (GRUPA) - LUBASZ (L17)  
Kasztanowiec zwyczajny - Lubasz (L18)  
Dąb szypułkowy, Buk zwyczajny (grupa) - Lubasz (L19)  
Wierzba biała - Dębe (L20)  
Kasztanowiec zwyczajny - Dębe (L21)  
Wierzba biała - Dębe (L22)  
Buk zwyczajny (grupa) - L. Goraj (L23)

### **Wody podziemne**

Teren objęty projektem studium znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych tj. GZWPD 146 (trzeci rzędowy) - Subzbiornik Jezioro Bytyńskie-Wronki-Trzciel (jedynie centralna i południowa część gminy). W północnej części gminy Lubasz pierwszym poziomem wodonośnym jest poziom czwartorzędowy, niemający charakteru poziomu użytkowego, zalegający na głębokości od ok. 47 m ppt. do ok 65 m ppt. Jest on oddzielony od powierzchni terenu warstwami utworów spoistych o miąższościach od ok 31 m do ok 64 m (gliny czwartorzędowe). W związku z powyższym można uznać, że wody podziemne tego poziomu są chronione w sposób naturalny przed bezpośrednią migracją zanieczyszczeń z powierzchni terenu. Na pozostałym obszarze gminy Lubasz pierwszym poziomem wodonośnym o charakterze użytkowym jest poziom trzeciorzędowy, zalegający na głębokości od ok. 41 m ppt (okolice Krucz) do ok. 123 m ppt (okolice Jędrzejewa). Jest on oddzielony od powierzchni terenu warstwami utworów spoistych wykształconych w postaci glin czwartorzędowych o miąższościach od ok 10 m do ok 68 m oraz iłów trzeciorzędowych o miąższościach od ok. 14 m do ok 39 m. W związku z powyższym stwierdza się, że wody podziemne tego poziomu są chronione w sposób naturalny przed bezpośrednią migracją zanieczyszczeń z powierzchni terenu.

Część gminy znajdująca się na północ od wsi Dębe oraz na północ od wsi Krucz usytuowana jest w obrębie obszaru najwyższej ochrony (ONO) głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Noteci – „Pradoliny Toruń-Eberswalde”. Jest to zbiornik wód podziemnych znajdujący się w utworach czwartorzędowych. Brak izolacji od niekorzystnych wpływów środowiska wynikający z położenia zbiornika niemal w całości w obrębie Pradoliny Noteci powoduje, że jest on bardzo narażony na skażenie wód. Ze względu na układ dynamiczny jaki tworzy ten zbiornik z płytkimi wodami gruntowymi i powierzchniowymi, na terenie objętym ochroną powinny być lokalizowane tylko takie inwestycje, które nie naruszają istniejących warunków hydrogeologicznych.

W północnej części gminy, na północ od rzeki Gulczanki, znajduje się obszar wysokiej również fragment trzeciorzędowego głównego zbiornika wód podziemnych Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie.

Zbiornika ten izolowany jest od powierzchni kilkudziesięciometrową warstwą osadów czwartorzędowych, co w znacznym stopniu ogranicza możliwość skażenia jego wód przez czynniki zewnętrzne z powierzchni terenu.

Pomimo występowania obszarów zabudowanych podłączonych do sieci wodociągowej, znacząca część terenów jest nadal nieskanalizowana. Pojawia się problem niekontrolowanych zrzutów ścieków z indywidualnych zbiorników bezodpływowych (szamb) do rowów melioracyjnych i w dalszej konsekwencji do Jezior, rzeki Noteć i innych cieków. Szczególnie istotne jest więc skanalizowanie całego terenu.

Gmina Lubasz położona jest na terenie dwóch mezoregionów: Kotliny Gorzowskiej, obejmującej południowo-zachodnią część gminy i północne jej krańce oraz Pojezierza Chodzieskiego, zajmującego pozostałą część gminy. Granica między mezoregionami jest jednocześnie granicą między makroregionami – Pradolina Toruńsko-Eberswaldzką i Pojezierzem Wielkopolskim. Lasy Puszczy Noteckiej stanowią aż 48 % jej powierzchni, gmina Lubasz położona jest na pograniczu dwóch wielkich, odmiennych pod wieloma względami krain: Pradolina Toruńsko-Eberswaldzką i Pojezierzem Wielkopolskim. W kierunku wschodnim i zachodnim przez północny obszar gminy rozciągają się łąki i pola urozmaicone wzniesieniami.

Z uwagi na duże walory krajobrazowe i przyrodnicze na obszarze gminy wyznaczono Obszary chronionego krajobrazu.

Znaczna część obszaru gminy spełnia kryteria Dyrektyw Rady EWG pod kątem przynależności tych terenów do Sieci NATURA 2000 i jest objęta tą formą ochrony.

Na terenie gminy występują również Obszary Wysokiej Ochrony i Obszary Najwyższej Ochrony B - Zbiorniki Trzeciorzędowe.

Gmina Lubasz z racji usytuowania, potencjału społecznego i gospodarczego jest powiązana z otoczeniem w zakresie turystyki i wypoczynku oraz funkcji usługowych i gospodarczych. Jako podstawowa jednostka administracyjna powiązana jest funkcjami administracyjnymi oraz usługowymi w zakresie szkolnictwa podstawowego i gimnazjalnego, usług zdrowia, kultury z ośrodkiem powiatowym m. Czarnków pośrednio z Piłą, Trzcianką, Szamotułami i Poznaniem – ośrodkiem wojewódzkim.

Stan zagospodarowania – uwarunkowania ogólne:

- dość duża liczba ludności stałej,
- mała gęstość zaludnienia terenów wiejskich,
- gęsta sieć hydrograficzna rzek cieków i kanałów, zlewnia rzeki Noteci,
- znaczna powierzchnia terenów zalewowych i chronionych przed zalewem,
- znaczna powierzchnia pod wodami z ograniczonymi możliwościami budowy zbiorników wodnych,
- znaczna lesistość powyżej 46 %,
- wysoki udział użytków zielonych w strukturze gruntów,

- ilość gruntów:
  - o komunalnych nieznaczna,
  - o duży udział gruntów AWRSP z małym udziałem terenów nadających się do komunalizacji,
- występowanie surowców geologicznych: piasku, pospółki (Klepicz), o znaczeniu lokalnym
- mała ilość usług związanych z turystyką,
- występowanie ekstensywnych form gospodarowania na gruntach rolnych (dominacja upraw zbóż),
- wysokie zalesienia terenów przyjeziornych - turystycznych,
- ustanowienie prawnych form ochrony przyrody na znacznych obszarach: rezerваты, obszary chronionego krajobrazu, pomniki przyrody, użytki ekologiczne, Natura 2000.

Walory przyrodnicze i krajobrazowe omawianego obszaru są generalnie oceniane wysoko. Najcenniejsze ekosystemy związane są z roślinnością leśną oraz użytkami zielonymi doliny rzek i cieków. Część tych ekosystemów została jednak przekształcona antropogenicznie, a występujące gatunki nie stanowią rodzimej roślinności. W wyniku wieloletniej działalności człowieka związanej z eksploatacją środowiska przyrodniczego nastąpiły przekształcenia naturalnych zespołów leśnych. Gospodarka leśna doprowadziła do powstania drzewostanów gospodarczych o zubożonym składzie gatunkowym, monokulturowych, jednowiekowych. Drzewostany są często niezgodne z typem siedliska lub w różnym stopniu je degradują. Pod wpływem zagrożeń przemysłowych, zaburzeń składu gatunkowego, struktury wiekowej, zmian stosunków powietrzno-wodnych w podłożu glebowym, zagrożeń biologicznych i pożarowych nastąpiło zachwianie równowagi przyrodniczej systemów leśnych.

Do głównych zagrożeń ekosystemów leśnych należą zanieczyszczenia powietrza pogarszające stan zdrowotny lasów i osłabiające ich odporność, masowe pojawy (gradacje) szkodliwych owadów (głównie pędraków chrabąszcza) niszczących młode drzewa, choroby grzybowe powodowane przez hubę korzeni i opieńkę miodową (głównie w drzewostanach rosnących na gruntach porolnych), pożary, którym sprzyja wysoki udział suchych siedlisk z jednowiekowymi drzewostanami sosnowymi oraz szkody wyrządzone w uprawach leśnych i młodnikach przez zwierzynę.

Stan sanitarny powietrza atmosferycznego omawianego terenu jest dobry. Emisja zanieczyszczeń pyłowo-gazowych do atmosfery związana jest głównie z przemysłem oraz produkcją rolno-ogrodniczą. Na terenach wiejskich o przewadze gospodarki rolnej i leśnej oraz niewielkim przemyśle i rzemiośle produkcyjnym głównym źródłem zanieczyszczeń atmosfery jest energetyczne spalanie paliw dla celów bytowych, socjalnych i technologicznych.

Działalność człowieka spowodowała niewielkie zmiany w rzeźbie terenu. Ograniczają się one z reguły do powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych, powodującej powstawanie wyrobisk oraz budowy nasypów bądź wykopów, po których przebiegają drogi.

### **3.10. Krajobraz kulturowy**

Krajobraz kulturowy gminy Lubasz jest bardzo zróżnicowany. Wpływ na taki stan rzeczy ma bogata historia regionu.

Pierwsze ślady pobytu człowieka na terenie obecnej gminy Lubasz pochodzą z epoki neolitu (4500-1800 p.n.e.), lecz są to pojedyncze znaleziska. Liczniejsze dowody archeologiczne, wskazujące na stałe zasiedlenie okolic Lubasza, pochodzą z epoki brązu oraz epoki żelaza (1800-700 r. p.n.e.). Śladem kultury łużyckiej jest odnaleziony w bardzo dobrym stanie grób skrzynekowy z ciosanego kamienia z VI w. p.n.e.,

zawierający cztery urny z prochami zmarłych. Liczne dowody osadnictwa na terenie Gminy pochodzą również z okresu wpływów rzymskich - z pierwszych wieków naszej ery. Ziemie nadnoteckie odwiedzane były w tym czasie przez kupców rzymskich, docierających tutaj w poszukiwaniu bursztynu. Według niektórych przypuszczeń, w okolicach Lubasza miała istnieć rzymska faktoria jako punkt zatrzymywania się kupców na jednym z odgałęzień szlaku bursztynowego. Miejscowość ta o nazwie Limioseleion została uwidoczniła na mapie rzymskiego geografę Ptolemeusza w 150 r. n.e. Dowodem wczesnośredniowiecznego osadnictwa w Lubaszcu jest grodzisko stożkowate, usytuowane w parku dworskim. Jest to kopiec w kształcie ściętego stożka, otoczony wałem ze śladami fosy. Grodzisko datowane zostało na XIII/XIV w. Od XIII w. rozpoczyna się w historii Lubasza i okolicznych miejscowości okres potwierdzony historycznymi źródłami pisany. Wieś w tym czasie była główną siedzibą rodu wielkopolskiej rodziny Lubaskich. W średniowiecznych źródłach historycznych pojawiają się również pierwsze wzmianki na temat okolicznego osadnictwa. Z terenu obecnej gminy Lubasz wymienione zostały: Sławno, Bzowo, Krucz, Dębe, Goraj, Sokołowo, Klempicz, Prusinowo i Stajkowo. Wszystkie wsie pozostawały prywatnymi posiadłościami szlacheckimi. W XVI wieku Lubasz przeszedł na własność Gorajskich, którzy w 1546 r. wzniesli nową siedzibę - najprawdopodobniej drewniany dwór, na którego miejscu w połowie XVIII wieku ród Miaskowskich wznosił okazały klasycystyczny pałac. Od czasów ich panowania rozpoczął się intensywny rozwój Lubasza. Także z fundacji Miaskowskich w latach 1750-1761 wzniesiono obecny murowany kościół w stylu późnego baroku. Po II rozbiórce Polski obszar obecnej Gminy znalazł się pod zaborem pruskim. Na mocy ustaleń Kongresu Wiedeńskiego z 1815 roku, z ziem zaboru pruskiego utworzono Wielkie Księstwo Poznańskie, a omawiane tereny znalazły się w granicach powiatu czarnkowskiego. Obszar Gminy podzielony był na kilka mniejszych majątków ziemskich. Dominowało tu rolnictwo, a drobny przemysł i rzemiosło rozwinęły się dopiero pod koniec XIX wieku. W 1896 roku oddano do użytku linię kolejową Krzyż-Rogoźno, biegnącą przez południową część Gminy, co przyczyniło się do pewnego ożywienia gospodarczego tych terenów. Powstały dworce i inne kolejowe budynki. Ciekawostką w historii rozwoju gospodarczego jest krótki epizod górniczy z terenu Gminy - w XIX wieku Hochbergowie założyli w Kruczu kopalnię węgla brunatnego, po której zostały ślady trzech zalanych wodą szybów. Ostatecznie w 1919 roku, na mocy postanowień Traktatu Wersalskiego, tereny obecnej gminy Lubasz w całości zostały przyłączone do Polski. Międzywojenny okres stabilizacji i rozwoju przerwał atak hitlerowców na Polskę. W okolicy Lubasza nie było działań wojennych, ale wszystkie zakłady przemysłowe i majątki zostały zajęte przez okupanta. Wyzwolenie nadeszło na przełomie lat 1944/1945. Rozpoczął się proces migracji, powrotów wysiedleńców. Majątki zostały rozparcelowane, powstały liczne gospodarstwa chłopskie, a na ziemiach przejętych przez państwo utworzono z czasem Państwowe Gospodarstwa Rolne. Gmina utrzymała rolniczy charakter po dziś dzień. Grunty po upadłych PGR-ach trafiły do rolników prywatnych, co wpłynęło na poprawę wielkości arealów ich gospodarstw. Po 1989 roku nastąpił gwałtowny rozwój sektora usług, głównie w sferze handlu, gastronomii oraz turystyki i przetwórstwa drzewnego. Do największych przedsiębiorstw w gminie Lubasz należą obecnie: producent mebli ze stali nierdzewnej, producent baterii i ogniwo- cinkowo-powietrznych oraz zakład cukierniczo-piekarniczy.

## **4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

### **Strefa ochrony konserwatorskiej.**

Uwarunkowania kulturowe są wynikiem występowania na danym obszarze wartościowych zasobów kulturowych oraz wymagań w zakresie ochrony konserwatorskiej w stosunku do dziedzictwa kulturowego. Pod pojęciem dziedzictwa kulturowego należy rozumieć: historyczne układy przestrzenne, zabytkowe zespoły i obiekty architektury, budownictwa, przemysłu i techniki, założenia zieleni uporządkowanej (parki, cmentarze), zabytki archeologiczne. Najbardziej istotnymi dla uwarunkowań kulturowych pozostają zasoby dziedzictwa kulturowego, podlegające ochronie prawnej z mocy Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710) oraz dodatkowo obiekty nie objęte ochroną prawną, a stanowiące znaczącą wartość dla danego środowiska kulturowego.

Podstawowym materiałem do prowadzenia prawnej ochrony dóbr kultury jest rejestr zabytków. Dobra kultury nieruchome, ruchome oraz kolekcje wpisuje się do rejestru zabytków na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wydanej z urzędu lub na wniosek zarządu właściwej gminy, właściciela czy użytkownika. Obiekty architektury wpisane do rejestru zabytków objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z treści odpowiednich aktów prawnych, w tym przede wszystkim z wyżej wymienionej ustawy. Wszelkie prace remontowe, zmiany funkcji i przeznaczenia obiektu wymagają pisemnej zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W przypadku zabytków architektury i budownictwa niedopuszczalne jest zwłaszcza: nadbudowanie obiektów, powiększanie ich bryły przez dobudówki, zmiana konstrukcji dachu i pokrycia dachowego, zmiana wielkości i liczby otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiana wyglądu elewacji.

Szczegółonej ochronie podlega istniejący detal architektoniczny: gzymsy, fryzy, opaski okienne i drzwiowe oraz inne elementy zdobnicze; ochronie podlega również dawna stolarka okienna i drzwiowa, niekiedy bogato zdobiona.

Na terenach zabytkowych założeń zieleni (parki, cmentarze) wszelkie inwestycje, prace porządkowe, wycinki drzew, ogrodzenie, itp. Można przeprowadzać również jedynie po uprzednim uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody. Teren zabytkowych założeń zieleni należy zachować w granicach historycznych, nie dzielić tych obszarów na działki użytkowe, w miarę możliwości zachować całość, jako jedną własność. Aleje i szpalery należy konserwować odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew. Pomocniczym materiałem do prowadzenia ochrony dóbr kultury jest ewidencja zabytków. Zawiera ona wykazy obiektów wartościowych, które z różnych względów nie zostały dotąd wpisane do rejestru zabytków. Obiekty wpisane do ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków podlegają również ochronie konserwatorskiej. Wielkość ewidencji informuje o bogactwie kulturowym regionu, o potrzebach badawczych i skali problemu ochrony dziedzictwa kulturowego na danym terenie.

W przypadku obiektów historycznych, objętych ochroną konserwatorską, znajdujących się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, należy również zasięgnąć opinii W.K.Z., który określi dopuszczalność prowadzonych prac, ich zakres i zalecaną formę architektoniczną. Dla budynków ujętych w ewidencji, a niewpisanych do rejestru zabytków, dopuszcza się wymianę zabudowy w przypadku, gdy jest to uzasadnione względami technicznymi lub planistycznymi, po uprzednim uzyskaniu akceptacji W.K.Z.

## **Wieś Lubasz.**

W Lubaszu na szczególną uwagę i ochronę konserwatorską zasługuje dawny układ przestrzenny wraz z dwoma historycznymi zespołami – zespół kościoła p.w. Narodzenia NMP oraz zespół pałacowo-parkowy – zachowane bez zmian w stosunku do planu historycznego wraz z zabytkową architekturą świecką i sakralną oraz dawną zabudową mieszkalną. Założenie to, stanowiące istotne dziedzictwo kulturowe kształtujące charakterystyczny obraz Lubasza, objęte zostało strefą ochrony konserwatorskiej. Postulowana ochrona powinna polegać na:

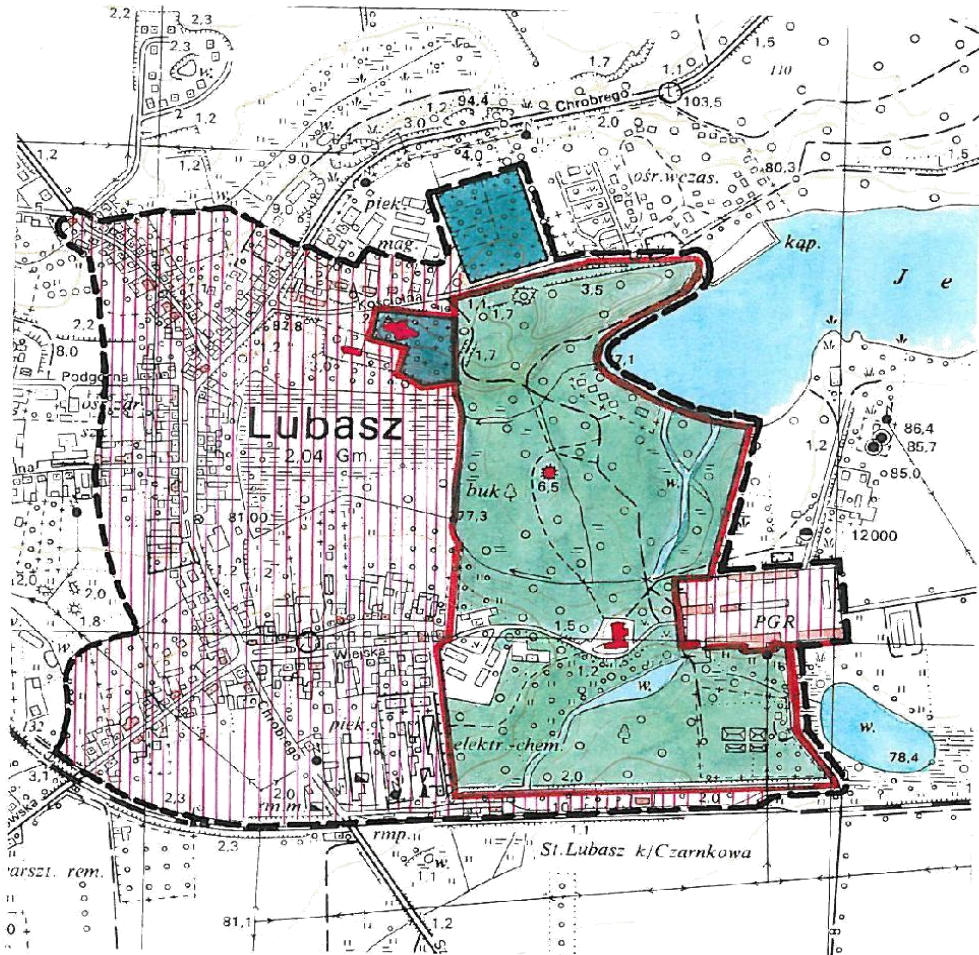
- utrzymaniu zasadniczego układu przestrzennego,
- utrzymaniu istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych i historycznych we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym,
- utrzymaniu historycznej kompozycji obiektów z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej,
- zachowaniu kompozycji układów zieleni wraz z koniecznością uzupełniania ubytków i kontrolą dosadzeń,
- nawiązaniu w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i typu zabudowy sąsiadującej.

Na terenie strefy ochrony konserwatorskiej wszelkie nowe inwestycje powinny być realizowane po wcześniejszej konsultacji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Delegatura w Pile WUOZ Poznań. Ponadto na obszarze wsi Lubasz ochroną konserwatorską objęte są obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne. Wszelkie zmiany dotyczące tych obiektów należy bezwzględnie uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

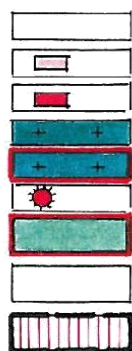


# Gm. LUBASZ

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO -  
ochrona konserwatorska 1 : 10 000



## OZNACZENIA



zabytkowe kapliczki i figury,  
obiekty objęte ochroną,  
obiekty wpisane do rejestru,  
cmentarze,  
cmentarz zabytkowy,  
grodzisko,  
park dworski - strefa ścisłej  
ochrony konserwatorskiej,  
strefa ochrony krajobrazu,  
strefa ochrony zabudowy.

**Rycina 1.** Ochrona konserwatorska - Lubasz  
źródło: Urząd Gminy w Lubasz

## **Gmina Lubasz.**

Na podstawie przeprowadzonego rozpoznania i charakterystyki stanu istniejącego układów przestrzennych jednostek osadniczych oraz historycznej zabudowy można stwierdzić, że na pozostałym terenie gminy Lubasz istniejące uwarunkowania kulturowe dotyczą głównie obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską i nie stanowią istotnych ograniczeń w rozwoju przestrzennym gminy.

Szczegółnej ochronie podlegają zachowane w wielu wsiach zespoły dworsko (pałacowo)-parkowe wraz z dawnymi folwarkami. Traktowane jako całość tworzą wyróżniającą się na tle zabudowy wiejskiej historyczną przestrzeń zurbanizowaną. W miarę możliwości należy zachować dawne funkcje poszczególnych części zespołów: folwark – jako teren gospodarczy, polany parkowe jako łąki krajobrazowe – bez wprowadzenia nasadzeń, tereny zadrzewione jako naturalne masywy zieleni. Najbardziej optymalnym rozwiązaniem byłoby powierzenie całego zespołu dworsko (pałacowo) - parkowego łącznie z folwarkiem jednemu właścicielowi, który w swojej działalności gospodarczej chronić będzie zachowaną substancję zabytkową.

Dodatkowo w miejscowościach: Dębe, Jędrzejewo, Klempicz, Miłkowo, Sokołowo, i Stajkowo historyczny układ urbanistyczny zachowany jest na tyle czytelnie, iż predysponuje do zachowania.

Znaczący pozostaje również fakt występowania dużej liczby historycznych zabudowań wiejskich objętych ochroną konserwatorską. Dlatego też istotą przekształceń obszarów zurbanizowanych na terenie gminy Lubasz powinno być zachowanie właściwej skali i charakteru zabudowy. Forma architektoniczna projektowanych nowych zagród oraz rozbudowa już istniejących nie powinna stanowić elementu dysharmonijnego; poddana szczególnym zasadom kształtowania powinna nawiązywać do tradycyjnej wiejskiej architektury, do historycznego typu niskiego domu nakrytego dachem dwuspadowym. Wiejska architektura powinna harmonizować z przestrzenią krajobrazu rolniczego i chronić jego pejzaż.

## **Opisy wybranych miejscowości.**

Opisane poniżej wsie charakteryzują się znaczną atrakcyjnością.

W wielu wsiach zachowany został historyczny układ przestrzenny, często występuje zespół dworsko-parkowy z dawnym folwarkiem. Zachowana pozostała również stosunkowo licznie historyczna zabudowa gospodarstw wiejskich: domów mieszkalnych oraz budynków gospodarczych.

### **BZOWO**

Dawna wieś folwarczna leżąca w pobliżu znanego szlaku handlowego prowadzącego z Poznania na Pomorze przez Szamotuły – Lubasz – Czarnków. W średniowiecznych dokumentach Bozowo wymieniane jest od 1394 r., m.in. jako dostawca zboża na targi w pobliskim Czarnkowie, w 2 poł. XV w. stanowiąc własność szlachecką należało do Jana Baranowskiego, następnie do Jana Bienińskiego.

Od XVIII w. Bzowo należało do dóbr czarnkowskich będących w tym czasie w posiadaniu rodu Swiniarskich. Ok. 1880 r. administracja pruska w ramach represji za udział Swiniarskich w Powstaniu Styczniowym 1863 r. doprowadziła do przymusowej sprzedaży majątku. Od tego czasu właściciele Bozowa zmieniali się stosunkowo często; źródła historyczne wymieniają kolejno: Lubieńskich, Chełmickich, Moszczeńskich.

W k. XIX w. majątek ziemski Bozowo, obejmujący również osadę Nowina, liczył 17 domów oraz 326 mieszkańców (316 katolików oraz 10 ewangelików). Ostatnim przed II wojną światową właścicielem majątku Bzowo był p. Cegielski – aptekarz z Poznania.

**Układ przestrzenny:** historycznie Bzowo stanowiło niewielki zwarty kompleks

pałacowo-parkowy kompozycyjnie składający się z części rezydencjonalnej (pałacu otoczonego parkiem) oraz z usytuowanego od północnego-zachodu podwórza folwarcznego z zabudową gospodarczą i niewielkiej kolonii mieszkalnej – dawnych dworaków – położonej w południowo-zachodniej części założenia.

**Zabudowa:** pałac (nr rej. A-248), pozostający dominantą architektoniczną założenia, ukończony został ok. 1880 r. Stylem nawiązuje on do typu renesansowej rezydencji, popularnej w tym czasie wśród wielkopolskiego ziemiaństwa, jednak w skromniejszej wersji. Obiekt składa się z dwukondygnacyjnej części głównej z ryzalitem mieszczącym reprezentacyjne wejście, jednokondygnacyjnej niewielkiej przybudówki oraz obowiązkowej w tym założeniu wieży. Elewacje zachowały dekoracyjny detal architektoniczny: boniowane, rozczłonkowane pilastrami, ozdobne opaski z ornamentalnym zwieńczeniem. Dopełnieniem części rezydencjonalnej zespołu dworskiego

pozostaje park krajobrazowy (nr rej. A-410) z 2 poł. XIX w., założony na obszarze ok. 4 ha. Wśród licznie zachowanego starodrzewia na uwagę zasługuje jedno z najstarszych drzew – okazały dąb Mikołaj – upamiętniający pożyteczną działalność jednego z właścicieli Bzowa Mikołaja Swiniarskiego.

Gospodarcze obiekty folwarczne zgrupowane zostały w północno-zachodniej części założenia, wokół obszernego podwórza z dwoma zbiornikami wodnymi. Obecnie dawne budynki zostały w dużym stopniu przebudowane lub zastąpione nowymi realizacjami. Należąca do zespołu folwarcznego

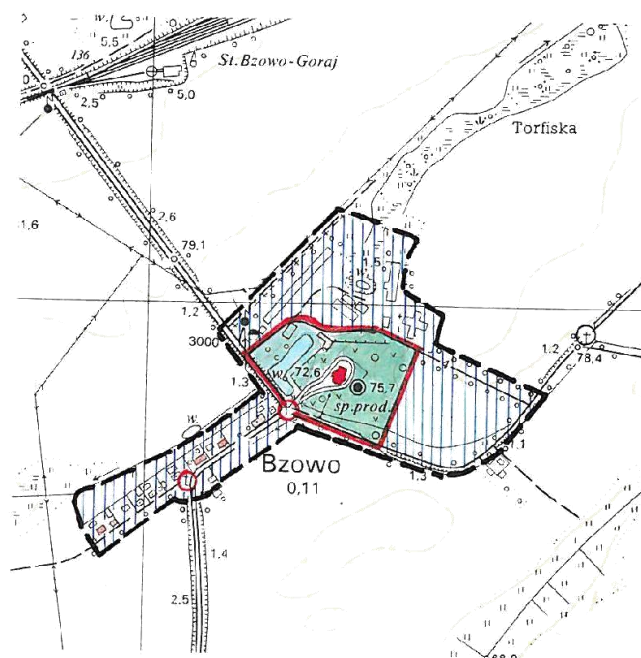
kolonia mieszkalna składa się z zachowanych obecnie ośmiu budynków – dawnych dworaków – niewielkich parterowych domów z wysokimi dachami dwuspadowymi. Tradycyjnym, dawnym elementem krajobrazu polskiej wsi pozostaje motyw kapliczki przydrożnej.

W Bzowie pozostały zachowane dwie kapliczki usytuowane na rozstajach dróg. Są to kapliczki słupowe z XIX w., z mocno już zniszczonymi drewnianymi rzeźbami świętych.



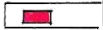
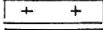
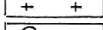





**Wskazania konserwatorskie:** Ochroną konserwatorską objęte są obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne. Wszelkie zmiany dotyczące tych obiektów należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Dawny zespół pałacowo-parkowy (nr rej. A-248, A-410) jako przykład historycznego założenia objęty jest pełną ochroną konserwatorską, obejmującą całościowo wszystkie jego elementy.

# Gm. LUBASZ

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO -  
ochrona konserwatorska 1 : 10 000



OZNACZENIA

	zabytkowe kapliczki i figury,
	obiekty objęte ochroną,
	obiekty wpisane do rejestru,
	cmentarze,
	cmentarz zabytkowy,
	grodzisko,
	park dworski - strefa ścisłej
	ochrony konserwatorskiej,
	strefa ochrony krajobrazu,
	strefa ochrony zabudowy.

**Rycina 2.** Ochrona konserwatorska - Bzowo  
źródło: Urząd Gminy w Lubasz

**DĘBE**

Wieś leżąca 3 km na południe od Czarnkowa, w paśmie wysokich wzgórz morenowych, przy szosie Czarnków-Szamotuły. Ok. 1 km na północ od wsi na Górze Świętojańskiej położone jest grodzisko wczesnośredniowieczne. Wieś Dębe występuje

w źródłach historycznych od 1418 r. jako część rozległych dóbr czarnkowskich. Osada dostarczała zboże na targi do Czarnkowa, pozostawała również jedną z letnich rezydencji ówczesnych właścicieli Czarnkowa. W XVIII w. wieś – stanowiąc w dalszym ciągu część rozległych dóbr czarnkowskich – należała do rodu Swiniarskich.

W k. XIX w. Dębe liczyło 34 domy oraz 284 mieszkańców. W 1900 r. nastąpiła częściowa parcelacja majątku; część gruntów stanowiła nadal pruską domenę państwową, przejętą następnie po 1919 r. przez stronę polską. W 1922 r. pozostałość majątku (ok. 70 ha) została kupiona przez rolnika Jana Kłosa.

**Układ przestrzenny:** oparty na krzyżujących się drogach prowadzących z południa na północ i odchodzących od nich drogach bocznych, tworzy na terenie wsi dwa bloki urbanistyczne – jeden trójkątny, drugi zbliżony do trapezu. Dawny zespół dworsko-parkowy zlokalizowany został w południowo-wschodniej części wsi przy drodze do Lubasza.

**Zabudowa:** w układzie zwartym, usytuowana po obu stronach dróg. Historyczna zabudowa gospodarstw wiejskich zachowana stosunkowo licznie, obiekty objęte ochroną konserwatorską pochodzą głównie z 2 poł. XIX w. i pocz. XX w. Reprezentują tradycyjny typ parterowego domu mieszkalnego, z wysokim dachem dwuspadowym.

Zespół dworsko-parkowy pierwotnie zajmował większy obszar, w jego skład wchodziło podwórze gospodarcze z licznymi budynkami gospodarczymi. Po częściowej parcelacji pierwotny układ przestrzenny zespołu pozostaje obecnie nieczytelny. Zniszczone również zostały należące do folwarku budynki gospodarcze. Pochodzący z 2 poł. XVIII w. okazały drewniany spichlerz przeniesiony został do Wielkopolskiego Parku Etnograficznego nad Jez. Lednickim. Zachowany dwór wzniesiony został w 2 poł. XIX w. Prosta dwukondygnacyjna bryła z parterowymi przybudówkami-alkierzami nakryta jest wysokim dachem dwuspadowym z pokryciem dachówką ceramiczną, elewacje zachowały skromny detal architektoniczny: motyw boniowania, gzymsy, profilowane opaski.

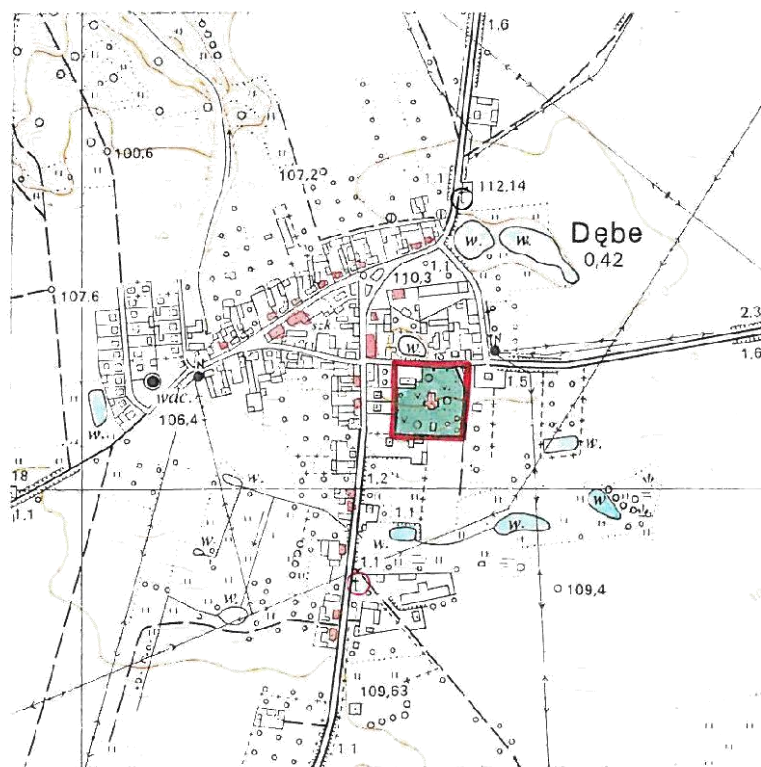
Na niewielkim wzgórzu przy drodze łączącej wieś Dębe z Lubaszem stoi korpus wiatraka koźlaka (nr rej. A-318).

**Wskazania konserwatorskie:** historyczny układ przestrzenny wsi predysponuje do zachowania. Ochroną konserwatorską objęte są obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne. Wszelkie zmiany dotyczące tych obiektów należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Dawny zespół dworsko-parkowy (park nr rej. A-411) jako przykład historycznego założenia objęty jest ochroną konserwatorską, obejmującą całościowo wszystkie jego elementy. Wiatrak z Dębe (nr rej. A-jako przykład wiejskiego budownictwa przemysłowego z poł. XIX w. stanowi niezwykle cenny zabytek kultury technicznej.



# Gm. LUBASZ

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO -  
ochrona konserwatorska 1 : 10 000



## OZNACZENIA

	zabytkowe kapliczki i figury,
	obiekty objęte ochroną,
	obiekty wpisane do rejestru,
	cmentarze,
	cmentarz zabytkowy,
	grodzisko,
	park dworski - strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej,
	strefa ochrony krajobrazu,
	strefa ochrony zabudowy.

**Rycina 3.** Ochrona konserwatorska - Dębe  
źródło: Urząd Gminy w Lubaszu

## **GORAJ**

Wieś znajdująca się w terenie o bardzo zróżnicowanej konfiguracji – tzw. Szwajcarii Czarnkowskiej, 6 km na południowy-zachód od Czarnkowa, przy drodze Lubasz-Ciszkowo. Piękne położenie wśród wzniesień morenowych częściowo pokrytych urozmaiconymi lasami, w pobliżu stromej krawędzi doliny Noteci zyskała Gorajowi sławę jednego z ciekawszych zakątków Wielkopolski.

Według dawnych źródeł historycznych wieś Goraj należała do rozległych dóbr czarnkowskich. Dokument z 1497 r. po raz pierwszy potwierdza istnienie wsi.

W 1873 r. ogromne dobra ziemskie m.in. wraz z wsią Goraj zostały zakupione przez znaną i wpływową rodzinę von Hochberg. Ok. 1.5 km na północ od wsi (teren sąsiedniej gminy Czarnków) na wzgórzu znosi się zamek tzw. Goraj-Zamek wzniesiony w latach 1910-11 dla Wilhelma Bolka Emanuela von Hochberg i jego żony Annemarie Von Arnim. W zamierzeniach właściciela miała być to nowa okazała siedziba bocznej linii Hochbergów, posiadająca tutaj swe ogromne dobra. Wybuch wojny i zmiany jakie po niej nastąpiły nie pozwoliły jednak na zrealizowanie tej wspaniałej koncepcji.

**Układ przestrzenny:** układ przestrzenny wsi zbliżony do typu ulicówki, dostosowany został do przebiegu lokalnych dróg.

**Zabudowa:** w układzie stosunkowo zwartym, usytuowana głównie po jednej stronie drogi. Historyczna zabudowa gospodarstw wiejskich zachowana częściowo, obiekty zróżnicowane, głównie z 2 poł. XIX w. i pocz. XX w.

W zachodniej części wsi zachowany dawny budynek szkoły wzniesiony w 1 ćw. XX w., której charakterystyczna bryła o zróżnicowanej wysokości (część piętrowa oraz część parterowa) i ceglanych elewacjach stanowi wyraźną dominantę architektoniczną wśród skromnej zabudowy wiejskiej.

**Wskazania konserwatorskie:** ochroną konserwatorską objęte są obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne. Wszelkie zmiany dotyczące tych obiektów należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

## **JĘDRZEJEWO**

Wieś Jędrzejewo położona jest ok. 6 km na wschód od Lubasza. W powszechnie dostępnych materiałach nie pojawia się żadna wzmianka dotycząca historii wsi, jednak zachowany dawny układ przestrzenny wsi wskazuje na średniowieczną metrykę. Więcej informacji historycznych zachowanych zostało na temat zespołu folwarcznego, który powstał w 2 poł. XIX w. i następnie na pocz. XX w. został rozbudowany. Majątek do czasów II wojny światowej pozostawał w rękach właścicieli niemieckich, ostatnim właścicielem był Max Reiman.

**Układ przestrzenny:** wieś posiada dobrze zachowany historyczny układ przestrzenny owalnicy, należący do najstarszych wiejskich rozplanowań. Oś założenia skierowana została w kierunku północny-zachód i południowy-wschód.

**Zabudowa:** zabudowa zwarta (zwłaszcza w południowej części) usytuowana po zewnętrznej stronie owalnicy, zagrody ustawione ciasno, z reguły niewielkie.

Wieś posiada zachowaną licznie dawną zabudowę gospodarstw wiejskich. Domy mieszkalne – murowane, wzniesione w k. XIX w. i pocz. XX w., usytuowane przeważnie kalenicowo wzdłuż drogi, zachowane również pozostały dawne obiekty gospodarcze. Ok. 1 km na południe od wsi Jędrzejewo, po wschodniej stronie drogi łączącej Jędrzejewo z Młynkowem, położony jest zespół folwarczny. Podwórze gospodarcze założone na planie prostokąta otoczone jest murowanymi zabudowaniami gospodarczymi.

Obiekt mieszkalny – dom rządcy folwarku, tzw. rządcówka – usytuowany został bezpośrednio po zachodniej stronie podwórza. Rządcówka wzniesiona w 1905 r. jest

budynkiem jednokondygnacyjnym, z użytkowym poddaszem podwyższonym w części środkowej, całość nakryta dachem dwuspadowym o niewielkim kącie nachylenia. Ceglane elewacje ozdobione są poziomymi pasami dekoracyjnego tynku. Z dawnej zabudowy pochodzącej z końca XIX w. zachowane zostały: obora – 1889 r., chlewnia – 1894 r. i stajnia

– 1905 r. (obecnie magazyn). We wschodniej części podwórza wzniesione zostały w okresie powojennym współczesne obiekty gospodarcze. Wzdłuż drogi dojazdowej usytuowana została dawna folwarczna kolonia mieszkalna.

Na obszarze wsi Jędrzejewo zostały zachowane dwa dawne ewangelickie cmentarze. Starszy, o powierzchni 0,35 ha założony w XIX w., usytuowany jest w południowej części wsi. Zachował on czytelne granice oraz dawny drzewostan, nagrobki i mogiły zostały jednak zniszczone. Drugi cmentarz (pow. 0,04 ha) założony na przełomie XIX/XX w. znajduje się ok. 300 m na południe od zabudowań folwarku. Zachował on również czytelny zarys granic i drzewostan, zachowane pozostały także nieliczne fragmenty nagrobków.

**Wskazania konserwatorskie:** historyczny układ przestrzenny wsi predysponuje do zachowania. Ochroną konserwatorską objęte są obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne.

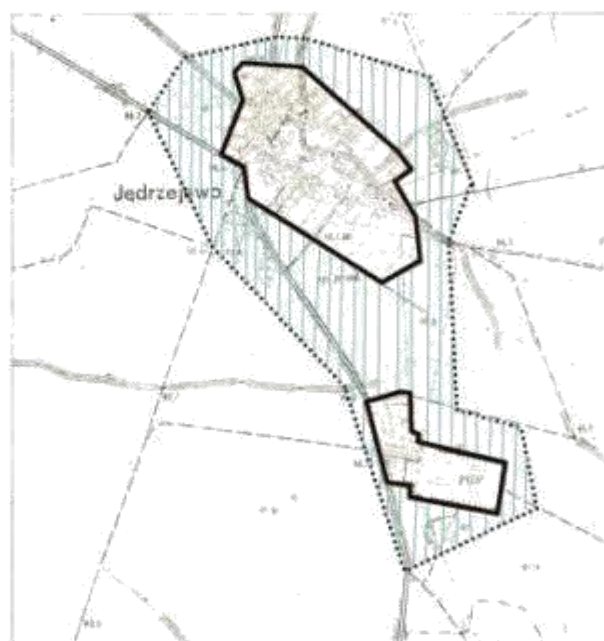
Wszelkie zmiany dotyczące tych obiektów należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Na ochronę konserwatorską zasługuje również dawny zespół folwarczny.



# Gm. LUBASZ

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO -  
ochrona konserwatorska 1:10 000



## OZNACZENIA

	zabytkowe kapliczki i figury,
	obiekty objęte ochroną,
	obiekty wpisane do rejestru,
	cmentarze,
	cmentarz zabytkowy,
	grodzisko,
	park dworski - strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej,
	strefa ochrony krajobrazu,
	strefa ochrony zabudowy.

**Rycina 4.** Ochrona konserwatorska - Jędrzejewo  
źródło: Urząd Gminy w Lubaszu

## **KLEMPICZ**

Niewielka wieś położona wśród lasów Puszczy Noteckiej przy drodze Czarnków-Szamotuły. W źródłach pisanych wymieniana od 1499 r., stanowiła własność szlachecka. Od 1873 r. do II wojny światowej Klempicz wchodził w skład rozległego majątku ziemskiego Krucz-Goraj, należącego do bocznej linii książęcej rodziny von Hochberg. W k. XIX w. w Klempiczu było 25 domów oraz 274 mieszkańców (237 ewangelików, 28 katolików oraz 9 osób wyznania mojżeszowego).

**Układ przestrzenny:** na drogę przelotową nanizane zostały dwie soczewki zajmowane przez zieleń. Zabudowa poprowadzona została po zewnętrznych stronach układu.

**Zabudowa:** w większości dawna, murowana z XIX w. i pocz. XX w. W południowo-zachodniej części wsi usytuowany jest niewielki (pow. 0,22 ha) zabytkowy cmentarz ewangelicki (nr rej. A-706) z poł. XIX w. Cmentarz – obecnie nieczynny – posiada regularny charakter rozplanowania i czytelny zarys granic oraz zachowany dawny drzewostan. Najstarszy zachowany nagrobek pochodzi z 1892 r.

**Wskazania konserwatorskie:** historyczny układ przestrzenny wsi predysponuje do zachowania. Ochroną konserwatorską objęte są obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne. Wszelkie zmiany dotyczące tych obiektów należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

## **KRUCZ**

Wieś nad rzeką Gulczanką usytuowana wzdłuż drogi lokalnej Ciszkowo-Wronki, na skraju tzw. „Szwajcarii Czarnkowskiej” oraz lasów Puszczy Noteckiej. Wieś wzmiankowana po raz pierwszy w źródłach historycznych w 1399 r. jako Johannis de Crocze, później wieś nazywana Krótcz. W latach 1399-1424 należała do niejakiego Jana z Janów Młyna, ok. 1433 r. do szlachcica Janowskiego. W 1524 r. właścicielem majątku Krucz był Wojciech Trąmpczyński, a następnie rodzina Włóściejewskich.

W XVI w. wieś należała do Lubaskich herbu Radwan z Lubasza, a na pocz. XVII w. do rodziny Gorajjskich. W XVIII w. kolejnymi właścicielami majątku byli: Miaskowscy i Swiniarscy, w 1 poł. XIX w – Szułdryńscy, którzy posiadali w tym czasie największy majątek ziemski w okolicy Czarnkowa.

Od 1873 r. Krucz stanowił ośrodek dóbr rodziny Von Pless z Pszczyny, następnie przeszedł na własność Hochbergów z Goraja. Hochbergowie w k. XIX w. założyli tu kopalnię węgla brunatnego, po której zostały ślady trzech zalanych wodą szybów (na skraju pola i lasu na północ od stacji kolejowej) oraz drewniane budynki przy dworcu (dawne osiedle górnicze). Pod k. XIX w. wieś Krucz liczyła 32 domy i 288 mieszkańców.

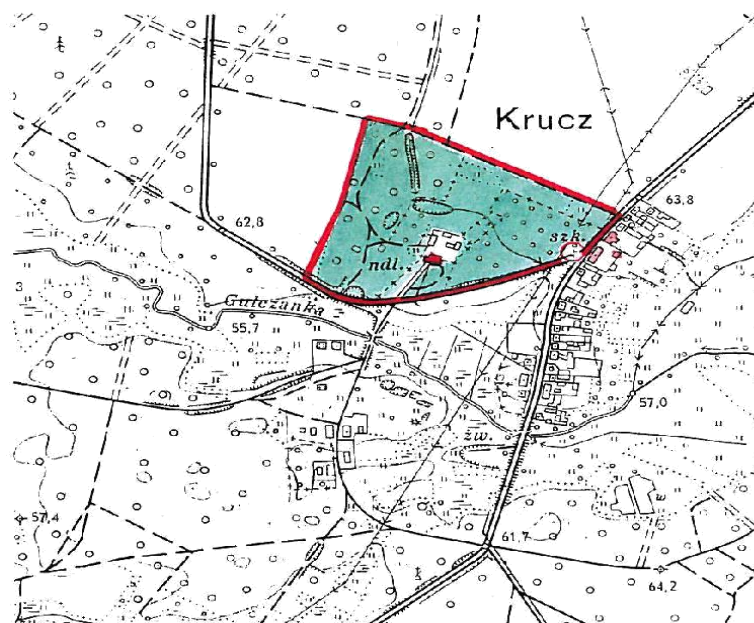
**Układ przestrzenny:** historyczny układ przestrzenny należy do typu jednostronnie zabudowanej ulicówki. Po przeciwnej, zachodniej stronie, usytuowane zostało założenie dworsko-parkowe.

**Zabudowa:** historyczna zabudowa gospodarstw wiejskich zlokalizowana jest po wschodniej stronie drogi Krucz-Ciszkowo. Zachowane domy mieszkalne o prostej tradycyjnej bryle pochodzą głównie z przełomu XIX/XX w. Dwór pozostający dominantą architektoniczną założenia dworsko-parkowego (nr rej. A-7/Wlkp/A) został wzniesiony ok. 1830 r. i przebudowany w 1939 r. Parterowa bryła z użytkowym poddaszem nakryta jest dachem naczółkowym, wysoką połąć dachu zdobią trzy symetrycznie umieszczone okna typu „powiekowego”. Zachowana pierwotna bryła posiada skromny klasycystyczny wystrój: narożne boniowania, gzymsy i lizeny oraz profilowane gzymsy. W otaczającym dwór parku krajobrazowym z zachowanego starodrzewia na uwagę zasługuje kilka dębów-pomników przyrody oraz liczne okazy buków, jesionów, klonów, kasztanowców, lip i topoli.

**Wskazania konserwatorskie:** ochroną konserwatorską objęte są obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne. Wszelkie zmiany dotyczące tych obiektów należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Dawny zespół dworsko-parkowy jako przykład historycznego założenia z 1 poł. XIX w. objęty jest pełną ochroną konserwatorską, obejmującą całościowo wszystkie jego elementy.

# Gm. LUBASZ

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO -  
ochrona konserwatorska 1 : 10 000



## OZNACZENIA

	zabytkowe kapliczki i figury,
	obiekty objęte ochroną,
	obiekty wpisane do rejestru,
	cmentarze,
	cmentarz zabytkowy,
	grodzisko,
	park dworski - strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej,
	strefa ochrony krajobrazu,
	strefa ochrony zabudowy.

**Rycina 5.** Ochrona konserwatorska - Krucz

źródło: Urząd Gminy w Lubaszu

## **KRUTECZEK**

Niewielka wieś położona w południowo-zachodniej części gminy, ok. 10 km od Lubasza. W źródłach historycznych pojawia się nazwa Kruteckie Olędry, co wskazuje na udział olęderskiego osadnictwa w powstaniu wsi. W XIX w. Kruteczek (niemiecka nazwa Krutzhauland lub Krutschhauland) liczył 28 dolny oraz 197 mieszkańców (w tej liczbie było 182 ewangelików i 15 katolików). Wieś należała do rozległych dóbr Hochbergów z Goraja.

**Układ przestrzenny:** wieś otrzymała układ zbliżony do ulicówki, dostosowany do przebiegu lokalnych dróg, z zabudową zlokalizowaną po obu stronach.

**Zabudowa:** w układzie stosunkowo zwartym, usytuowana po obu stronach dróg. Historyczna zabudowa gospodarstw wiejskich zachowana bardzo licznie, obiekty objęte ochroną konserwatorską pochodzą głównie z k. XIX w. i pocz. XX w. Reprezentują tradycyjny typ parterowego domu mieszkalnego, z wysokim dachem dwuspadowym, często o ceglanych elewacjach z zachowanym skromnym detalem architektonicznym: profilowane gzymsy, opaski.

W południowo-wschodniej części wsi usytuowany jest nieczynny cmentarz ewangelicki (pow. 0,25 ha) założony w XIX w. Najstarszy zachowany nagrobek pochodzi z 1910 r.; zachowany pozostał również dawny drzewostan.

**Wskazania konserwatorskie:** Na szczególną uwagę zasługuje fakt, że wieś posiada w całości dawną zabudowę, zachowaną w prawie niezmienionym stanie, bez późniejszych zniekształceń współczesnymi realizacjami architektonicznymi.

Ochroną konserwatorską objęte są obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne. Wszelkie zmiany dotyczące tych obiektów należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

## **MIŁKOWO**

Wieś usytuowana przy drodze Czarnków-Wronki, ok. 3 km na południe od Lubasza. W powszechnie dostępnych materiałach nie pojawia się żadna wzmianka dotycząca historii wsi, jednak zachowany dawny układ przestrzenny wskazuje na jej średniowieczną metrykę. W 2 poł. XIX w. wieś Miłkowo posiadało 43 domy, które zamieszkiwało 338 mieszkańców (w tym: 178 ewangelików, 155 katolików oraz 5 osób wyznania mojżeszowego).

**Układ przestrzenny:** wieś posiada historyczny układ przestrzenny wywodzący się najprawdopodobniej z wydłużonego owalnie placu targowego. Oś historycznego założenia skierowana została w kierunku wschód-zachód. W kierunku północ-południe biegnie natomiast przez centrum założenia ważna komunikacyjnie droga Czarnków – Wronki i Szamotuły.

**Zabudowa:** zabudowa stosunkowo zwarta; zagrody z reguły niewielkie, ustawione ciasno. Wieś posiada zachowaną licznie dawną zabudowę gospodarstw wiejskich. Domy mieszkalne – murowane, wzniesione w k. XIX w. i pocz. XX w., usytuowane przeważnie kalenicowo wzdłuż drogi, zachowane również pozostały dawne obiekty gospodarcze. Dominantą architektoniczną wsi pozostaje okazały budynek szkoły, wzniesiony na przełomie XIX/XX w. pośrodku rozszerzenia placowego. W położonym ok. 1 km na południowy-zachód Miłkówku (historycznie zwanym Miłkovo – Olędry) znajduje się niewielki (0,05 ha) cmentarz ewangelicki założony w XIX w. Obecnie nieczynny, zachowany pozostał czytelny zarys granic, pojedyncze dawne nagrobki i mogiły oraz starodrzew.

**Wskazania konserwatorskie:** historyczny układ przestrzenny wsi predysponuje do zachowania. Ochroną konserwatorską objęte są obiekty znajdujące się w ewidencji

zabytków oraz stanowiska archeologiczne. Wszelkie zmiany dotyczące tych obiektów należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

## **PUSINOWO**

Niewielka wieś Prusinowo położona jest ok. 4 km na wschód od Lubasza. Według źródeł historycznych w 1580 r. należała do Macieja Włóściejowskiego. Później wchodziła w skład klucza czarnkowskiego, będącego w XVIII w. własnością Poniatowskich. Kolejnymi właścicielami wsi byli Swiniarscy i Miaskowscy.

W końcu XVIII w. Prusinowo liczyło 14 domów i 80 mieszkańców. W poł. XIX w. wieś i folwark – jako część dominium lubaskiego – przeszedł w ręce Szułdrzyńskich.

W latach międzywojennych w skład majątku wchodziło 506 ha ziemi, w tym 386 ha ziemi uprawnej, 96 ha łąk, 9 ha lasów. Ponadto do majątku należała nieistniejąca już w 2 poł. XIX w. cegielnia.

**Układ przestrzenny:** historyczny układ przestrzenny oparty został na skrzyżowaniu lokalnych dróg; zabudowa gospodarstw wiejskich usytuowana została w jednostronnym układzie ulicowym, natomiast zespół dworsko-parkowy wraz folwarkiem położony jest w północno-zachodniej części wsi.

**Zabudowa:** historyczna zabudowa gospodarstw wiejskich zlokalizowana jest po wschodniej stronie drogi. Zachowane domy mieszkalne, o prostej tradycyjnej bryle pochodzą głównie z przełomu XIX/XX w. i pocz. XX w.

Zespół dworsko-parkowy położony jest na wzniesieniu, wyraźnie wyodrębniony z otoczenia. Zespół składa się z dwóch części: część wschodnią – rezydencjalną – stanowi park, w którego zachodniej części usytuowane zostały obiekty mieszkalne: pałac oraz dom mieszkalny typu dworak. Pałacyk-willa, nawiązujący do formy neorenesansowej willi „w guście włoskim”, wzniesiony został w 2 poł. XIX w. Składa się z dwóch wyodrębnionych brył: dwukondygnacyjnej części głównej oraz parterowej przybudówki, z elewacjami ozdobionymi skromnym detalem architektonicznym. Pałac pozostaje obecnie w bardzo złym stanie technicznym. Część zachodnia i gospodarcza – składała się z budynków rozmieszczonych wokół dużego dziedzińca gospodarczego, z dawnych obiektów zachowane pozostały jedynie: chlewnia (1890 r.) i stodoła (1885 r.) oraz mocno zniszczona kuźnia.

**Wskazania konserwatorskie:** ochroną konserwatorską objęte są obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne. Wszelkie zmiany dotyczące tych obiektów należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Dawny zespół dworsko-parkowy wraz z folwarkiem, jako przykład historycznego założenia zasługuje na pełną ochronę konserwatorską, obejmującą całościowo wszystkie jego elementy.

## **SŁAWNO**

Niewielka wieś położona ok. 2,5 km na południowy-wschód od Lubasza. Pierwsze wzmianki i zapisy historyczne o Sławnie pochodzą z lat 1386-99. W aktach grodzkich zapisali zostali właściciele wsi, którzy nosili nazwisko Sławińscy. W 1580 r. wieś była podzielona: 2/3 należało do Jarosza i Sebastiana Sławińskich, 1/3 – do Macieja Włóściejowskiego. W okresie późniejszym właścicielami Sławna byli: Trąmpczyńscy, Radońscy i Kielczewscy. Od 1816 r. Sławno należało do Walentego Dulińskiego. Rodzina Dulińskich odegrała ważną rolę w historii dworskiego okręgu sławieńskiego. W latach 80-tych XIX w. dziedzicem majątku został Stefan Duliński, który podniósł gospodarkę na wysoki poziom. W tym czasie w skład sławieńskiego okręgu dworskiego wchodziły folwarki: Dulinowo, Kamionka i Zmysłowo oraz leśniczówki: Brzeg i Jaglina. Okręg był

bardzo uprzemysłowiony, w oparciu o łąki dworskie prowadzono intensywną hodowlę bydła, działały maślarnia i fabryka serów oraz gorzelnia i cegielnia.

**Układ przestrzenny i zabudowa:** Sławno historycznie stanowiło zwarty kompleks pałacowo-parkowy kompozycyjnie składający się z części rezydencjonalnej (pałacu otoczonego parkiem) oraz z usytuowanego od południowego-zachodu podwórza folwarcznego. Obecnie układ zespołu pozostał bardzo dobrze zachowany, jedynie niektóre obiekty gospodarcze uległy zastąpieniu nowymi realizacjami. Pałac (nr rej. A-269), pozostający dominantą architektoniczną założenia wzniesiony został w 2 poł. XIX w. (przypuszczalnie ok. 1880 r.).

Jest to murowana, parterowa budowla z piętrową wystawką na osi, nakryta mansardowym dachem mieszczącym poddasze użytkowe. Wystrój architektoniczny elewacji utrzymany jest w neoklasycystycznych formach. Park dworski (nr rej. A-162) założony został ok. 1880 r. Południowa część parku utrzymana jest w stylu krajobrazowym, natomiast północna posiada naturalny leśny charakter. W parku znajduje się ok. 22 drzew o wymiarach pomników przyrody, m.in. okazałe dęby, kasztanowce, jesiony, platany, wiąz i modrzew, liczące ok. 100-150 lat. Najstarsze drzewa zachowane pozostały w sąsiedztwie pałacu oraz przy stawie.

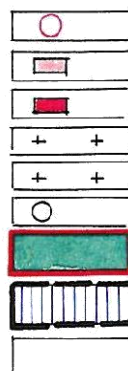
**Wskazania konserwatorskie:** ochroną konserwatorską objęte są obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne. Wszelkie zmiany dotyczące tych obiektów należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Dawny zespół dworsko-parkowy wraz z folwarkiem, jako przykład historycznego założenia, zasługuje na pełną ochronę konserwatorską, obejmującą całościowo wszystkie jego elementy.

# Gm. LUBASZ

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO -  
ochrona konserwatorska 1 : 10 000



## OZNACZENIA



zabytkowe kapliczki i figury,  
obiekty objęte ochroną,  
obiekty wpisane do rejestru,  
cmentarze,  
cmentarz zabytkowy,  
grodzisko,  
park dworski - strefa ścisłej  
ochrony konserwatorskiej,  
strefa ochrony krajobrazu,  
strefa ochrony zabudowy.

**Rycina 6.** Ochrona konserwatorska - Sławno  
źródło: Urząd Gminy w Lubaszu



## **SOKOŁOWO**

Wieś położona na północnym skraju Puszczy Noteckiej, nieopodal drogi Czarnków-Szamotuły. Sokołowo powstało ok. 1454 r. na miejscu wykarczowanych lasów. Według dokumentów z 1507 r. było tu tzw. pustkowie, później na nowo zasiedlone.

**Układ przestrzenny:** wieś posiada dobrze zachowany historyczny układ przestrzenny owalnicy, należący do najstarszych wiejskich rozplanowań. Oś założenia skierowana została w kierunku wschód-zachód.

**Zabudowa:** zabudowa zwarta usytuowana głównie po zewnętrznej stronie owalnicy. Wieś posiada zachowaną licznie dawną zabudowę gospodarstw wiejskich. Domy mieszkalne

– murowane, wzniesione w k. XIX w. i pocz. XX w., usytuowane przeważnie kalenicowo wzdłuż drogi, zachowane również pozostały dawne obiekty gospodarcze.

Ok. 1 km na północny-wschód od zabudowy gospodarstw wiejskich, po wschodniej stronie lokalnej drogi Sokołowo-Kamionka położony jest niewielki (pow. 0,18 ha) cmentarz ewangelicki z XIX w. Cmentarz posiada zachowane czytelne granice oraz pojedyncze nagrobki i mogiły, zachowany pozostał również starodrzew.

**Wskazania konserwatorskie:** historyczny układ przestrzenny wsi predysponuje do zachowania. Na szczególną uwagę zasługuje fakt, że wieś posiada w bardzo dużym stopniu zachowaną dawną zabudowę. Ochroną konserwatorską objęte są obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne. Wszelkie zmiany dotyczące tych obiektów należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Dawny zespół dworsko-parkowy wraz z folwarkiem, jako przykład historycznego założenia objęty jest ochroną konserwatorską, obejmującą całościowo wszystkie jego elementy.

## **STAJKOWO**

Wieś położona ok. 2,5 km na południowy-zachód od Lubasza. Pierwsza wzmianka historyczna o Stajkowie pochodzi z 1580 r. Wieś należała wówczas do Piotra Bobolickiego, który posiadał 5 i 1/2 łana ziemi z 4 zagrodnikami. Następni właściciele Stajkowa pozostają nieznani. W k. XVIII w. majątek zakupił Kazimierz Garczyński. Wybudował on parterowy dwór w konstrukcji szachulcowej, do którego później dobudowane zostały dwa murowane alkierze. W 1877 r. właścicielem Stajkowa został Alwin Abrahamsohn z Berlina. Wieś licząca w tym czasie 31 domy oraz 340 mieszkańców (322 katolików i 18 ewangelików) zachowała nazwę Staykowo, natomiast posiadłość dworska tworząca razem z Pieczykiem wspólny okręg została przemianowana przez nowego właściciela na „Bismarckhöhe”. Na terenie folwarku działały: cegielnia, torfiarnia, fabryka krochmalu i fabryka serów. Abrahamsohn na terenie parku wybudował kościół ewangelicki oraz wydzielił teren pod ewangelicki cmentarz. Po I wojnie światowej majątek przeszedł w ręce Włodzimierza Raczyńskiego – „genialnego wynalazcy” m.in. elektrycznego pługa. Po bankructwie Raczyńskiego ok. 1930 r. posiadłość przejęta została przez Bank Ziemstwa Kredytowego w Poznaniu i nowym – ostatnim przed II wojną światową – właścicielem majątku Stajkowo został Zdzisław Orłowski.

**Układ przestrzenny:** historyczny układ przestrzenny oparty został na skrzyżowaniu lokalnych dróg, gdzie droga biegnąca w kierunku północ-południe z niewielkim rozszerzeniem placowym, stanowi dominującą oś założenia. W niewielkiej odległości na południe od wsi zlokalizowane zostało obszerne założenie dworsko-parkowe wraz folwarkiem.

**Zabudowa:** w układzie zwartym, usytuowana po obu stronach dróg. Historyczna zabudowa gospodarstw wiejskich zachowana bardzo licznie, obiekty objęte ochroną konserwatorską pochodzą głównie z k. XIX w. i pocz. XX w. Reprezentują tradycyjny typ parterowego domu mieszkalnego, z wysokim dachem dwuspadowym, często o ceglanych elewacjach z zachowanym skromnym detalem architektonicznym: profilowane gzymsy, opaski.



Z dawnego założenia dworskiego, najlepiej zachowany pozostał park krajobrazowy (nr rej. A-463). Założony na powierzchni ok. 10 ha pierwotnie składał się z części północnej utrzymanej w stylu krajobrazowym oraz części południowej utrzymanej w naturalnym leśnym charakterze. Park zachował ślady dawnej kompozycji ogrodowej: główne osie widokowe, aleje i szpalery oraz pojedyncze, soliterowe okazy drzew.

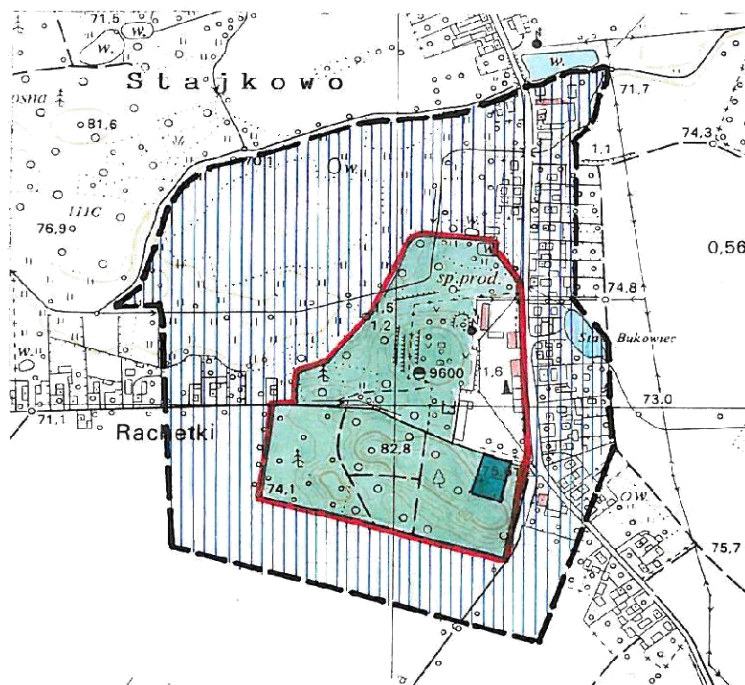
W południowej części parku pozostał zachowany dawny cmentarz ewangelicki z ok. 1877 r. Wzmiankowany w literaturze dwór wzniesiony w k. XVIII w. przez ówczesnego właściciela Stajkowa – Kazimierza Garczyńskiego, był parterową szachulcową budowlą, nakrytą dachem czterospadowym. W k. XIX w. do głównej bryły dobudowane zostały dwa czworoboczne alkierze. Obecnie z dworu zachowane pozostały jedynie częściowo przebudowane alkierze. Dawne obiekty gospodarcze otaczające duże prostokątne podwórze folwarczne zostały również w dużym stopniu przebudowane, wzniesiono też nowe obiekty gospodarcze.

Drugi dawny cmentarz ewangelicki należący do wsi Stajkowo znajduje się ok. 1 km na wschód od zabudowań wiejskich. Cmentarz założony został w 2 poł. XIX w., najstarszy zachowany nagrobek pochodzi z 1918 r.

**Wskazania konserwatorskie:** historyczny układ przestrzenny wsi predysponuje do zachowania. Na szczególną uwagę zasługuje fakt, że wieś posiada w bardzo dużym stopniu dawną zabudowę, zachowaną prawie w niezmiennym stanie. Ochroną konserwatorską objęte są obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne. Wszelkie zmiany dotyczące tych obiektów należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Dawny zespół dworsko-parkowy wraz z folwarkiem, jako przykład historycznego założenia zasługuje na pełną ochronę konserwatorską, obejmującą całościowo wszystkie jego elementy.

# Gm. LUBASZ

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO -  
ochrona konserwatorska 1 : 10 000



## OZNACZENIA

	zabytkowe kapliczki i figury,
	obiekty objęte ochroną,
	obiekty wpisane do rejestru,
	cmentarze,
	cmentarz zabytkowy,
	grodzisko,
	park dworski - strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej,
	strefa ochrony krajobrazu,
	strefa ochrony zabudowy.

**Rycina 7.** Ochrona konserwatorska - Stajkowo

źródło: Urząd Gminy w Lubaszu

### **Strefa ochrony stanowisk archeologicznych.**

Ochronie podlegają w szczególności ziemne warstwy archeologiczne gminy Lubasz - nawarstwienia kulturowe. Poza tym specjalnej troski wymaga obszar gminy ze względu na fakt, że jest to cenny obszar archeologiczny. Wszelkie roboty ziemno-budowlane na obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Lubasz wymagają prowadzenia prac archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie WKZ zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

### **Obiekty o wartościach historycznych Lubasza i gminy**

Poniżej przedstawiono wykaz wszystkich obiektów kultury materialnej na terenie gminy Lubasz, wg następującej systematyki:

- Wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków znajdujących się na terenie gminy Lubasz,
- Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków znajdujące się na terenie gminy Lubasz,
- Obiekty wpisane do rejestru zabytków ,
- Obiekty zabytkowe - budownictwo ludowe gmina Lubasz,
- Zabytki techniki,
- Zespoły folwarczne,
- Zabytkowe i historyczne cmentarze,
- Zabytkowe parki,
- Zabytki archeologiczne.

### **Wykaz obiektów zabytkowych na terenie Gminy Lubasz - (ewidencja zabytków)**

- obiekty wpisane do rejestru zabytków zostały w poniższym wykazie oznaczone podkreśleniem

#### **BZOWO**

##### **1. ZESPÓŁ PAŁACOWO – PARKOWO – FOLWARCZNY:**

- a. pałac, muł.. ok.1880 r.,
- b. park. XIX w.,
- c. oficyna pałacowa, mur., XIX r.,
- d. stodoła, mur., XIX r.,
- e. spichlerz, szach., 2 poł. XIX r.,
- f. chlewnia, muf., XIX w.,

##### **2. KAPLICZKA PRZYDROŻNA, mur., figura drewniana, XIX w.,**

##### **3. DOM Nr 2, mur./szach, I poł. XIX w.,**

##### **4. DOM Nr 3, mur., 4 ćw. XIX w.,**

##### **5. DOM Nr 4, mur., 4 ćw. XIX w.,**

##### **6. DOM Nr 8, mur-, 3/4 ćw. XIX w.,**

##### **7. DOM Nr 9, mur,, XIX/XX w.,**

#### **DĘBE**

##### **8. WIATRAK-KOŻŁAK. Drewno, XIX/XX w.,**

##### **9. ZESPÓŁ DWORSKO – PARKOWO – FOLWARCZNY:**

- a. dwór, mur., 1820-70 r.,
- b. park dworski., 2 poł. XIX w.,
- c. chlewnia, mur., XIX/XX w.,

##### **10. SZKOŁA PODSTAWOWA, mur., ok. 1920 r.,**

##### **11. KAPLICZKA, obok Nr 57, mur., 1943 r.,**

12. KAPLICZKA, obok Nr 72, mur., 1851 r.,
13. DOM Nr 4, mur., I ćw. XX w.,
14. DOM NT 5, mur., pocz. XX w.,
15. DOM Nr 7, mur. /drewno, 4 ćw. XIX w.,
16. DOM Nr 11/ mur., XIX/XX w.,
17. DOM Nr 13, drewno/tynk, I ćw. XX w.,
18. DOM Nr 14, mur., I ćw. XX w.,
19. DOM Nr 15, mur., XIX/XX w.,
20. DOM Nr 24, mur., 3 ćw. XIX w.,
21. DOM Nr 56, mur., 3 ćw. XIX w.,
22. DOM Nr 58, mur., 2 poł. XIX w.,
23. DOM Nr 59, mur., 4 ćw. XIX w.,
24. DOM Nr 60, mur., 1.20-te XX w.,
25. DOM Nr 62, mur., k. XIX w.,
26. DOM Nr 63, mur., 1894 r.,
27. DOM Nr 68, mur., 4 ćw. XIX w.,
28. DOM Nr 69-70, mur., 4 ćw. XIX w.,
29. DOM Nr 71, mur., pocz. XX w.,
30. DOM Nr 72, mur., XIX/XX w.,
31. DOM Nr 73-74, mur., 1.20-te XX w.,
32. DOM Nr 83, mur., 3/4 ćw. XIX w.,
33. DOM Nr 90, mur., 4 ćw. XIX w.,
34. DOM Nr 91, mur., ok.1920 r.,
35. DOM Nr 92, mur., 3/4 ćw. XIX w.,
36. DOM Nr 93, mur./kam., pocz. XX w.

#### **GORAJ**

37. SZKOŁA, mur., I ćw. XX w.,
38. DWORZEC PKP, mur., 1913 r.,
39. MIEJSCE PO CMENTARZU EWANGELICKIM, 2 poł. XIX w.,
40. DOM Nr 14, mur., pocz. XX w.,
41. DOM Nr 20, mur. /szach., poł. XIX w.,
42. DOM Nr 26, szach., 1861 r.,
43. DOM Nr 28, mur., 4 ćw. XIX w.,
44. DOM Nr 33, mur., XIX/XX w.,
45. DOM Nr 40, mur., 4 ćw. XIX w.,
46. DOM Nr 44, mur., 4 ćw. XIX w.,
47. DOM Nr 46, mur., 2 poł. XIX w.

#### **JĘDRZEJEWO**

48. STACJA PKP, mur., 4 ćw. XIX w.,
49. ZESPÓŁ FOLWARCZNY:
  - a. budynek mieszkalno- administracyjny, mur., 1905 r.,
  - b. magazyn paszowy, mur., 2 poł. XIX w.,
  - c. obora, mur., 1889 r.,
  - d. stajnia, magazyn, mur., 1905 r.,
  - e. chlewnia, ob. magazyn, mur., 1894 r.,
50. MŁYN, obok Nr 6, mur., 4 ćw. XIX w.,
51. DOM Nr 6, mur., ok.1910 r.,
52. DOM Nr 7, mur., 4 ćw. XIX w.,
53. DOM Nr 8, mur., XIX/XX w.,
54. DOM Nr 13, mur., 4 ćw. XIX w.,
55. DOM Nr 14, mur., 3 ćw. XIX w.,
56. DOM Nr 16, mur., 1922 r.,
57. DOM Nr 25, mur., 3/4 ćw. XIX w.,
58. DOM Nr 33, mur., I ćw. XX w.,

59. ZAGRODA Nr 35:

- a. dom, mur., I ćw. XX w.,
  - b. budynek gospodarczy, mur., I ćw. XX w.,
60. DOM Nr 36, mur., I ćw. XX w.,
61. DOM Nr 38, mur./głina, 3 ćw. XIX w.,
62. DOM Nr 49, mur., 4 ćw. XIX w.,
63. DOM, bez n-ru, mur., 3/4 ćw. XIX w.,
64. DOM, bez n-ru, mur./szach., poł. XIX w.,
65. DOM, bez n-ru, mur., 3 ćw. XIX w.,
66. CMENTARZ EWANGELICKO-AUGSBURSKI, nieczynny, XIX w.,
67. CMENTARZ EWANGELICKO-AUGSBURSKI, nieczynny, XIX/XX w.

**KLEMPICZ**

68. DOM Nr 23, mur., 4 ćw. XIX w.,
69. CMENTARZ EWANGELICKO-AUGSBURSKI nieczynny. poł. XIX w.

**KRUCZ**

70. ZESPÓŁ DWORSKO – PARKOWO – FOLWARCZNY:
- a. dwór, wł. Nadleśnictwo. mur., I pół. XIX w.,
  - b. park dworski. XIX w.,
  - c. budynek gospodarczy, mur., XIX w.,
  - d. dom mieszkalny Nr 17, mur., XIX w.,
  - e. dom mieszkalny Nr 21, mur., XIX w.,
  - f. dom mieszkalny Nr 22, mur., XIX w.,
  - g. dom mieszkalny Nr 23, mur., XIX w.,
71. SZKOŁA PODSTAWOWA, mur., I ćw. XX w.,
72. KAPLICZKA Z FIGURĄ ŚW. WAWRZYŃCA, mur., 1. 20-te XX w.,
73. STACJA PKP, mur., 4 ćw. XIX w.,
74. DOM Nr 45, bażanciarnia, drewno, 1.20-te XX w.,
75. DOM Nr 47, bażanciarnia, drewno, 1.20-te XX w.,
76. DOM Nr 49, bażanciarnia, drewno, 1.20-te XX w.,
77. DOM Nr 50, PKP, mur., 4 ćw. XIX w.,
78. DOM Nr 61, -mur., pocz. XX w.,
79. BUDYNEK GOSPODARCZY Nr 62. mur., k. XIX w.,
80. DOM Nr 78, mur./szach., 3/4 ćw. XIX w.

**KRUTECZEK**

82. DOM Nr 5, opuszczony, mur., 4 ćw. XIX w.,
83. DOM Nr 8, mur./szach., .20-te XX w.,
84. DOM Nr 16, mur., 4 ćw. XIX w.,
85. DOM Nr 17, mur., 4 ćw. XIX w.,
86. DOM Nr 18, mur./szach., 4 ćw. XIX w.,
87. DOM, bez n-ru, mur., 4 ćw. XIX w.,
88. CMENTARZ EWANGELICKO-AUGSBURSKI nieczynny

**LUBASZ**

88. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. NARODZENIA NMP:
- a. kościół, mur.. 1750-1761 r.,
  - b. dzwonnica, mur., 1856 r.,
  - c. brama kościelna, mur., 1900 r.,
  - d. plebania, ul. Kościelna 2, mur.. poł. XIX-XX w.,
  - e. cmentarz katolicki, przykościelny, nieczynny, poł. XIX w.,
89. ZESPÓŁ PAŁACOWO – PARKOWO – FOLWARCZNY:
- a. pałac, mur.. 1756 r. 2 ćw. XIX w. – 1911 r.,
  - b. park pałacowy, XVIII-XIX w.,
  - c. oficyna pałacowa, mur.. 2 ćw. XIX w.,

- d. stodoła, mur., ok. 1800 r.,
- e. wozownia, ob. garaż, mur., 1907 r.,
- f. stajnia, mur., 1907 r.,
- g. stelmacharnia, mur., 1920 r.,
- h. dom mieszkalny Nr 24, mur., XIX w.,
- i. dom mieszkalny Nr 27, mur., XIX w.,
- j. dom mieszkalny Nr 29, mur., XIX w.,
- k. dom mieszkalny Nr 31, mur., XIX w.,
- l. dom mieszkalny Nr 33, mur., XIX w.,
- 90. POCZTA, ul. Chrobrego, mur., 1.20-te XX w.,
- 91. STACJA PKP, ul. Kolejowa 3, 1895.
- 92. BUDYNEK MIESZKALNY PKP, mur., 4 ćw. XIX.
- 93. GORZELNIA, mur., k. XIX w.,
- 94. MIEJSCE PO CMENTARZU EWANGELICKIM, ul. Winiary, poł. XIX w.,
- 95. CMENTARZ KATOLICKI, czynny, 1857 r.,
- 96. CMENTARZ ŻYDOWSKI, nieczynny. XVII.
- 97. GRODZISKO stan. I zlokalizowane w parku dworskim.

#### **ul Chrobrego**

- 98. DOM Nr 11, mur., 4 ćw. XIX w.,
- 99. DOM Nr 13, mur., 4 ćw. XIX r.,
- 100. DOM Nr 15, mur., 3/4 ćw. XIX w.,
- 101. DOM Nr 16, mur., 3 ćw. XIX w.,
- 102. DOM Nr 17, mur., I poł. XIX w.,
- 103. DOM Nr 19, mur., 4 ćw. XIX w.,
- 104. DOM Nr 20, mur., poł. XIX w.,
- 105. DOM Nr 21, mur., poł. XIX w.,
- 106. DOM Nr 22, mur., poł. XIX w.,
- 107. DOM Nr 23, mur., poł. XIX w.,
- 108. DOM Nr 24, mur., poł. XIX w.,
- 109. DOM Nr 26, mur., 3/4 ćw. XIX w.,
- 110. DOM Nr 27, mur., 4 ćw. XIX w.,
- 113. DOM Nr 28, mur., poł. XIX w.,
- 114. DOM Nr 30, mur., poł. XIX w.,
- 115. DOM Nr 31, mur., 4 ćw. XIX w.,
- 116. DOM Nr 33, mur., k. XIX w.,
- 117. DOM Nr 34, mur., 3 ćw. XIX w.,
- 118. DOM Nr 36, mur., 3 ćw. XIX w.,
- 119. DOM Nr 37, mur., poł. XIX w.,
- 120. DOM Nr 38, mur., poł. XIX w.,
- 121. DOM Nr 40-41, mur., 1.30-te XX w.,
- 122. DOM Nr 50, mur., poł. XIX w.,
- 123. DOM Nr 52, mur., poł. XIX w.,
- 124. DOM Nr 54, mur., poł. XIX w.,
- 123. DOM Nr 60, mur., 4 ćw. XIX w.,
- 124. DOM Nr 78, mur., 1.30-te XX w.,
- 125. DOM Nr 80, mur., pocz. XX w.,
- 126. DOM Nr 84, mur., pocz. XX w.,
- 127. DOM Nr 86, mur., XIX/XX w.,
- 128. MŁYN Nr 88, mur., I ćw. XX w.

#### **ul. Kościelna**

- 129. DOM Nr I, mur., pocz. XX w.,
- 130. KUŹNIA, Nr 3, mur., 3/4 ćw. XIX w.,
- 131. DOM Nr 5, mur., 2 poł. XIX, XX w.,
- 132. DOM Nr 7, mur., 3 ćw. XIX w.,
- 133. DOM Nr 9, mur., 2 poł. XIX w.,

134. DOM Nr 11, mur., XIX/XX w.

**ul. Szamotulska**

135. DOM Nr 2, mur., 4 ćw. XIX w.,

136. GORZELNIA, mur., 1.20-te XX w.

**ul. Szkolna,**

137. DOM Nr 3, mur., XIX/XX w.,

138. DOM Nr 7, mur., I ćw. XX w.,

139. SZKOŁA PODSTAWOWA, mur., 4 ćw. XIX w.

**ul. Stajkowska,**

140. DOM Nr I-3, mur., XIX/XX w.,

141. DOM Nr 4, mur., I ćw. XX w.,

142. DOM Nr 5, mur., I ćw. XX w.,

143. DOM Nr 12, mur./szach., I.20-te XX w.,

144. DOM Nr 13-15, mur., 1.20-te XX w.

**Ul. Wiejska**

145. DOM Nr I, mur., I ćw. XX w.,

146. DOM Nr 5, mur., XIX/XX w.,

147. DOM Nr 9, glina, I poł. XIX w.,

148. DOM Nr 12, mur., pocz. XX w.,

149. DOM Nr 13, mur., 1. 30-te XX w.,

150. DOM Nr 17, mur., 4 ćw. XIX w.,

151. DOM Nr 21, mur., pocz. XX w.,

152. DOM Nr 25, mur., ok.1910 r.,

153. DOM Nr 29, mur., 2 poł. XIX, XX w.,

154. DOM Nr 31, mur., 2 poł. XIX, XX w.,

155. DOM Nr 39, mur., XIX/XX w.

**ul. Zielona.**

156. DOM Nr 4, mur., XIX/XX w.,

157. DOM Nr 5, mur., 4 ćw. XIX w.,

158. DOM Nr 7, mur., 4 ćw. XIX w.,

159. DOM Nr 9, mur., XIX/XX w.,

160. DOM Nr 10-12, mur., 4 ćw. XIX w.,

161. DOM Nr 20, mur., pocz. XX w.,

162. DOM Nr 21, mur., I ćw. XX w.

**MIŁKOWO**

163. SZKOŁA PODSTAWOWA, ob. dom Nr 42, mur., XIX/XX w.,

164. BUDYNEK GOSPODARCZY szkoły, mur./szach., I. 20-te XX w.,

165. DOM Nr 2, mur., k. XIX, XX w.,

166. DOM Nr 5, mur., XIX/XX w.,

167. DOM Nr 9, mur./drewno, 4 ćw. XIX w.,

168. DOM Nr 17, mur., k. XIX w.,

169. DOM Nr 26, mur., XIX/XX w.,

170. DOM Nr 28, mur., k. XIX w.,

171. DOM Nr 31, mur., XIX/XX w.,

172. DOM Nr 35, mur., I ćw. XX w.,

173. DOM Nr 36, mur., k. XIX w.,

174. DOM Nr 37, mur., 4 ćw. XIX w.

**MIŁKÓWKO**

175. CMENTARZ EWANGELICKO-AUGSBURSKI, nieczynny

**PRUSINOWO**

176. ZESPÓŁ DWORSKO – PARKOWO – FOLWARCZNY:

- a. dwór, mur., 2 poł. XIX w.,
- b. park, 2 poł. XIX w.,
- c. dom mieszkalny, mur., 2 poł. XIX w.,
- d. chlewnia, mur., 2 poł. XIX w.,
- e. obora, ob. chlewnia, mur., 2 poł. XIX w.,
- f. stodoła, ob. magazyn, mur., 2 poł. XIX w.,

177. DOM Nr 2, mur., 1-30-te XX w.,

178. DOM Nr 5, mur., XIX/XX w.,

179. DOM Nr 7, mur., I ćw. XX w.,

180. PRZEDSZKOLE, mur., pocz. XX w.

**SŁAWNO**

181. ZESPÓŁ PAŁACOWO – PARKOWO – FOLWARCZNY:

- a. pałac, mur., XIX w.,
- b. park dworski, XIX w.,
- c. stajnia, ob. chlewnia, mur., pocz. XX w.,
- d. kuźnia, wozownia, ob. magazyn, mur., 1906
- e. chlewnia, mur., pocz. XX w.,

182. FIGURA PRZYDROŻNA ŚW. JANA NEPOMUCENA, mur. cokół, XVIII/XIX w.,

183. FIGURA PRZYDROŻNA, mur. XIX w.

**SOKOŁOWO**

184. PRZEDSZKOLE, ob. dom Nr 41, mur., ok.1910 r.,

185. KAPLICZKA, mur., ok.1900 r.,

186. DOM Nr 24, mur., XIX/XX w.,

187. DOM Nr 27, mur., 4 ćw. XIX w.,

188. DOM Nr 39, mur., 4 ćw. XIX w.,

189. DOM Nr 45, szach., XIX w.,

190. DOM Nr 46, mur., k. XIX w.,

191. DOM Nr 55, mur., XIX/XX w.,

192. DOM Nr 68, szach., XIX w.,

193. DOM, bez n-ru, opuszczony, mur./drewno, pocz. XX w.,

194. CMENTARZ EWANGELICKO-AUGSBURSKI, nieczynny, XIX w.

**STAJKOWO**

195. ZESPÓŁ DWORSKO – PARKOWO – FOLWARCZNY:

- a. dwór, mur., 2 poł. XIX w.,
- b. park dworski, 2 poł. XIX w.,
- c. oficyna, mur., 2 poł. XIX w.,
- d. chlewnia, mur., 2 poł. XIX w.,

196. SZKOŁA PODSTAWOWA, mur., ok.1900 r.,

197. DOM Nr 7, mur., ok.1900 r.,

198. DOM Nr 21, mur., ok.1910 r.,

199. DOM Nr 23, mur., ok.1910 r.,

200. DOM Nr 28, mur., 1.20-te XX w.,

201. DOM Nr 35, cegła, I ćw. XX w.,

202. DOM Nr 36, mur., 4 ćw. XIX w.,

203. DOM Nr 37, mur., 4 ćw. XIX w.,

204. ZAGRODA Nr 85:

- a. dom, mur., 4 ćw. XIX w.,
- b. budynek gospodarczy, mur./kam., 4 ćw. XIX w.,

205. DOM Nr 88, mur., 4 ćw. XIX w.,

206. DOM Nr 89, mur., 4 ćw. XIX w.,



- 207. DOM Nr 94, mur., ok.1920 r.,
- 208. DOM Nr 96, mur., k. XIX w.,
- 209. KAPLICZKA, obok Nr 96, mur., I ćw. XX w.,
- 210. GORZELNIA, mur., 4 ćw. XIX w.,
- 211. CMENTARZ EWANGELICKO-AUGSBURSKI, nieczynny, 2 poł. XIX w.,
- 212. CMENTARZ EWANGELICKO-AUGSBURSKI, nieczynny, XIX w.

## **Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków znajdujące się na terenie gminy Lubasz**

### **Obiekty zabytkowe - budownictwo gmina Lubasz**

- Bzowo: pałac z 2 poł. XIX w. – nr rej. A-1380
- Krucz: dwór, poł. XIX w. – nr rej. 7/Wlkp/A,
- Lubasz: pałac, XVIII w. – nr rej. I/4/4/52
  - oficyna pałacowa, poł. XIX w. – nr rej. 6/A
  - kościół p.w. Narodzenia NMP, 1761 r. – nr rej.1093/Wlkp/A
  - plebania, poł. XIX w. – nr rej. 1095/Wlkp/A
  - dzwonnica przykościelna z 1856 r., nr rej. 1092/Wlkp/A
- Sławno: pałac, XIX w. – nr rej. A-1522
- Stajkowo: dwór z XVIII - 2 poł. XIX (pozostały alkierze), nr rej. 73/1/58

### **Zabytki techniki**

- Dębe: Wiatrak koźlak, XIX/XX w. - nr rej. A-318/18

### **Zabytkowe i historyczne cmentarze**

1. Goraj – cmentarz ewangelicki, 2 poł. XIX w.
2. Jędrzejewo - cmentarz ewangelicki, XIX w.
3. Jędrzejewo - cmentarz ewangelicki, XIX/XX w.
4. Klempicz - cmentarz ewangelicki, poł. XIX w. powiększony na początku XX w.
5. Kruteczek - cmentarz ewangelicki, XIX w.
6. Lubasz - cmentarz parafialny, 1761 r.
7. Lubasz - cmentarz parafialny, 1857 r.
8. Lubasz, cmentarz ewangelicki, poł. XIX w.
9. Lubasz - cmentarz judaistyczny, XIX/XVII w.
10. Miłkówko - cmentarz ewangelicki, XIX w.
11. Sokołowo - cmentarz ewangelicki, XIX w.
12. Stajkowo - cmentarz ewangelicki, XIX w.
13. Stajkowo - cmentarz ewangelicki, 2 poł. XIX w.

### **Zabytkowe parki**

- Bzowo: park dworski, 2 poł. XIX w. – nr rej. A-410
- Dębe: park dworski, 2 poł. XIX w. – nr rej. A -411
- Krucz: park dworski, poł. XIX w. – nr rej. 7/Wlkp/A
- Lubasz: park dworski, pocz. XIX w. – nr rej. 6/A
- Sławno: park dworski, I ćw. XIX w. – nr rej. A-422
- Stajkowo: park dworski, I poł. XIX w. – nr rej. A-463.
- Prusinowo: park dworski, 2 poł. XIX w. - wojewódzka ewidencja zabytków.

Wszelkie prace prowadzone przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków jak i na obszarach wpisanych do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Natomiast w przypadku pozostałych obiektów, ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków ochronie podlega bryła, wygląd zewnętrzny budynków a także zachowane zabytkowe elementy wnętrza. Prace przy tych obiektach, mogące mieć wpływ na wygląd zewnętrzny i zabytkowe elementy wnętrza budynku oraz jego wartości - przebudowy, rozbudowy, remonty elewacji, remonty dachu i wymiana pokrycia dachowego, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej - winny być konsultowane z organem ochrony zabytków i poprzedzone opinią konserwatorską.

Każda samowolna zmiana może skutkować umniejszeniem zachowanych historycznych i artystycznych wartości zespołu czy poszczególnych obiektów w jego obrębie.

Wszystkie obiekty zabytkowej zieleni położone w obrębie gminy Lubasz, tj. cmentarze i parki, należy bezwzględnie zachować oraz utrzymywać w dobrym stanie. Wszelkie prace wykonywane na terenie obiektów zabytkowej zieleni wpisanych do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, a dla obiektów będących parkami lub cmentarzami, znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, należy uzyskać opinię WUOZ Delegatura w Pile na prace związane ze zmianą zagospodarowania tych terenów.

W obrębie założeń dworsko-parkowych, dworskich i sakralnych obowiązuje ochrona osi widokowych tych założeń.

Dla wszystkich zabytków wpisanych do rejestru zabytków gminy Lubasz ustala się zapewnienie odpowiedniej ekspozycji zabytków, w tym zakaz wprowadzania dominat w otoczeniu chronionych obiektów.

### **Obiekty zabytkowe - zabytki archeologiczne**

Na terenie gminy Lubasz znajduje się 440 zewidencjonowanych i rozpoznanych stanowisk archeologicznych, (nieujętych w wykazie) stanowiących dobro kultury i objętych ochroną konserwatorską.

Wpisane do rejestru zabytków decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z dnia 18 kwietnia 1934 r. (nr orzeczenia władzy konserwatorskiej z 18.04.1934 r. nr AK.I.11a/23/34) grodzisko stożkowate z późnego średniowiecza, stan 1, obszar AZP 43-24/37, położone na terenie założenia parkowego w Lubasz, objęte jest strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej. Na terenie stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków zakazuje się prowadzenia wszelkich prac robót budowlanych oraz przemysłowych, a prace porządkowe prowadzone w ich obrębie wymagają uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Większość pozostałych stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską znanych jest głównie z powierzchniowych badań, a więc rozpoznanych tylko wstępnie. Część z nich uznane zostały za stanowiska o dużej wartości poznawczej.

Jednakże dopiero pełne rozpoznanie poprzez prace wykopaliskowe pozwoli dokładnie sprecyzować ich wartość poznawczą. Także zasięg stanowiska wyznaczony na podstawie badań powierzchniowych nie zawsze jest zasięgiem, który dokładnie odpowiada występowaniu pozostałości pradziejowego osadnictwa pod ziemię. Dlatego wyznaczony na mapach zasięg stanowiska należy traktować orientacyjnie, może bowiem się okazać, że obiekty archeologiczne zalegają także w sąsiedztwie wyznaczonych na podstawie obserwacji powierzchniowych zasięgów stanowiska

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem przedmiotowego terenu należy

przewodzą badania archeologiczne. Wobec powyższego zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Ochronie konserwatorskiej podlegają również średniowieczne i nowożytnie nawarstwienia kulturowe historycznej zabudowy miejscowości oraz w obrębie zabytkowej architektury, cmentarzy, zabytkowej zieleni na terenie gminy. W stosunku do inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem, a wymagających prac ziemnych, podejmowanych na terenie historycznej zabudowy miejscowości oraz w obrębie zabytkowej architektury, cmentarzy, zabytkowej wojewódzki konserwator zabytków określi zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych. Na prowadzenie badań archeologicznych istnieje obowiązek uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **5. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony zdrowia**

### **5.1. Liczba i rozmieszczenie ludności**

Według stanu na miesiąc listopad 2021 roku gminę Lubasz zamieszkiwało ogółem 7641 osób, w tym liczba kobiet wynosiła 3800, a mężczyzn 3841. Gęstość zaludnienia gminy kształtuje się na poziomie średnio 45,7 osoby/km<sup>2</sup>, nieco niższa od średniej dla powiatu czarnkowsko-trzcianeckiego (49 osób/km<sup>2</sup>) i około trzy razy niższa niż średnia krajowa.

Podstawowymi zjawiskami społecznymi, które mają wpływ na zmiany w liczbie i strukturze ludności według wieku, płci, czy też rozmieszczenia terytorialnego są urodzenia, zgony i migracje.

**Tabela 3. Gęstość zaludnienia (liczba os./km<sup>2</sup>)**

<b>Nazwa</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
gmina Lubasz	47	46	47	46	46
Polska					123

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS.

Gęstość zaludnienia dla poszczególnych wsi w 2016 roku na terenie gminy charakteryzowała się znacznym zróżnicowaniem przestrzennym. Obszary najmniej zaludnione (poniżej 20 osób/km<sup>2</sup>) obejmują sołectwa położone w peryferyjnych częściach gminy.

**Tabela 4. Liczba ludności w wybranych latach**

<b>Liczba ludności</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Ogółem	7796	7734	7771	7725	7696

Źródło: Urząd Gminy w Lubasz

**Tabela 5. Liczba zgonów w gminie Lubasz**

<b>Nazwa</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
gmina Lubasz	67	65	80

Źródło: Urząd Gminy w Lubasz

**Tabela 6. Liczba urodzeń w gminie Lubasz**

Nazwa	2018	2019	2020
gmina Lubasz	99	96	74

Źródło: Urząd Gminy w Lubasz

## 5.2. Warunki życia mieszkańców

Zasoby mieszkaniowe i ich wyposażenie to jeden z podstawowych warunków poziomu i jakości życia mieszkańców.

**Zasoby mieszkaniowe w latach 2017-2020**

Zasoby mieszkaniowe	2017	2018	2019	2020
Liczba mieszkań	2118	2125	2139	2150
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m2 oddanego do użytkowania w danym roku	139,0	149,7	131,5	121,3
Liczba lokali socjalnych	10	10	10	10

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS.

## 5.3. Administracja

Urzędy i instytucje obsługujące mieszkańców skupiają się w Lubasz. Swą siedzibę we wsi mają:

- Urząd Gminy,
- Bank Spółdzielczy w Czarnkowie oddział w Lubasz,
- Ochotnicza Straż Pożarna w Lubasz, Stajkowie, Sokołowie, Kruczu, Jędrzejewie, Kamionce i Prusinowie.
- Urząd Pocztowy.

Obszar gminy należy do właściwości terytorialnej Komendy Powiatowej Policji w Czarnkowie. W zakresie administracji miasto powiatowe zapewnia mieszkańcom prawidłowy poziom usług.

## 5.4. Opieka medyczna i socjalna

Opiekę medyczną na terenie gminy pełnią: 2 apteki, 1 przychodnia lekarska (2 lekarzy rodzinnych) , prywatny gabinet lekarski (specjalista medycyny ogólnej i pulmonolog) 1 prywatny gabinet ginekologiczny oraz 3 gabinety stomatologiczne. Obszar gminy Lubasz obsługiwany jest przez Pogotowie Ratunkowe oraz szpital - Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Czarnkowie.

## **5.5. Oświata i wychowanie**

Na terenie gminy działają 4 szkoły podstawowe publiczne: w Lubasz, Miłkowie, Jędrzejewie i Kruczu, 1 przedszkole "Bajka" w Lubasz z oddziałami w Kruczu, Dębem, Kamionce, Stajkowie, Miłkowie. Funkcjonuje również zespół szkół prywatnych „Edukacja Lubasz”.

## **5.6. Zróżnicowanie i dostępność usług**

Ponadlokalny system obsługi ludności w obszarze gminy występuje w Lubasz, który pełni funkcje ośrodka podregionalnego o niepełnym wyposażeniu. Posiada obiekty szkolnictwa podstawowego i gimnazjalnego, obsługi ogólnej ludności i gospodarki komunalnej. Czarnków, Trzcianka i Wronki zapewniają obsługę na poziomie ponad gimnazjalnym i zawodowym. Natomiast Poznań i Piła zapewniają obsługę regionalną gminy oraz w zakresie szkolnictwa pomaturalnego i wyższego. W zakresie wyspecjalizowanej opieki klinicznej obsługę zapewniają Czarnków, Poznań i Piła.

Ośrodki lokalnej obsługi ludności pełnią następujące role i funkcje:

- Lubasz - ośrodek obsługi gminy,
- pozostałe wsie to ośrodki obsługi podstawowej i elementarnej.
- System obsługi charakteryzuje się dość dobrą dostępnością z uwagi na występowanie sieci podstawowych ośrodków obsługi. Występują jednak braki w wyposażeniu wsi oraz raczej rzadka sieć szkół w gminie, co powoduje „długą” drogę dziecka do szkoły.

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

### **6.1. Zagrożenie powodziowe**

W gminie Lubasz nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

### **6.2. Zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych**

Obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych w województwie wielkopolskim wskazuje się zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dn. 4 grudnia 2020 w sprawie informacji dotyczących ruchów masowych ziemi (Dz. U. z 2020 r., poz. 2270). W województwie wielkopolskim obszary te ustalono na podstawie rejestrów terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi, jakie prowadzone są przez starostwa powiatowe oraz urzędy miast na prawach powiatu. Na terenie gminy Lubasz występuje obszar osuwania mas ziemnych w obrębie Goraj - osuwisko o nr identyfikacyjnym : 30 02 022 00005.

### **6.3. Zagrożenie bezpieczeństwa publicznego**

Za bezpieczeństwo publiczne w gminie Lubasz odpowiada Komenda Powiatowa Policji w Czarnkowie, a w Lubasz funkcjonuje Posterunku Policji.

W gminie Lubasz funkcjonuje 7 jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej w Lubasz, Stajkowie, Sokołowie, Kruczu, Jędrzejewie, Kamionce i Prusinowie.

## **7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy Lubasz**

Potrzeby rozwoju gminy uwidaczniają między innymi wnioski mieszkańców do niniejszego studium, z których wynika, że najpilniejszymi potrzebami w gminie są:

- przeznaczenia terenów na zabudowę mieszkaniową,
- przeznaczenia terenów na zabudowę rekreacji indywidualnej,
- przeznaczenia terenów na zabudowę usługową,
- przeznaczenia terenów na zabudowę produkcyjną,
- rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury.

Poza powyższymi do potrzeb rozwoju gminy należy zaliczyć:

- usprawnienie i modernizację systemu komunikacyjnego,
- dostosowanie obiektów i przestrzeni do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- preferowanie rozwoju nowoczesnych technologii ochrony środowiska,
- wyznaczenie i zagospodarowanie miejsc do wypoczynku i rekreacji,
- uporządkowanie zieleni,
- propagowania rolnictwa proekologicznego,
- ochronę gruntów o najwyższych klasach bonitacyjnych przed ruralizacją,
- wykorzystanie potencjału środowiska przyrodniczego,
- adaptację rozproszoną zabudowę zagrodową,
- ochronę przed zabudową dolin rzecznych i korytarzy ekologicznych,
- rozwój sieci szlaków turystycznych.

Za możliwości rozwoju gminy należy uznać:

- wykorzystanie środków Unii Europejskiej,
- rozwój usług jako konsekwencja wzrostu dochodów ludności,
- rosnący popyt na działki pod budownictwo mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, rekreacji indywidualnej, produkcyjne i usługowe,
- wykorzystanie dogodnego połączenia komunikacyjnego z dużymi ośrodkami miejskimi.

## **8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów**

Użytkowanie gruntów gminy przedstawia poniższe zestawienie:

Ogółem powierzchnia gminy wynosi 16727 ha. Użytki rolne stanowią 46,7 % powierzchni (w tym grunty orne to 6245 ha czyli 83 %). Stosunkowo dużo, bo aż 45,8 % powierzchni gminy to lasy. Jakość gleb na terenie gminy nie jest zbyt zróżnicowana.

- gleby klasy V i VI stanowią ponad 46 % powierzchni gminy,
- gleby klasy IV a-b to 35 % powierzchni gminy,
- gleby klasy III stanowią zaledwie 18 % powierzchni gminy i są najwyższą klasą gleb, które znajdują się na terenie gminy Lubasz.

Do dalszego perspektywicznego rozwoju przestrzennego gminy potrzebna jest przestrzeń rozwojowa. Potencjalną przestrzenią rozwojową gminy jest nieurbanizowane tereny rolnicze. Jednakże w kontekście ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przedmiotem zainteresowania są przede wszystkim grunty orne niższych klas bonitacyjnych. Grunty orne i sady klasy V i VI zajmują prawie połowę ogółu powierzchni gruntów ornych i sadów. Uwzględniając fakt, że ich układ przestrzenny nie zawsze odpowiada potrzebom kształtowania rozwoju gminy, zachodzi konieczność przejęcia na cele rozwojowe także gruntów ornych wyższych klas bonitacyjnych.

## **9. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

Obszary ochrony przyrody.

Natura 2000 i Obszary Chronionego Krajobrazu,

Obiekty ochrony przyrody.

W gminie występują obiekty przyrodnicze szczególnie chronione, do których zaliczają się:

- planowane rezerваты (Morena Czarnkowska),
- pomniki przyrody,
- użytki ekologiczne.

W obszarze gminy występują zasoby środowiska kulturowego, podlegające odrębnym regulacjom ustawowym. Objęte ochroną są:

- obiekty archeologiczne,
- obiekty o wartości historycznej i wpisane do rejestru zabytków.

Stan ich udokumentowania określa : Uwarunkowania - punkt. 3.6.

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

Na terenie gminy Lubasz występuje obszar osuwania mas ziemnych w obrębie Goraj - osuwisko o nr identyfikacyjnym: 30 02 022 00005.

## **11. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych**

### **Złóża surowców geologicznych.**

W gminie znajdują się dwa udokumentowane złoża kopaliny objęte prawem własności nieruchomości gruntowej: kruszywo naturalne "Klempicz" oraz kruszywo naturalne "Klempicz MD". Marszałek Województwa Wielkopolskiego udzielił dwóch koncesji na wydobywanie kopaliny ze złóż kruszywa naturalnego "Klempicz" oraz "Klempicz MD". Wydobywany tu surowiec jest wykorzystywany jako piasek budowlany i drogowy, z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb lokalnych.

Dalszy rozwój bazy surowcowej w tym rejonie należy wiązać z udokumentowanym złożem piasków Stajkowo II. Rozpoznanie nowych złóż może być możliwe dzięki pracom penetracyjnym na południe od osu lubaskiego (kruszywo naturalne) oraz na wschód od drogi prowadzącej ze Stajkowa do Bzowa (surowiec dla potrzeb ceramiki budowlanej).

Na obszarze gminy występują również udokumentowane złoża torfu i gytii, zlokalizowane w kilku rejonach: Krucz – Lubasz – Stajkowo, Klempicz – Tarnówko, Elźbiecin i Lubasz – Brzeźno. Obecny, bardzo słaby stan ich rozpoznania nie pozwala na eksploatację tych złóż. Eksploatacja tych surowców. na terenie gminy nie powinna być brana pod uwagę ze względu na położenie większości tych złóż w granicach obszarów chronionego krajobrazu.

**Tabela 8. Wykaz udokumentowanych złóż surowców w gminie Lubasz.**

Lp.	Nazwa rejonu złoża	Rodzaj opracowania	Rodzaj kopaliny	Zatwierdzone zasoby	Uwagi
Kruszywo naturalne					
1	Stajkowo II	karta rejestracyjna	piaski grubo- i różnoziarniste	Bilansowe: 134,1 tys. m <sup>3</sup>	Nie eksploatowane
2	Klempicz	dokumentacja geologiczna w kat. C <sub>1</sub>	piaski	Bilansowe: 378,7 tys. ton	Eksploatowane
3	Klempicz MD	Dokumentacja geologiczna w kat C <sub>1</sub>	Piaski	3080,6 tys. ton	Eksploatowane
geologiczna w kat. Torfy i gytie					
3	Krucz-Lubasz-Stajkowo Rejony: IX – XL XLIII – LI	C <sub>1</sub> dokumentacja geologiczna	torf  gytia	Bilansowe: 2 123 tys. m <sup>3</sup>  2 403 tys. m <sup>3</sup>	Złoże nie eksploatowane
4	Klempicz-Tarnówko Pola: 1, 2, 3	dokumentacja geologiczna	torf gytia	Pozabilansowe: 1 647 tys. m <sup>3</sup> 24,6 tys. m <sup>3</sup>	Złoże nie eksploatowane
5	Elźbiecin	dokumentacja geologiczna	torf gytia	Pozabilansowe: 61 150 m <sup>3</sup> Bilansowe: 127 210 m <sup>3</sup>	Złoże nie eksploatowane
6	Lubasz-Brzeźno	dokumentacja geologiczna	torf	Bilansowe: 11 tys. m <sup>3</sup>	Złoże nie eksploatowane

źródło: Urząd Gminy Lubasz

#### **Zbiorniki podziemne.**

W gminie występują 2 zbiorniki wód podziemnych podlegające ochronie ONO oraz trzeciorzędowy.



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

Na terenie Gminy znajduje się jedna kopalnia złóż naturalnych, wydobywająca kruszywa naturalne w postaci piasku. Kopalnia zlokalizowana jest w Klempiczu (Klempicz I) i funkcjonuje w oparciu o koncesję wydaną przez Wojewodę Wielkopolskiego, ważną do końca 2030 roku.

## **13. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami**

### **13.1. Komunikacja**

#### **Drogi kołowe:**

Przez teren gminy przebiegają 3 drogi wojewódzkie:

nr 182 (Międzychód - Wronki - Piotrowo - Czarnków - Ujście),  
nr 153 Droga 180 (Siedlisko) - Runowo - Gajewo - Ciszkowo - Goraj - Lubasz) oraz  
nr 140 Droga 182 (Wronki) - Jasionna - Krucz - Droga 181 (Ciszkowo).

Łączna długość dróg powiatowych wynosi 29,453 km, a gminnych 41 km.

Przez teren gminy nie biegnie żadna droga krajowa.

Niektóre drogi gminne są jednak istotne ze względu na to, iż pośrednio lub bezpośrednio stanowią połączenie między drogami wojewódzkimi i powiatowymi:

- droga 183889P Miłkowo-Stajkowo (połączenie dróg nr 182 i 153),
- droga 18327P Lubasz - Antoniewo - Krucz (łączy drogi nr 182 i 140)
- droga 183274P Lubasz - Bzowo (łączy drogi nr 153 i 182).

Drogi w dużej mierze znajdują się w złym stanie technicznym, posiadają zbyt wąskie pasy drogowe.

Poniżej przedstawiono pomiar ruchu na wykonany na rok 2015.

**Tabela 9. GENERALNY POMIAR RUCHU W 2015 ROKU**

**ŚREDNI DOBOWY RUCH ROCZNY (SDRR) W PUNKTACH POMIAROWYCH W 2015 ROKU NA DROGACH WOJEWÓDZKICH**

WOJEWÓDZTWO: WIELKOPOLSKIE,

NUMER WOJEWÓDZTWA: 30

Numer punktu pomiarowego 2015	Nr drogi	Opis odcinka				SDRR poj. Silnik. Ogółem	Rodzajowa struktura ruchu pojazdów silnikowych						
		Pikietaż		Długość (km)	Nazwa Odcinka		Motocykle	Sam. osob. mikrobusy	Lekkie sam ciężarowe (dostawcze)	Sam. Ciężarowe		Autobusy	Ciągniki rolnicze
		Pocz.	Końc.							bez przycz.	z przycz.		
										poj./dobę	poj./dobę		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
30099	140	0,000	6,400	6,400	WRONKI-JASIONNA	1525	27	1368	82	21	14	11	2
30092	153	9,466	20,315	10,849	GAJEWO-LUBASZ	1390	40	1183	101	25	8	15	18
30079	182	55,863	61,670	5,807	SOKOŁOWO-LUBASZ	5042	71	3988	504	126	313	25	15
30080	182	61,670	66,903	5,233	LUBASZ-CZARNKÓW	4843	77	3942	368	97	305	44	10

źródło: Zarząd Dróg Wojewódzkich

Powiązania w skali rejonu spełnia sieć – dróg powiatowych.

Odległości siedziby gminy od:

- najbliższego Starostwa Powiatowego w Czarnkowie 7,8 km,
- siedziby władz województwa - Poznań 68 km,
- stolicy Polski - 384 km,
- najbliższej stolicy zagranicznej - Berlina 281km,
- do granicy z Niemcami 182km

#### **Drogi kolejowe:**

System kolejowy tworzy 1 linia kolejowa, która ma rozgałęzienie w kierunku północnym w kierunku Piły w Goraju:

- linia kolejowa Wągrowiec - Bzowo – Goraj.
- Lubasz posiada nieczynny kolejowy przystanek osobowy z uwagi na brak ruchu osobowego i ładownie
- W Goraju ww. linia kolejowa ma rozgałęzienie na północ w kierunku Czarnkowa i Piły.

#### **Drogi rowerowe:**

Międzynarodowe: szlak Euro-Route R1, szlak transgraniczny wg programu EPEV

Wojewódzkie: Transwielkopolska Trasa Rowerowa

Lokalne: drogi i szlaki rowerowe i pieszo-rowerowe.

**Drogi wodne:** brak

#### **Najbliższe lotniska:**

- Poznań (70 km)
- Babimost k/Zielonej Góry (118 km)
- Berlin (264 km)
- Warszawa (389 km)

#### **Najbliższe przejścia graniczne:**

- Kostrzyn,
- Świecko,
- Słubice.

## **13.2. Zaopatrzenie w wodę**

Znaczna część gminy jest zwodociągowana. Zaopatrywaniem jej mieszkańców w wodę i odprowadzaniem ścieków zajmuje się Gminny Zakład Komunalny Sp. z o.o. w Lubasz, który administruje aktualnie 5. Stacjami Uzdatniania Wody (w Stajkowie, Sokołowie, Jędrzejewie, Kruczu i Lubasz). Mieszkańcy Wsi Dębe zaopatrywani są w wodę kupowaną z SUW będącej własnością Zakładu Usług Komunalnych w Brzeźnie. W ten sposób zaopatrywanych jest w wodę 85,9% mieszkańców gminy.

Łączna długość sieci wodociągowej wynosi około 111,13 km.

#### **LUBASZ**

Układ wodociągowy zaopatruje w wodę wsie Lubasz, Goraj oraz Bończa.

- ujęcie wody – źródłem poboru są studnie wiercone nr 1 i 3 (podstawowe) o głębokościach 120,0 m i 124,0 m, oraz studnia nr 2 (awaryjna) o głębokości 112,0 m, ujmujące wody z formacji III-rzędowej. Zasoby eksploatacyjne, zatwierdzone w kat. „B” wynoszą:

- dla studni nr 1 -  $Q = 39,0 \text{ m}^3/\text{h}$ ,
- dla studni nr 3 -  $Q = 42,0 \text{ m}^3/\text{h}$ ,
- stacja uzdatniania wody wyposażona jest w 5 filtrów ciśnieniowych DN 1600, 1 aerator, 5 zbiorników wyrównawczych o pojemności po  $100 \text{ m}^3$ , zestaw hydroforowy MPC-E 5x7,5 kW,
- sieć wodociągowa - długość około 30,9 km,
- pozwolenie wodnoprawne ważne do 30.01.2032 r.

### **STAJKOWO**

System wodociągowy dostarcza wodę do Stajkowa, Miłkowa Bzowa i Miłkówka, Antoniewa i Nowiny

- ujęcie wody - woda czerpana jest z III-rzędowego poziomu wodonośnego za pomocą dwóch studni wierconych o głębokościach 93,0 i 90,0 m. Zasoby w kat. "B" ustalono na  $Q = 51,5 \text{ m}^3/\text{h}$ ,
- stacja uzdatniania wody posiada zamontowane urządzenia: 5 odżelaziaczy  $\varnothing 1500 \text{ mm}$  z aeratorami o 600 mm, 3 hydrofory o  $V = 2,5 \text{ m}^3$  każdy, zestaw hydroforowy
- sieć wodociągowa - długość około 34,9 km,
- pozwolenie wodnoprawne wydano na okres do 26.07.2028 r.

### **DĘBE**

Wieś Dębe zaopatrywana jest w wodę z S.U.W. będącej własnością Miejskiego Zakładu Komunalny w Czarnkowie.

- sieć wodociągowa -  $L = 12,3 \text{ km}$ ,

### **JĘDRZEJEWO**

- ujęcie wody - woda czerpana jest poprzez 2 studnie wiercone o głębokościach 150,0 i 135,0 m z warstwy trzeciorzędowej. Zasoby eksploatacyjne w kat. „B” ustalono na  $Q = 24,7 \text{ m}^3/\text{h}$ ,
- ujęcie wody - na dz. nr ewid. 174/2, obręb Jędrzejewo  $Q = 6,5 \text{ m}^3/\text{h}$ , - zatwierdzona dokumentacja hydrogeologiczna OS.6531.3.2011.GK z dnia 07.02.2018 r.
- stacja uzdatniania - wyposażona jest w zbiornik reakcji, 2 filtry pospieszne i 2 zbiorniki wyrównawcze o  $V = 51,9 \text{ m}^3$  każdy,
- sieć wodociągowa -  $L = 3,2 \text{ km}$ .
- pozwolenie wodnoprawne ważne do 15.09.2026 r.

### **SOKOŁOWO**

S.U.W. zaopatruje w wodę mieszkańców Sokołowa, Klempicza, Elżbiecina, Sławna, Sławienka, Prusinowa i Kamionki. W ujęciu wody źródłem poboru są 2 studnie o głębokości 130,0 m, ujmujące wody z formacji trzeciorzędowej - mioceńskiej o zasobach zatwierdzonych w kat. „B” na  $Q = 60,0 \text{ m}^3/\text{h}$ ,

- stacja uzdatniania z zamontowanymi 3 odżelaziaczami  $\varnothing 1400 \text{ mm}$  z centralnym aeratorem  $\varnothing 800 \text{ mm}$  i 3 hydroforami  $\varnothing 1800 \text{ mm}$ , zestaw hydroforowy 4x4kW
- sieć wodociągowa - długość  $L = 21,8 \text{ km}$ ,
- pozwolenie wodnoprawne - ważne do 15.09.2026 r.

### **KRUCZ**

S.U.W. zaopatruje w wodę mieszkańców Krucza.

- ujęcie wody – pobór następuje ze studni wierconej o głębokości 84,0 m (III-rzędu). Zasoby eksploatacyjne zatwierdzone w kat. „B” ustalono na 10,0 m<sup>3</sup>/h,
- stacja uzdatniania 2 filtry ciśnieniowe (odżelaziacze) Ø 1000 mm, 2 hydrofony Ø 1200 mm oraz zbiornik wyrównawczy o V = 25,0 m<sup>3</sup>,
- sieć wodociągowa – długość L = 2,2 km,
- pozwolenie wodnoprawne ważne do 31.12.2023 r.

#### **KRUTECZEK**

Ujęcie wody na dz. nr ewid. 7144/1, obręb Kruteczek Q = 7,00 m<sup>3</sup>/h - zatwierdzona dokumentacja hydrogeologiczna OS.6531.3.2011.GK z dnia 22.04.2011 r.

#### **SŁAWNO**

Ujęcie wody na dz. nr ewid. 16, obręb Sławno, Q = 30,00 m<sup>3</sup>/h - zatwierdzona dokumentacja hydrogeologiczna OS-I-7520/8/01 z dnia 12.09.2001 r.

#### **BZOWO**

Ujęcie wody na dz. nr ewid. 136/5, obręb Bzowo, Q = 20,00 m<sup>3</sup>/h - zatwierdzona dokumentacja hydrogeologiczna OŚ-I-7520/3/06 Z DNIA 22.05.2006 R.

### **13.3. Odprowadzanie ścieków**

#### **Kanalizacja sanitarna i ogólnospławna.**

W sieć kanalizacji sanitarnej wyposażona jest część miejscowości gminy. Gminny Zakład Komunalny Sp. z o.o. zarządza 3 oczyszczalniami ścieków komunalnych, 44,796 km sieci kanalizacji sanitarnej, 19. przepompowniami i 3. tłoczniami ścieków. Oczyszczalnie ścieków znajdują się w miejscowościach:

- Jędrzejewo - obszar Jędrzejewo i Sławna oraz ścieki dowożone z terenu Gminy Lubasz, przepustowość oczyszczalni 95 m<sup>3</sup>/dobę
- Miłkowo – Szkoła Podstawowa w Miłkowie oraz dom wielorodzinny w Miłkowie, przepustowość oczyszczalni 18,07 m<sup>3</sup>/dobę
- Stajkowo - obszar Gminy Lubasz, przepustowość oczyszczalni 800 m<sup>3</sup>/dobę

Łączna długość sieci kanalizacji sanitarnej liczy 45,3 km.

#### **Kanalizacja deszczowa**

Kanalizacja deszczowa funkcjonuje na odcinkach ulic: Pogodnej, Słonecznej, Szkolnej, Kwiatowej, Winiary, Wojska Polskiego i Desantu Spadochronowego, Kościelnej, Chrobrego, Podgórznej, w Lubasz. Wyloty są wprowadzone do rowu (częściowo krytego) przepływającego od jez. Dużego do Kanału Lubaskiego oraz do rzeki Gulczanki. Odcinki kanałów deszczowych są również w Dębem i Jędrzejewie.

### **13.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepło i gaz**

Zaopatrzenie w ciepło pokrywane jest w gminie ze źródeł indywidualnych, opalanych głównie węglem kamiennym zlokalizowanych na obszarze zabudowy jednorodzinnej oraz w części występuje ogrzewanie z lokalnych kotłowni z zabudowy

wielorodzinnej co powoduje emisję zanieczyszczeń do powietrza. Coraz częściej do ogrzewania wykorzystywany jest gaz z budowanej sieci gazowej, olej opałowy itp.

System elektroenergetyczny oparty jest na sieci krajowej o napięciu 110 kV powiązanej z GPZ 110/15 w Czarnkowie. Stąd wyprowadzono linie SN 15kV napowietrzane, które zasilają promieniście stacje transformatorowe, zlokalizowane na terenie gminy. Odbiorcy zaopatrywani są poprzez stacje transformatorowe 15/0,4 kV i linie niskiego napięcia, głównie napowietrzne. Sieć energetyczna średniego i niskiego napięcia pokrywa gminę proporcjonalnie do stopnia jej urbanizacji.

Na obszarze gminy zlokalizowane są 4 maszty elektrowni wiatrowych o wysokości 140 m i mocy 2 MW każdy.

### **13.5. Gospodarka odpadami**

Gospodarka odpadami na terenie Gminy Lubasz prowadzona jest na podstawie Ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. 2021 r., poz. 888) oraz ustawy z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 779). Gospodarowania odpadami prowadzone jest w formie zorganizowanej. Odpady komunalne segregowane i zmieszane gromadzone są w pojemnikach na terenie poszczególnych posesji i wywożone przez specjalistyczne przedsiębiorstwa, które prowadzą działalność regulowaną w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości. Podmioty odbierające odpady komunalne od właścicieli nieruchomości z terenu Gminy Lubasz są zobowiązane do przekazywania zmieszanych odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania, do Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych (RIPOK). Na terenie gminy funkcjonuje Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK).

### **13.6. Telekomunikacja**

Na terenie gminy Lubasz istnieje dobry stan techniczny infrastruktury telekomunikacyjnej. Jakość świadczonych usług znacznie się poprawiła. Sytuacja ta spowodowana była tempem rozwoju telefonii stacjonarnej, a także konkurencją ze strony operatorów telefonii komórkowej, która odnotowała w ostatnich latach bardzo duży wzrost liczby abonentów. Obserwuje się również dynamiczny wzrost liczby użytkowników Internetu między innymi dzięki budowie sieci światłowodowej.

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

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych na terenie gminy Lubasz wynikają z ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, uchwalonego Uchwałą Nr X/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 roku. Należą do nich zadania w zakresie:

1. infrastruktury technicznej:

- linie elektroenergetyczne WN 110 kV,
- pas łączności radiowo-telewizyjnej,

2. komunikacji:

- droga wojewódzka nr 140 klasy technicznej głównej (G),

- droga wojewódzka nr 153 klasy technicznej głównej (G),
- droga wojewódzka nr 182 klasy technicznej głównej (G),
- pozostałe eksploatowane linie kolejowe,

3. środowisko przyrodniczego:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Puszcza Notecka,
- Obszar Natura 2000 - Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Notecka PLB 300015,
- Obszar Natura 2000 - Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Dolina Noteci PLH 300004,
- krajowe drogi migracji, rozprzestrzeniania i wymiany genetycznej organizmów żywych,
- główne międzynarodowe drogi migracji zwierząt i roślin,
- obszary mokradłowe,
- złoża kopalin skalnych - piaski i żwiry (kruszywo naturalne),
- obszary rolnicze ważne dla zachowania bogactwa przyrodniczego w ekosystemach rolniczych,
- główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP) w obrębie utworów trzeciorzędowych,
- rejon gleb o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej wskazane do zwiększenia powierzchni zadrzewień i zakrzewień,
- regionalny korytarz ekologiczny dolin rzecznych
- odtwarzanie ciągłości ekologicznej rzek ( budowa i modernizacja przepławek),
- projektowane obiekty małej retencji,
- główne zbiorniki wód podziemnych monitorowane w sieci krajowej i regionalnej o ponadnormatywnym stężeniu badanych zanieczyszczeń.

## **15. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej**

W granicach gminy Lubasz nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi. RZGW nie wyznaczył dla obszaru gminy Lubasz obszarów zagrożenia powodziowego.

### **III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

#### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów**

##### **1.1. Wytyczne określania w planach miejscowych zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wraz z dopuszczalnym ich zakresem i ograniczeniami**

Studium wyznacza zasięgi rozwoju przestrzennego osadnictwa na terenie poszczególnych sołectw – jednostek osadniczych, zobrazowany na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego, polityka przestrzenna”. Rozwój odbywał się będzie głównie w ciągach zabudowy wyznaczonych po jednej lub po obu stronach istniejących dróg obsługujących wsie (drogi powiatowe i gminne), w których istnieje lub będzie realizowana podstawowa sieć infrastruktury technicznej: wodociąg, kanalizacja, elektroenergetyka. Osadnictwo rozwijać się będzie na bazie istniejącego zainwestowania poprzez: wymianę istniejącej zużytej zabudowy, uzupełnienia na wolnych działkach lub w nowych obszarach zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania.

W studium wyznaczono tereny dla lokalizacji funkcji związanych z perspektywnym rozwojem obszarów gminy, podyktowanych aktywizacją rozwoju całego powiatu czarnkowsko-trzcieńskiego. Służyć będą one jako oferta dla inwestorów. Ich atutem jest położenie przy drodze o znaczeniu krajowym i międzynarodowym oraz istniejące walory przyrodniczo-krajobrazowe. Atrakcyjność tych obszarów będzie różna dla różnego rodzaju inwestycji. Studium wyznacza tereny preferowane ze względu na swe położenie dla prowadzenia działalności gospodarczej, rozwoju mieszkalnictwa czy rozwoju turystyki i rekreacji indywidualnej. Zarezerwowano także tereny, które mogą stanowić ofertę dla realizacji zorganizowanej działalności inwestycyjnej, głównie w zakresie budownictwa mieszkaniowego i turystyki zorganizowanej. Taka forma inwestowania pozwala najskuteczniej na egzekwowanie już w trakcie etapu projektowania i realizacji inwestycji prawidłowych zasad zagospodarowania wprowadzających ład przestrzenny.

Szczegółowe zapisy i inne funkcje są przedstawione w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, natomiast rysunek kierunków studium wskazuje ogólne kierunki zagospodarowania przestrzennego. Poniżej przedstawiono wytyczne służące określaniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu poszczególnych rodzajów terenów. Określono także dopuszczalny zakres i ograniczenia przedmiotowych zmian.

##### **Tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej**

- Funkcje towarzyszące lub uzupełniające:
  - dopuszcza się zabudowę o charakterze usługowym na terenach o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - dopuszcza lokalizację zieleni urządzonej o funkcji towarzyszącej, publicznej, izolacyjnej, ogrodowej



- dopuszcza się lokalizację obiektów sportowo-rekreacyjnych w postaci placu zabaw, siłowni zewnętrznych, boisk sportowych itp.
- **Charakterystyka:**
  - istniejący stan zainwestowania wykazuje niedobór terenów zabudowy mieszkaniowej. W celu zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej wskazano nowe tereny przeznaczone pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - tereny zagospodarowane wymagają uzupełnienia struktury przestrzennej poprzez uzupełnienie luk w pasmach zabudowy, porządkowanie przestrzeni oraz tworzenie lokalnych wnętrz urbanistycznych;
  - konieczne jest kształtowanie przestrzeni publicznych miejscowości jako miejsca integracji społecznej w ramach funkcji rozrywkowej, wypoczynkowej, rekreacyjnej i usługowej;
  - konieczne może być także wyznaczenie nowych ciągów komunikacyjnych zapewniających dostęp do nowych terenów zabudowy z uwzględnieniem ich właściwego powiązania z zewnętrznym układem drogowym;
- **Wytyczne:**
  - adaptacja istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem modernizacji, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełnieniem i dostosowaniem do nowych warunków;
  - nowa zabudowa musi stanowić uzupełnienie zabudowy istniejącej, z zachowaniem podobnego charakteru zabudowy;
  - gabaryty i forma architektoniczna obiektów nie może powodować dysharmonii otoczenia i negatywnego wpływu na krajobraz;
  - zakaz stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych;
  - zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z przepisami odrębnymi - Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko) w granicach i w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych;
  - dopuszczenie lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z przepisami odrębnymi - Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z ograniczeniem oddziaływania do granic własności nieruchomości.

### **Tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej**

- **Funkcje towarzyszące lub uzupełniające:**
  - dopuszcza się zabudowę o charakterze usługowym na terenach o wiodącej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - dopuszcza lokalizację zieleni urządzonej o funkcji towarzyszącej, publicznej, izolacyjnej, ogrodowej
  - dopuszcza się lokalizację obiektów sportowo-rekreacyjnych w postaci placu zabaw, siłowni zewnętrznych, boisk sportowych itp.
- **Charakterystyka:**
  - istniejący stan zainwestowania wykazuje niedobór terenów zabudowy mieszkaniowej. W celu zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej wskazano nowe tereny przeznaczone pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej;

- tereny zagospodarowane wymagają uzupełnienia struktury przestrzennej poprzez uzupełnienie luk w pasmach zabudowy, porządkowanie przestrzeni oraz tworzenie lokalnych wnętrz urbanistycznych;
- konieczne jest kształtowanie przestrzeni publicznych miejscowości jako miejsca integracji społecznej w ramach funkcji rozrywkowej, wypoczynkowej, rekreacyjnej i usługowej;
- konieczne może być także wyznaczenie nowych ciągów komunikacyjnych zapewniających dostęp do nowych terenów zabudowy z uwzględnieniem ich właściwego powiązania z zewnętrznym układem drogowym;
- **Wytyczne:**
  - adaptacja istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem modernizacji, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełnieniem i dostosowaniem do nowych warunków;
  - nowa zabudowa musi stanowić uzupełnienie zabudowy istniejącej, z zachowaniem podobnego charakteru zabudowy;
  - gabaryty i forma architektoniczna obiektów nie może powodować dysharmonii otoczenia i negatywnego wpływu na krajobraz;
  - zakaz stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych;
  - zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z przepisami odrębnymi - Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w granicach i w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych);
  - dopuszczenie lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z przepisami odrębnymi - Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z ograniczeniem oddziaływania do granic własności nieruchomości.

### **Tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej zagrodowej**

- Funkcje towarzyszące lub uzupełniające:
  - dopuszcza się lokalizację funkcji towarzyszącej w postaci zabudowy usługowej
- Charakterystyka:
  - Przewiduje się adaptację istniejącego zagospodarowania oraz sukcesywne uzupełnianie w ramach pasm zabudowy;
  - ze względu na stopniowe zastępowanie zabudowy zagrodowej zabudową mieszkaniową oraz specjalizację istniejących gospodarstw rolnych, nie przewiduje się popytu na tego rodzaju tereny;
  - ze względu na zlokalizowanie zabudowy zagrodowej wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz znaczne ich oddalenie od centrów miejscowości, konieczne jest wprowadzenie funkcji uzupełniającej w postaci zabudowy usługowej i rzemiosła;
- **Wytyczne:**
  - adaptacja istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem modernizacji, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełnieniem i dostosowaniem do nowych warunków;
  - nowa zabudowa musi stanowić uzupełnienie zabudowy istniejącej,

- z zachowaniem podobnego charakteru zabudowy;
- gabaryty i forma architektoniczna obiektów nie może powodować dysharmonii otoczenia i negatywnego wpływu na krajobraz;
- zakaz stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych;
- zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z przepisami odrębnymi - Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w granicach i w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych);
- dopuszczenie lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z przepisami odrębnymi - Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z ograniczeniem oddziaływania do granic własności nieruchomości.

### **Tereny o wiodącej funkcji usługowej**

- Funkcje towarzyszące lub uzupełniające:
  - dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej
  - dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej o funkcji towarzyszącej, publicznej, izolacyjnej, ogrodowej, reprezentacyjnej
- Charakterystyka:
  - istniejące tereny zabudowy usługowej zaspokajają podstawowe potrzeby mieszkańców gminy w zakresie usług komercyjnych, administracji, kultury, oświaty oraz kultu religijnego. Zlokalizowane są najczęściej w centrach miejscowości. Tereny zabudowy usługowej są w dużej mierze zagospodarowane, wymagają jednak uporządkowania, przekształceń oraz dostosowania do wymaganej jakości. Nowe tereny zabudowy usługowej, stanowią jedynie uzupełnienie już istniejącej tkanki i dopełnienie istniejącego zagospodarowania;
  - zabudowa usługowa posiada szczególne znaczenie dla przestrzeni ze względu na reprezentatywny charakter oraz koncentrację znacznej liczby osób. Wymaga ona zatem zapewnienia właściwej oprawy, ekspozycji przestrzennej oraz odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa. W celu zaspokojenia tych potrzeb konieczne jest wyposażenie terenów w odpowiednio skomponowaną zieleni urządzonej, małą architekturę oraz tereny obsługi komunikacji (parkingi i stacje paliw);
  - W skład terenów o wiodącej funkcji usługowej wchodzi takie rodzaje działalności jak: administracja publiczna, kultura, oświata i nauka, obiekty kultu religijnego, turystyka, handel, gastronomia, transport i gospodarka magazynowa, finanse, wynajem maszyn i urządzeń, IT, opieka zdrowotna oraz obsługa gospodarki rolnej, która stanowi obiekty i urządzenia obsługi gospodarki rolnej (gospodarstwa hodowli zwierząt) wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, gdzie dopuszcza się adaptację, rozbudowę oraz modernizację istniejącej zabudowy w tym mieszkalnej (właściciele zakładów produkcyjnych) oraz realizację nowych obiektów.
- Wytyczne:
  - adaptacja istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem modernizacji, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełnieniem i dostosowaniem do nowych warunków;

- nowa zabudowa musi stanowić uzupełnienie zabudowy istniejącej, z zachowaniem podobnego charakteru zabudowy;
- gabaryty i forma architektoniczna obiektów nie może powodować dysharmonii otoczenia i negatywnego wpływu na krajobraz;
- zakaz stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych;
- zakaz prowadzenia działalności o oddziaływaniu wykraczającym poza granice nieruchomości;
- maksymalnie zachowanie istniejącego drzewostanu;
- nakaz dostosowania obiektów dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
- dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z produkcją rolniczą na podstawie przepisów odrębnych;
- dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych na podstawie przepisów odrębnych.

### **Tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**

- Funkcje towarzyszące lub uzupełniające:
  - dopuszcza lokalizację zieleni urządzonej o funkcji towarzyszącej, publicznej, izolacyjnej, ogrodowej
  - dopuszcza się lokalizację obiektów sportowo-rekreacyjnych w postaci placu zabaw, siłowni zewnętrznych, boisk sportowych itp.
  - dopuszcza się lokalizację usług i rzemiosła.
  - dopuszcza się zabudowę o charakterze usługowym na terenach o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej;
- Charakterystyka:
  - Tereny te obejmują obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej zlokalizowanej w większości na terenie wsi Lubasz, a także na niektórych obszarach pozostałych mniejszych wsi.
  - Tereny te zaspokajają w pierwszej kolejności potrzeby mieszkaniowe, a także podstawowe potrzeby mieszkańców gminy w zakresie usług komercyjnych, administracji, kultury, oświaty, kultu religijnego. Zlokalizowane są najczęściej w centrach miejscowości. Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej są w dużej mierze zagospodarowane, wymagają jednak uporządkowania, przekształceń oraz dostosowania do wymaganej jakości. Nowe tereny zabudowy usługowej, stanowią jedynie uzupełnienie już istniejącej tkanki i dopełnienie istniejącego zagospodarowania;
  - tereny zagospodarowane wymagają uzupełnienia struktury przestrzennej poprzez uzupełnienie luk w pasmach zabudowy, porządkowanie przestrzeni oraz tworzenie lokalnych wnętrz urbanistycznych;
  - konieczne jest kształtowanie przestrzeni publicznych miejscowości, jako miejsca integracji społecznej w ramach funkcji rozrywkowej, wypoczynkowej, rekreacyjnej i usługowej;
  - konieczne może być także wyznaczenie nowych ciągów komunikacyjnych zapewniających dostęp do nowych terenów zabudowy z uwzględnieniem ich właściwego powiązania z zewnętrznym układem drogowym;
  - istniejący stan zainwestowania wykazuje niedobór terenów zabudowy mieszkaniowej. W celu zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej wskazano nowe tereny przeznaczone pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej;
  - tereny zagospodarowane wymagają w pierwszej kolejności uzupełnienia struktury przestrzennej poprzez uzupełnienie luk w pasmach zabudowy,

porządkowanie przestrzeni oraz tworzenie lokalnych wnętrz urbanistycznych;

- Wytyczne:
  - adaptacja istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem modernizacji, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełnieniem i dostosowaniem do nowych warunków;
  - nowa zabudowa musi stanowić uzupełnienie zabudowy istniejącej, z zachowaniem podobnego charakteru zabudowy;
  - gabaryty i forma architektoniczna obiektów nie może powodować dysharmonii otoczenia i negatywnego wpływu na krajobraz;
  - zakaz stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych;
  - zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z przepisami odrębnymi - Dz. U. z 2016 r., poz. 71 rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w granicach i w bezpośrednim sąsiedztwie i w obszarze terenów o funkcji mieszkaniowo-usługowej);
  - zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z przepisami odrębnymi - Dz. U. z 2016 r., poz. 71 rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z ograniczeniem oddziaływania do granic własności nieruchomości (dotyczy terenów wiejskich)).

#### **Tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej**

- Funkcje towarzyszące lub uzupełniające:
  - dopuszcza lokalizację zieleni urządzonej o funkcji towarzyszącej, publicznej, izolacyjnej, ogrodowej
  - dopuszcza się lokalizację obiektów sportowo-rekreacyjnych w postaci placu zabaw, siłowni zewnętrznych, boisk sportowych itp.
  - dopuszcza się lokalizację usług, handlu i rzemiosła.
  - dopuszcza się zabudowę o charakterze usługowym na terenach o wiodącej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej;
- Charakterystyka:
  - Tereny te obejmują obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej zlokalizowanej na terenie wsi Lubasz.
  - Tereny te zaspokajają w pierwszej kolejności potrzeby mieszkaniowe, a także podstawowe potrzeby mieszkańców gminy w zakresie usług komercyjnych, administracji, kultury, oświaty, kultu religijnego. Zlokalizowane są w strefie centralnej Lubasza.
  - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej są w dużej mierze zagospodarowane, wymagają jednak uporządkowania, przekształceń oraz dostosowania do wymaganej jakości. Nowe tereny zabudowy usługowej, stanowią jedynie uzupełnienie już istniejącej tkanki i dopełnienie istniejącego zagospodarowania;
  - tereny zagospodarowane wymagają uzupełnienia struktury przestrzennej poprzez uzupełnienie luk w zabudowie, porządkowanie przestrzeni oraz tworzenie lokalnych wnętrz urbanistycznych;
  - konieczne jest kształtowanie przestrzeni publicznych miejscowości jako miejsca integracji społecznej w ramach funkcji rozrywkowej, wypoczynkowej,

- rekreacyjnej i usługowej;
  - konieczne może być także wyznaczenie nowych ciągów komunikacyjnych zapewniających dostęp do nowych terenów zabudowy z uwzględnieniem ich właściwego powiązania z zewnętrznym układem drogowym;
  - istniejący stan zainwestowania wykazuje niedobór terenów zabudowy mieszkaniowej. W celu zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej wskazano nowe tereny przeznaczone pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - tereny zagospodarowane wymagają w pierwszej kolejności uzupełnienia struktury przestrzennej poprzez uzupełnienie luk w zabudowie, porządkowanie przestrzeni oraz tworzenie lokalnych wnętrz urbanistycznych;
- Wytyczne:
- adaptacja istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem modernizacji, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełnieniem i dostosowaniem do nowych warunków;
  - nowa zabudowa musi stanowić uzupełnienie zabudowy istniejącej, z zachowaniem podobnego charakteru zabudowy;
  - gabaryty i forma architektoniczna obiektów nie może powodować dysharmonii otoczenia i negatywnego wpływu na krajobraz;
  - zakaz stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych;
  - zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z przepisami odrębnymi - Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w granicach i w bezpośrednim sąsiedztwie i w obszarze terenów o funkcji mieszkaniowo-usługowej);
  - dopuszczenie lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z przepisami odrębnymi - Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z ograniczeniem oddziaływania do granic własności);
  - dopuszczenie łączenia funkcji mieszkalnej i usługowej w jednej bryle budynku.

### **Tereny o wiodącej funkcji usług sportu, rekreacji, turystyki, zabudowy mieszkaniowej i letniskowej**

- Funkcje towarzyszące lub uzupełniające:
  - dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej,
  - dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej o funkcji towarzyszącej, publicznej, izolacyjnej, ogrodowej, reprezentacyjnej
- Charakterystyka:
  - dla realizacji nowej zabudowy związanej z funkcją usług sportu i rekreacji, turystyki, a także zabudowy mieszkaniowej i letniskowej wyznacza się obszary w miejscowościach o znaczeniu przede wszystkim turystycznym, a dla niektórych sporządzono są obowiązujące plany miejscowe;
  - adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i letniskową zarówno na obszarze jej koncentracji jak i rozproszoną, położoną w miejscowościach turystycznych gminy;
  - Lokalizacja obiektów sportowo-rekreacyjnych wraz z niezbędną infrastrukturą;
  - Lokalizacja obiektów turystycznych tj. ośrodki wypoczynkowe, pensjonaty,

motele, hotele, stacje, schroniska młodzieżowe, hostele, agroturystyka itp.

- Wytyczne:
  - adaptacja istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem modernizacji, rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełnieniem i dostosowaniem do nowych warunków;
  - gabaryty i forma architektoniczna obiektów nie może powodować dysharmonii otoczenia i negatywnego wpływu na krajobraz;
  - zakaz stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych;
  - zachowanie istniejącego drzewostanu;
  - nakaz dostosowania obiektów dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

### **Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich**

- Funkcje towarzysząca lub uzupełniająca:
  - dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej o funkcji towarzyszącej, publicznej, izolacyjnej, ogrodowej
- Charakterystyka:
  - adaptacja oraz rozbudowa istniejących ośrodków obsługi produkcji i działalności gospodarczej o charakterze wytwórczym lub usługowym zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - nowe tereny dla obiektów obsługi produkcji ze względu na charakter funkcji, gabaryty zabudowy oraz możliwe ponadnormatywne oddziaływanie emitowane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą usytuowano z dala od zabudowy mieszkaniowej;
  - wszelka działalność gospodarczej powinna być poprzedzona pełnym rozpoznaniem procesu technologicznego, w tym rodzaju urządzeń grzewczych, poboru wody i odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych, zagospodarowania odpadów oraz minimalizacji poziomu hałasu;
  - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich powinny zostać zagospodarowane zielenią, tak by zminimalizować oddziaływania pochodzące z tych obszarów, poprawić walory krajobrazowe oraz podkreślić strukturę przestrzenną, podziały funkcjonalne i własnościowe;
- Wytyczne:
  - dopuszczenie lokalizowania urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz gospodarki ściekowej;
  - zaleca się wprowadzenie przez zakłady o produkcji wodochłonnej zamkniętego obiegu wody.

### **Tereny o wiodącej funkcji produkcyjno-usługowej**

- Funkcje towarzysząca lub uzupełniająca:
  - dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej o funkcji towarzyszącej, publicznej, izolacyjnej, ogrodowej
- Charakterystyka:
  - adaptacja oraz rozbudowa istniejących ośrodków działalności gospodarczej o charakterze wytwórczym lub usługowym zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - nowe tereny dla obiektów usługowych i wytwórczych ze względu na charakter

funkcji, gabaryty zabudowy oraz możliwe ponadnormatywne oddziaływanie emitowane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą usytuowano z dala od zabudowy mieszkaniowej;

- wszelka działalności gospodarczej powinna być poprzedzona pełnym rozpoznaniem procesu technologicznego, w tym rodzaju urządzeń grzewczych, poboru wody i odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych, zagospodarowania odpadów oraz minimalizacji poziomu hałasu;
- tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów powinny zostać zagospodarowane zielenią, tak by zminimalizować oddziaływania pochodzące z tych obszarów, poprawić walory krajobrazowe oraz podkreślić strukturę przestrzenną, podziały funkcjonalne i własnościowe;
- Wytyczne:
  - dopuszczenie lokalizowania urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz gospodarki ściekowej;
  - zaleca się wprowadzenie przez zakłady o produkcji wodochłonnej zamkniętego obiegu wody;
  - dopuszczenie lokalizowania instalacji fotowoltaicznych na podstawie przepisów odrębnych.

### **Tereny o wiodącej funkcji produkcyjnej**

- Funkcje towarzysząca lub uzupełniająca:
  - dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej jako funkcji uzupełniającej;
  - dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej o funkcji towarzyszącej, publicznej, izolacyjnej, ogrodowej
- Charakterystyka:
  - adaptacja oraz rozbudowa istniejących ośrodków nieuciążliwej działalności gospodarczej o charakterze wytwórczym.
  - nowe tereny dla obiektów wytwórczych ze względu na charakter funkcji, gabaryty zabudowy oraz możliwe ponadnormatywne oddziaływanie emitowane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą usytuowano z dala od zabudowy mieszkaniowej;
  - wszelka działalność gospodarcza powinna być poprzedzona pełnym rozpoznaniem procesu technologicznego, w tym rodzaju urządzeń grzewczych, poboru wody i odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych, zagospodarowania odpadów oraz minimalizacji poziomu hałasu;
  - tereny zabudowy przemysłowej powinny zostać zagospodarowane zielenią, tak by zminimalizować oddziaływania pochodzące z tych obszarów, poprawić walory krajobrazowe oraz podkreślić strukturę przestrzenną, podziały funkcjonalne i własnościowe;
- Wytyczne:
  - dopuszczenie lokalizowania urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz gospodarki ściekowej;
  - zaleca się wprowadzenie przez zakłady o produkcji wodochłonnej zamkniętego obiegu wody;
  - dopuszczenie lokalizowania instalacji fotowoltaicznych na podstawie przepisów odrębnych.

### **Tereny rolnicze**

- Charakterystyka:



- tereny te stanowią grunty orne o przewadze gleb niższych klas bonitacyjnych (IV-VI) oraz gleby najwyższych klas (I-III), które stanowią minimalny odsetek w skali gminy. Zakłada się zachowanie ogólnej powierzchni upraw rolnych;
- tereny o przewadze wyższych klas bonitacyjnych wskazano do ochrony przed zainwestowaniem z przeznaczeniem tylko dla rolniczego wykorzystania;
- dopuszcza się lokalizację jedynie zabudowy zagrodowej.
- Wytyczne:
  - zachowanie istniejącego drzewostanu.

### **Tereny leśne**

- Charakterystyka:
  - utrzymanie kompleksów leśnych jako ważnego elementu ekosystemu gminy stanowi jeden z głównych celów polityki przestrzennej, gospodarczej i rekreacyjnej;
- Wytyczne:
  - utrzymywanie i ochrona bioróżnorodności kompleksów leśnych.

### **Tereny do zalesienia**

- Charakterystyka:
  - jako główną funkcję obszarów przeznaczonych do zalesień określono uzupełnianie luk w kompleksach leśnych, scalenie mniejszych skupisk oraz jako alternatywne zagospodarowanie gruntów rolnych o niższych klasach bonitacyjnych i nieużytków;
- Wytyczne:
  - dostosowanie nowych zalesień do występujących w otoczeniu kompleksów leśnych.

### **Tereny lasów wodochronnych**

- Charakterystyka:
  - utrzymanie kompleksów leśnych jako ważnego elementu ekosystemu gminy stanowi jeden z głównych celów polityki przestrzennej, w szczególności lasów chronionych na mocy przepisów odrębnych;
- Wytyczne:
  - utrzymywanie i ochrona bioróżnorodności kompleksów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Tereny lasów glebochronnych**

- Charakterystyka:
  - tereny lasów wykorzystywanych w celach gospodarczych przez podmioty do tego uprawnione;
- Wytyczne:
  - gospodarowanie zasobami leśnymi na podstawie przepisów odrębnych oraz uproszczonych planów urządzenia lasu.

### **Tereny leśne badawczo-nasienne**

- Charakterystyka:
  - tereny zalesione wchodzi w skład kompleksów leśnych na podstawie przepisów odrębnych;

- Wytyczne:
  - utrzymywanie i ochrona bioróżnorodności kompleksów leśnych.

### **Tereny zieleni**

- Charakterystyka:
  - tereny te stanowią naturalne obszary ochronne dla cieków i zbiorników wodnych, rowów oraz dolin rzecznych. Ograniczony rozwój obszarów wzdłuż rzek, innych mniejszych cieków i licznych jezior oraz podtrzymanie dotychczasowego kierunku zagospodarowania mają na celu zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i korytarzy ekologicznych;
  - tereny podlegają ochronie przed zainwestowaniem, które mogłoby w negatywny sposób wpłynąć na tereny znajdujące się w szczególności w pobliżu cieków wodnych, jezior, stanowiących korytarze ekologiczne i pasy zieleni izolacyjnej;
  - dopuszcza się lokalizację niezbędnych inwestycji liniowych z zakresu infrastruktury realizowanych dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych tylko w uzasadnionych sytuacjach; realizacja tych inwestycji musi odbywać się z zachowaniem i poszanowaniem walorów przyrodniczych obszaru głównie stosunków wodnych z maksymalnym ograniczeniem uciążliwości dla środowiska;
- Wytyczne:
  - zachowanie istniejącego drzewostanu;
  - dopuszczenie wyposażenia w infrastrukturę służącą rekreacji (ścieżki piesze, rowerowe, małą architekturę, plaże itp.).

### **Tereny zieleni urządzonej**

- Charakterystyka:
  - tereny te stanowią tereny przestrzeni publicznych w postaci parków, skwerów i zieleńców, w których to dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, ciągów komunikacji pieszo-rowerowej, obiektów rekreacji i sportu oraz niezbędnej infrastruktury technicznej
- Wytyczne:
  - zachowanie istniejącego drzewostanu;

### **Tereny usług sportu i rekreacji i turystyki**

- Charakterystyka:
  - Lokalizacja obiektów sportowych wraz z infrastrukturą oraz zapleczem;
  - Lokalizacja obszarów i obiektów sportowo-rekreacyjnych wraz z niezbędną infrastrukturą;
  - Lokalizacja obiektów sportowo-rekreacyjnych wraz z niezbędną infrastrukturą oraz zapleczem (tj. obiekty sanitarne, pola namiotowe, pola campingowe, mała gastronomia, place zabaw, boiska i inne zgodnie z przepisami odrębnymi);
- Wytyczne:
  - gabaryty i forma architektoniczna obiektów nie może powodować dysharmonii otoczenia i negatywnego wpływu na krajobraz;
  - zakaz stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych
  - maksymalnie zachowanie istniejącego drzewostanu, ewentualnie z nasadzeniami zastępczymi.

## **Wody**

- Charakterystyka:
  - tereny te obejmują ciek naturalne, rzeki i zbiorniki wodne;
  - dopuszcza się lokalizację niezbędnych inwestycji liniowych z zakresu infrastruktury realizowanych dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych tylko w uzasadnionych sytuacjach; realizacja tych inwestycji musi odbywać się z zachowaniem i poszanowaniem walorów przyrodniczych obszaru głównie stosunków wodnych z maksymalnym ograniczeniem uciążliwości dla środowiska ;
- Wytyczne:
  - należy szczególną ochroną objąć wody powierzchniowe śródlądowe
  - dopuszczenie wyposażenia w infrastrukturę służącą do transportu i rekreacji (pomosty, plaże, kąpieliska, przystanie itp.).

## **Tereny kolejowe**

- Charakterystyka:
  - lokalizacja obiektów, urządzeń infrastruktury kolejowej wraz z zapleczem
- Wytyczne:
  - gabaryty i forma architektoniczna obiektów nie może powodować dysharmonii otoczenia i negatywnego wpływu na krajobraz.

## **Tereny cmentarzy i kościołów**

- Charakterystyka:
  - tereny te obejmują cmentarze komunalne, zabytkowe i historyczne;
  - tereny obecnie przeznaczone pod cmentarze zaspokajają dotychczasowe potrzeby gminy. Studium przewiduje adaptacje istniejącego zagospodarowania;
- Wytyczne:
  - dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu,
  - należy zachować strefy ochronne wolne od zabudowy mieszkaniowej lub związanej z obrotem artykułami spożywczymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Tereny infrastruktury technicznej**

- Charakterystyka:
  - lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wraz z zapleczem;
  - do urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zaliczają się: ujęcia wody, oczyszczalnie ścieków, wysypiska śmieci, stacje redukcyjne gazu, radiolatarnie, stacje elektroenergetyczne itp.
- Wytyczne:
  - gabaryty i forma architektoniczna obiektów nie może powodować dysharmonii otoczenia i negatywnego wpływu na krajobraz.

## **Układ komunikacyjny i infrastruktura techniczna**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej o funkcji towarzyszącej,

- publicznej, izolacyjnej, ogrodowej;
- Charakterystyka:
  - Tereny te obejmują drogi: wojewódzkie, powiatowe, gminne, leśne i inne oraz tereny na których zlokalizowana jest infrastruktura techniczna;
  - Tereny komunikacji drogowej nie obejmują dróg wewnętrznych;
- Wytyczne:
  - Przy realizacji nowych i modernizacji istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej należy uwzględnić zakres oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

W gminie Lubasz występuje "Obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej", który charakteryzuje się skupieniem i przewagą terenów rolnych oraz gleb klas wyższych na których prowadzona jest zintensyfikowana produkcja rolna. Przeważają na tym obszarze znaczne areale pól uprawnych skoncentrowanych i skumulowanych w postaci przestrzeni produkcyjnej we wschodnim fragmencie obszaru gminy - obręby: Sławno, Prusinowo, Jędrzejewo, Kamionka.

## **2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy**

### **2.1. Minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne**

W niniejszym rozdziale przedstawiono parametry i wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych kategorii terenów, które odnoszą się do powierzchni działki budowlanej. W zakresie dopuszczalnej wysokości budynków ustalenia studium dotyczą liczby kondygnacji nadziemnych. Wskaźniki te należy traktować, jako zalecane. Ich wartości mogą być modyfikowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności parametry dotyczące wielkości działek oraz parametry zabudowy, w zależności od lokalnych możliwości i ograniczeń kształtowania przestrzeni.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - dla terenów zabudowy rezydencjonalnej – 20%,
  - dla terenów zabudowy wolnostojącej – 40%,
  - dla terenów zabudowy bliźniaczej i szeregowej – 40%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna:
  - dla terenów zabudowy rezydencjonalnej – 60%,
  - dla terenów zabudowy wolnostojącej – 50%,
  - dla terenów zabudowy bliźniaczej i szeregowej – 25%,
- Maksymalna wysokość budynków:
  - 10 m – dach płaski,
  - 12 m – dach skośny,
- Maksymalna liczba kondygnacji – 2,
- Rodzaj dachu:

- budynki mieszkalne: dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 25°-45° lub płaski,
- budynki gospodarcze i garażowe: jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°, dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- Minimalna wielkość działki budowlanej:
  - dla terenów zabudowy rezydencjonalnej – 2000 m<sup>2</sup>,
  - dla terenów zabudowy wolnostojącej – 700 m<sup>2</sup>,
  - dla terenów zabudowy bliźniaczej i szeregowej – 200 m<sup>2</sup>.

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - 50%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna:
  - 25%,
- Maksymalna wysokość budynków –
  - 13 m – dach płaski,
  - 18 m – dach skośny,
- Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 3; podziemnych - 1;  
w przypadku dachu skośnego trzecia kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym,
- Rodzaj dachu:
  - budynki mieszkalne i usługowe: dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 25°-45° lub płaski,
  - budynki gospodarczo-garażowe: jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°, dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub płaski,
- Minimalna wielkość działki budowlanej:
  - 3000 m<sup>2</sup>.

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 50%
- Maksymalna wysokość budynków – 11 m
- Maksymalna liczba kondygnacji – 2 (w tym poddasze użytkowe)
- Rodzaj dachu:
  - budynki mieszkalne: dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 25°-45° lub płaski,
  - budynki gospodarcze i garażowe: jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°, dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - budynki inwentarskie: dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.
- Minimalna wielkość działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>.

### **Tereny zabudowy usługowej**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 25%,
- Maksymalna wysokość budynków – 10 m dach płaski, 12 m dach skośny
- Maksymalna liczba kondygnacji – 2,
- Rodzaj dachu:
  - dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 25°-45°,
  - płaski,
- Minimalna wielkość działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>.

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - 70%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna:
  - 25%,
- Maksymalna wysokość budynków –
  - 13 m – dach płaski,
  - 18 m – dach skośny,
  - 11 m – budynki usługowe
- Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 3 przy dachu płaskim i 4 przy dachu skośnym; podziemnych - 1; w przypadku dachu skośnego czwarta kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
- Rodzaj dachu:
  - budynki mieszkalne i usługowe: dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 25°-45° lub płaski,
  - budynki gospodarczo-garażowe: jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°, dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub płaski,
- Minimalna wielkość działki budowlanej:
  - 3000 m<sup>2</sup>,
  - dla terenów zabudowy usługowej – 1000 m<sup>2</sup>,
- Możliwość sytuowania funkcji mieszkaniowej i usługowej w jednym obiekcie.

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - dla terenów zabudowy rezydencjonalnej – 20%,
  - dla terenów zabudowy wolnostojącej – 40%,
  - dla terenów zabudowy bliźniaczej – 40%,
  - dla terenów zabudowy usługowej – 50%
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna:
  - dla terenów zabudowy rezydencjonalnej – 60%,
  - dla terenów zabudowy wolnostojącej – 50%,
  - dla terenów zabudowy bliźniaczej – 40%,
  - dla terenów zabudowy usługowej – 30%
- Maksymalna wysokość budynków:
  - 10 m – dach płaski,
  - 12 m – dach skośny,
  - 11 m – budynki inwentarskie
- Maksymalna liczba kondygnacji – 2,

- Rodzaj dachu:
  - budynki mieszkalne: dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 25°-45° lub płaski,
  - budynki gospodarcze i garażowe: jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°, dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - budynki usługowe: jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 15°, dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia dachu 30-45°, płaski,
- Minimalna wielkość działki budowlanej:
  - dla terenów zabudowy rezydencjonalnej – 2000 m<sup>2</sup>,
  - dla terenów zabudowy wolnostojącej – 700 m<sup>2</sup>,
  - dla terenów zabudowy bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>,
  - dla terenów zabudowy usługowej – 800 m<sup>2</sup>.
- Możliwość sytuowania funkcji mieszkaniowej i usługowej w jednym obiekcie.

### **Tereny usług sportu, rekreacji, turystyki, zabudowy mieszkaniowej i letniskowej**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - dla terenów zabudowy letniskowej – 40%,
  - dla terenów zabudowy wolnostojącej – 30%,
  - dla terenów zabudowy bliźniaczej – 40%,
  - dla terenów zabudowy usług sportu i rekreacji – 20%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna:
  - dla terenów zabudowy letniskowej – 40%,
  - dla terenów zabudowy wolnostojącej – 40%,
  - dla terenów zabudowy bliźniaczej – 40%,
  - dla terenów zabudowy usług sportu i rekreacji – 20%,
- Maksymalna wysokość budynków:
  - dla zabudowy letniskowej – 8 m,
  - dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej – 10 m,
  - dla zabudowy usług sportu i rekreacji – 12 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji – 2 (w tym poddasze użytkowe),
- Rodzaj dachu:
  - dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 25°-45°,
  - płaski,
- Minimalna wielkość działki budowlanej
  - dla terenów zabudowy letniskowej – 300 m<sup>2</sup>,
  - dla terenów zabudowy wolnostojącej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - dla terenów zabudowy bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup>,
  - dla terenów zabudowy usług sportu i rekreacji – 1000 m<sup>2</sup>.

### **Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%,
- Maksymalna wysokość budynków – 10 m dach płaski, 16 m dach skośny
- Maksymalna liczba kondygnacji – 3,
- Rodzaj dachu:
  - dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 25°-

45<sup>0</sup>,

#### **Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 10%,
- Maksymalna wysokość budynków – 12 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji – 4 (w tym poddasze użytkowe),
- Rodzaj dachu:
  - budynki produkcyjne i magazynowe: dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 15<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> lub płaski,
  - budynki usługowe: dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 15<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> lub płaski,
  - budynki administracyjno-socjalne: gospodarcze i garażowe: dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 25<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> lub płaski,
- Minimalna wielkość działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>.

#### **Tereny zabudowy produkcyjnej**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 10%,
- Maksymalna wysokość budynków – 12 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji – 4 (w tym poddasze użytkowe),
- Rodzaj dachu:
  - budynki produkcyjne i magazynowe: dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 15<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> lub płaski,
  - budynki administracyjno-socjalne: gospodarcze i garażowe: dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 25<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> lub płaski,
- Minimalna wielkość działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>.

#### **Tereny usług sportu i rekreacji i turystyki**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%,
- Maksymalna wysokość budynków – 12 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji – 3 (w tym poddasze użytkowe),
- Rodzaj dachu:
  - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 15<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> lub płaski,
- Minimalna wielkość działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>.

W przypadku projektowanych lokalizacji budowli oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością w ramach zagospodarowania terenów opisanych powyżej zaleca się maksymalną wysokość 50 m.

Dla terenów zieleni urządzonej parametry obiektów i urządzeń należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej od 50 m n.p.t., w szczególności napowietrznych linii elektroenergetycznych WN o napięciu 110 kV lub większym oraz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej należy je zgłosić, przed wydaniem pozwolenia na budowę, do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych



obiektów.

### **Tereny Odnawialnych Źródeł Energii - farm fotowoltaicznych**

- Charakterystyka:
  - lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury farm fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW, na podstawie przepisów odrębnych (ustawa z dnia 20.01.2015 o odnawialnych źródłach energii);
- Wytyczne:
  - gabaryty i forma architektoniczna obiektów nie może powodować dysharmonii otoczenia i negatywnego wpływu na krajobraz.

## **2.2. Wytyczne określania wymagań dotyczących parametrów i wskaźników urbanistycznych w planach miejscowych**

Wymagania dotyczące parametrów i wskaźników urbanistycznych stosowanych w planach miejscowych przedstawiono w pkt 2.1 jako proponowane standardy urbanistyczne. Przy sporządzaniu planów miejscowych powyższe wskaźniki należy traktować jako wielkości wyjściowe. Każdorazowo na etapie sporządzania planu miejscowego konieczne jest przeanalizowanie uwarunkowań przestrzennych w celu odpowiedniego ich uszczegółowienia i dostosowania podanych wielkości do konkretnych zamierzeń planistycznych.

## **2.3. Tereny wskazane do ograniczenia zabudowy**

Do grupy terenów wskazanych do ograniczenia zabudowy należą:

- obszary przyrodnicze objęte ochroną prawną,
- tereny leśne
- obszary przeznaczone do zalesienia,
- tereny trwałych użytków zielonych, zadrzewień, dolin rzecznych,
- tereny rolnicze,
- strefy ochronne wokół cmentarzy,
- strefy ochronne (10H) od istniejących turbin wiatrowych o wysokości całkowitej 140 m, w których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie mieszkaniowej wynikające z przepisów prawa.

## **2.4. Tereny wskazane do wyłączenia spod zabudowy**

Do grupy terenów wskazanych do wyłączenia spod zabudowy należą:

- planowane rezerwaty przyrody,
- strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody,
- strefy oddziaływania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, strefy kontrolowane gazociągów,
- obiekty archeologiczne wpisane do rejestru zabytków,

Realizacja zabudowy na tych terenach może odbywać się wyłącznie w zakresie ustalonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

## **3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego**

## **i uzdrowisk**

Ochrona środowiska w gminie Lubasz postrzegana jest od lat jako nierozłączna część procesów rozwojowych gminy. Stan środowiska i jego przyszłość determinowana jest rozwojem zainwestowania miejskiego, systemu transportowego oraz rozwojem przemysłu, rolnictwa oraz działalności rekreacyjnej.

Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W ustaleniach planów miejscowych należy uwzględnić ochronę poszczególnych komponentów środowiska polegającej na zapewnieniu jak najlepszego ich stanu, w szczególności poprzez:

- utrzymanie poziomów hałasu i pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach oraz zmniejszanie poziomów hałasu i pól elektromagnetycznych co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane,
- utrzymywanie jakości wód powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach oraz doprowadzanie jakości wód co najmniej do wymaganego przepisami poziomu, gdy nie jest on osiągnięty,
- utrzymanie poziomów substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, zmniejszanie poziomów substancji w powietrzu co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane oraz zmniejszanie i utrzymanie poziomów substancji w powietrzu poniżej poziomów docelowych albo poziomów celów długoterminowych lub co najmniej na tych poziomach.

Wyjątkiem od tych zasad jest art. 144 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973) zgodnie z którym eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna, z zastrzeżeniem ust. 3, powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny. W związku z tym, na terenach do których inwestor posiada tytuł prawny nie może dochodzić do przekroczenia standardów jakości środowiska, z wyjątkiem przypadków o których mowa powyżej.

- ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- wszelkie oddziaływania na środowisko które nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny, w związku z tym ;
- obszary podlegających ochronie akustycznej należy różnicować ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku,
- zastosowanie zabezpieczeń dla nawierzchni przeznaczonych dla postoju i prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego;
- gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z krajowym i wojewódzkim planem gospodarki odpadami i w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- sposób postępowania z masami ziemnymi powstającymi w związku z realizacją ustaleń planów zagospodarowania zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.

- zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia dla terenów publicznych;
- dla terenów zabudowy zagrodowej i zagrodowej z usługami nakaz stosowania urządzeń ograniczających wpływ hodowli na jakość wód i gleb – szczelne zbiorniki na gnojówkę, płyty uszczelniające miejsca gromadzenia obornika czy kiszonek paszowych zdrenowane do zbiornika na gnojówkę;
- dopuszcza się stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wyposażenia obszarów w urządzenia kanalizacyjne i wywóz ścieków do oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

Poniżej przedstawione są propozycje celów i priorytetów środowiskowych, stanowiące w znacznej mierze kontynuację i rozwinięcie dotychczasowych kierunków działań proekologicznych realizowanych w gminie Lubasz:

#### Ochrona powierzchni ziemi

- rekultywacja terenów zdegradowanych,
- zachowanie powierzchni biologicznie czynnych,

#### Ochrona gleb

- upowszechnienie zasad dobrej praktyki rolniczej,
- ochrona gleb najwartościowszych,
- zachowanie mozaiki pól i krajobrazów rolniczych,

#### Ochrona przed powodzią

- kontrola stanu urządzeń wodnych,
- renaturyzacja małych cieków wodnych,
- modernizacja dróg wodnych,
- modernizację wałów i urządzeń melioracyjnych,
- miejscowe ograniczenia obszarów zalewowych,

#### Dbłość o dobrą jakość powietrza

- powszechnie stosowanie kotłowni gazowych i olejowych,
- termo renowacja budynków ,
- stosowanie nowych technologii w zakładach przemysłowych,
- działania proekologiczne w transporcie,
- rozwój monitoringu powietrza,

#### Strefa przemysłowa

- wdrażanie najlepszych dostępnych technik (BAT),
- wdrażanie systemów zarządzania środowiskowego (ISO 14000),
- promowanie odnawialnych źródeł energii (słonecznej, wodnej, energii ziemi),

#### Hałas komunikacyjny

- wprowadzanie „cichych” nawierzchni drogowych, budowa ekranów akustycznych,
- ograniczenie prędkości ,
- ograniczenie ruchu pojazdów ciężkich,
- wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej,

#### Zieleń, rekreacja

- wykorzystane istniejących obszarów leśnych, łąkowych jako miejsc wypoczynku, rekreacji i sportu ,
- tworzenie nowych obszarów zieleni urządzonej – parki, skwery, zieleń osiedlowa, przyuliczna, towarzysząca usługom i obiektom przemysłowym,
- wykorzystanie obszarów na rzece Noteć i występujących wzdłuż cieków wodnych w sposób zgodny z wymogami ochrony środowiska i przyrody,
- tworzenie rozwiązań umożliwiających bezkolizyjną migrację zwierząt.

W zakresie ochrony przyrody najważniejszym zadaniem jest utrzymanie i wzbogacenie różnorodności biologicznej oraz optymalne funkcjonowanie systemu obszarów chronionych. Głównym problemem jest rozdrobnienie struktury własnościowej terenów przyrodocennych, powiązanie „wysp ekologicznych” o obniżonej odporności na antropopresję. Cel ten powinien być realizowany w ramach Systemu Obszarów Chronionego Krajobrazu i Natura 2000.

#### **4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zobowiązują wszystkich obywateli do ochrony dóbr kultury, natomiast samorząd terytorialny do zapewnienia w tym celu warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru i ich otoczenia, innych zabytków nieruchomości znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz parków kulturowych. W przypadku gdy gmina posiada gminny program opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględnia się w studium. Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy ustalić właściwy sposób ochrony tych zabytków, a zwłaszcza obiektów o szczególnych walorach kulturowych i historycznych poprzez odpowiednie działania konserwatorskie.

Dla właściwego ustalenia działań z zakresu niezbędnej i pożądanej ochrony dóbr kultury celowe jest opracowanie studium ochrony i kształtowania krajobrazu dla obszaru całej gminy.

Zabiegi konserwatorskie mają na celu głównie:

- zachowanie walorów historycznych,
- wyeksponowanie regionalnej odrębności,
- eliminację elementów zagrażających ochronie i eksponowaniu zabytków,
- zachowanie równowagi pomiędzy ochroną dóbr kultury, a rozwojem przestrzennym.

Studium wyznacza strefy ochrony konserwatorskiej. Granice strefy przedstawiono na planszy studium. Obejmuje obszary szczególnie wartościowe, wskazane do zachowania, utrzymania zasadniczych elementów oraz charakteru w skali nowej zabudowy. Wszelkie działania inwestycyjne w tych strefach powinny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

W studium wyznaczono również strefy ochrony stanowisk archeologicznych. Obejmują one rozpoznane potencjalne obszary występowania stanowisk archeologicznych. Wszelkie prace ziemne projektowane na obszarze stanowisk archeologicznych powinny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w celu określenia zakresu badań archeologicznych.

Ustala się zasady zapewniające ochronę i opiekę nad zabytkami występującymi na terenie gminy Lubasz:

- obiekty o walorach zabytkowych czy architektonicznych, będące charakterystycznymi elementami historycznej zabudowy, a przede wszystkim obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków – należy przewidzieć do trwałej adaptacji, z zachowaniem

- tradycyjnych dla lokalnej tradycji budowlanej form i faktur,
- adaptacja i modernizacja winna odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych,
  - uzgodnienia lub opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków wymagają wszelkie działania, które dotyczą zmiany gabarytów i zmian w sposobie dyspozycji i artykulacji elewacji (w tym proporcji otworów zewnętrznych i form zewnętrznej stolarki otworowej),
  - ewentualną konieczność rozbiórki zabytku włączonego do ewidencji (uzasadniona względami technicznymi – w sytuacji, gdy nie jest możliwe opanowanie zagrożenia dla bezpieczeństwa) należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków, który określi możliwości i zasady wyłączenia z tejże ewidencji zabytków,
  - wszelkie zmiany w otoczeniu i sąsiedztwie zabytków, a także na obszarach zabytkowych (w rejestrze i w ewidencji) – których charakter może mieć wpływ na walory zabytków – przebudowa istniejących i budowa nowych obiektów, a także sposób zagospodarowania przestrzeni nie mogą pogorszyć stanu zachowania zabytku ani naruszać jego wartości, dlatego wymagają działania w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
  - na obszarach zabytkowych i w sąsiedztwie zabytków nowa zabudowa powinna stanowić harmonijnie zakomponowaną całość z istniejącymi elementami zabudowy historycznej, uwzględniając układ, skalę, gabaryty, proporcje, sposób kompozycji i wyprawę elewacji zewnętrznych,
  - w sytuacjach wątpliwych – dla nowo projektowanych obiektów – należy uzyskać wytyczne konserwatorskie do projektu budowlanego, a następnie uzgodnienie lub opinię na temat tego projektu (stosownie do obowiązujących przepisów odrębnych) w toku postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę.

Dla ochrony posiadanych zasobów kulturowych gmina powinna przyjąć następujące działania:

- bezwzględne przestrzeganie stref ochrony konserwatorskiej i wynikających z nich obowiązków ścisłej współpracy ze służbą ochrony zabytków;
- uzgadnianie ze służbą ochrony archeologicznej wszelkich prac ziemnych w rejonie stref ochrony archeologicznej i stanowisk archeologicznych;
- wnioskowanie potrzeby tworzenia nowych stref ochrony konserwatorskiej przy ścisłej współpracy z państwową służbą ochrony zabytków;
- utworzenie kompletnej ewidencji obiektów architektury, zabytków techniki, krajobrazów komponowanych, obiektów archeologicznych o znacznych walorach zabytkowych;
- tworzenie długofalowych projektów zagospodarowania obszarów o dużych wartościach kulturowych;
- czynne wspieranie przez samorząd lokalny działań służących do utrzymania i przywrócenia jak najlepszego stanu terenom i obiektom o wysokiej wartości kulturowej i zabytkowej, wskazanym przez instytucje powołane do opieki nad zabytkami na danym terenie;
- harmonijne wkomponowanie w krajobraz obiektów nowych, a niezbędnych (zwłaszcza związanych ze strefą gospodarczą, użyteczności publicznej itp.) znacznie odbiegających od modelu zabudowy tradycyjnej;
- kontynuacja form zabudowy tradycyjnej w zabudowie współczesnej;
- unikanie zabudowy wielkogabarytowej w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów i zespołów zabytkowych;
- wstrzymanie rozpraszania zabudowy i zahamowanie procesu zacierania podziałów

- śródpolnych;
- tworzenie neutralnych pasów zieleni (filtrów) wokół zespołów o szczególnej wartości w oparciu o wyznaczone strefy ochrony konserwatorskiej;
  - zharmonizowanie tzw. małej architektury z istniejącymi formami zabudowy oraz prawidłowe wkomponowanie poszczególnych obiektów w obszary o dużych walorach krajobrazowo-kulturowych,
  - przeciwdziałanie samowoli budowlanej, zwłaszcza dotyczącej prac przy obiektach zabytkowych.

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

### **5.1. Wytyczne określania w planach miejscowych wykorzystania i rozwijania potencjału już istniejących systemów oraz koordynacji lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych**

Jednym z najistotniejszych czynników rozwoju społeczno-gospodarczego obszarów wiejskich jest odpowiednie wyposażenie infrastrukturalne. Stanowi ono podstawę funkcjonowania wszelkiej działalności gospodarczej oraz warunkuje jakość życia i pracy społeczności lokalnej. Brak właściwego wyposażenia infrastrukturalnego gminy może wpływać niekorzystnie na zainteresowanie potencjalnych inwestorów lokowaniem kapitału na obszarze pozbawionym sieci i urządzeń infrastrukturalnych. Powoduje także ograniczenia w rozwijaniu inicjatyw lokalnych, dotyczących powstawania nowych zakładów pracy. Utrudnia ponadto możliwość pełnego wykorzystania walorów turystycznych i rekreacyjnych wsi, a także obniża jakość produkcji rolnej i możliwości wykorzystania surowców rolniczych.

#### **5.1.1. Wodociąg**

Na terenie gminy planowana jest rozbudowa sieci wodociągowej doprowadzającej wodę do nowych terenów inwestycyjnych, oraz sukcesywna wymiana sieci i modernizacja stacji wodociągowej.

##### **a) Lubasz:**

- utrzymanie i modernizację istniejących systemów zaopatrzenia w wodę z rozbudową stosownie do przyrostu nowych terenów,

##### **b) gmina Lubasz:**

- utrzymanie istniejących systemów w miejscowościach oraz rozbudowę sieci stosownie do przyrostu nowych terenów budowlanych,
- ochronę ujęć w granicach ochrony pośredniej z warunkami określonymi w oparciu o opracowania specjalistyczne,
- modernizację i rozbudowę sieci w miejscowościach,

#### **5.1.2. Kanalizacja**

Z uwagi na ochronę podziemnych zasobów wodonośnych, wymagane jest prowadzenie prawidłowej gospodarki ściekowej poprzez odbiór, transport i neutralizację wszystkich ścieków przed wprowadzeniem ich do gruntu lub wody. W związku z tym docelowo należy rozbudować istniejącą sieć kanalizacyjną. Z uwagi na bardzo intensywny rozwój planowanych terenów mieszkaniowych i aktywizacji gospodarczej, priorytetowym zadaniem staje się budowa grupowych mechaniczno-biologicznych oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na nowych terenach rozwojowych. W przypadku lokalizacji zakładów

odprowadzających ścieki produkcyjne o zanieczyszczeniach przekraczających dopuszczalne normy dla ścieków komunalnych, należy na terenie działki inwestora pobudować podczyszczalnie ścieków przemysłowych.

a) Lubasz:

utrzymanie i rozbudowę systemu stosownie do przyrostu nowych terenów w obszarze wsi i włączenie do systemu miejscowości gminnych stosownie do wybranego wariantu,

b) na terenach pozostałych stosownie do realizowanego wariantu:

- budowę grupowych systemów: sieci i przepompowni ścieków z neutralizacją na oczyszczalni gminnej,
- budowę grupowych systemów sieci i wiejskich oczyszczalni (w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego),

### **Kanalizacja deszczowa i melioracja**

Docelowo, dla odwodnienia ulic i placów umocnionych na terenie intensywnej zabudowy należy przewidzieć sieć kanalizacji deszczowej. Dla ulic położonych na obrzeżu wsi, ciągów pieszo rowerowych, ulic niepublicznych, czy małych ulic dojazdowych należy przewidzieć odwodnienie w sposób niekonwencjonalny tj. Poprzez nawierzchnie przepuszczalne, rowy żwirowe lub odkryte, czy rynsztoki przykrawężnikowe stosownie do podłoża, zagospodarowania terenu i stosunków gruntowo-wodnych. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rezydencjonalnej należy przewidzieć poprzez włączenie do kanalizacji deszczowej/ogólnospławnej, a w przypadku jej braku dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na terenach produkcyjnych, składów i magazynów o dużych połaciach dachowych i powierzchniach umocnionych, ścieki deszczowe winny być zagospodarowane we własnym zakresie na terenie działek, lub należy przewidzieć lokalizację obiektów spowalniających odpływ ścieków do sieci kanalizacyjnej np. zbiorników retencyjnych czy rowów lub studni chłonnych.

Na terenach z których mogą spływać ścieki deszczowe zanieczyszczone związkami ropopochodnymi, lub detergentami (stacje benzynowe, myjnie itp.) przed wprowadzeniem ich do sieci kanalizacji lub do gruntu, należy lokalizować podczyszczalnie ścieków deszczowych.

#### **5.1.3. Gaz**

Planowana jest rozbudowa sieci gazowej i doprowadzenie gazu do nowych terenów inwestycyjnych, powiązanie z istniejącym gazociągiem. W nadchodzących latach Zakład Gazowniczy przewiduje rozbudowę sieci proporcjonalnie do przyrostu liczby odbiorców. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy ponadto uwzględnić ograniczenia praw własności właścicieli gruntów położonych w pasie nad gazociągiem (w strefie kontrolowanej) w celu zagwarantowania dostępności do gazociągu dla służb eksploatacyjnych.

#### **5.1.4. Elektroenergetyka**

Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna ( obiekty o napięciu 110 kV i niższym ) .

Bieżące potrzeby w zakresie rozwoju sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej będą na bieżąco zaspokajane poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznych w miarę zabudowy nowych terenów.

- zasilanie ze stacji elektroenergetycznej 110/15kV umieszczonej w obszarze wsi,
- utrzymanie linii 100kV w istniejących korytarzach technicznych,

- rozbudowę systemu o stacje elektroenergetyczne 15/04KV, linie napowietrzne - kablowe w zakresach dostosowanych do terenów rozwojowych.

Dla linii energetycznych wyznacza się strefy ograniczonego użytkowania (pasy ochrony funkcyjnej terenów wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych), w poziomie nie mniejsze niż : WN-110kV - 22 m (po 11,0 m po każdej ze stron od osi linii), SN-15kV (20kV) - 12 m (po 6 m po każdej ze stron od osi linii), nn-0,4kV - 4 m (po 2 m po każdej ze stron od osi linii).

Przy lokalizacji stacji transformatorowych na wydzielonych działkach o pow. 50-60m<sup>2</sup> uwzględniać należy równomierny rozkład obciążenia energetycznego. Realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi będącymi własnością ENEA Operator Sp. z o. o. na przedmiotowym terenie odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi odpowiednio na podstawie warunków przyłączenia albo usunięcia kolizji, które określi administrator sieci, na wniosek zainteresowanych podmiotów.

### **Ciepłownictwo**

W większości, rozdrobnione obiekty położone na terenie gminy, posiadają ogrzewanie węglowe. Przeważają instalacje centralnego ogrzewania oparte o piece węglowe.

Należy dążyć do zmiany stosowanych tradycyjnych paliw i technologii w celu zmniejszenia i ograniczenia emisji szkodliwych substancji do atmosfery.

#### **5.1.5. Telekomunikacja**

Rozwój obszarów zabudowy mieszkaniowej i usługowej zwiększy jednocześnie zapotrzebowanie mieszkańców na nowoczesne usługi telekomunikacyjne. Studium zakłada modernizację i rozbudowę istniejącego systemu łączności poprzez zwiększanie zasięgu telefonii komórkowej, rozszerzanie dostępu do szerokopasmowego i bezprzewodowego Internetu oraz lokalizację sieci regionalnych.

Na terenie gminy Lubasz rozwijana jest telekomunikacja bezprzewodowa z nadajnikami naziemnymi w kilku systemach. W przypadku telefonii komórkowej wymagającej realizacji masztów stacji bazowych obowiązujące przepisy prawa nie pozwalają na wprowadzanie zakazów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a tym samym uniemożliwianie realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Dopuszcza się jednak ustanawianie ograniczeń w lokalizowaniu tych inwestycji pod warunkiem, iż są one usankcjonowane prawnie. Mimo niewielkich możliwości ingerencji, należy dążyć do takiego ustalania lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, aby ograniczyć do minimum negatywny wpływ na zdrowie ludzi oraz krajobraz przyrodniczy i kulturowy. W związku z szybkim rozwojem komputerowych systemów sieciowych o charakterze globalnym, należy przewidzieć konieczność rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, której realizacja winna być skoordynowana z innymi sieciami - należy przewidzieć stosowne kanały technologiczne w liniach rozgraniczających drogi.

#### **5.1.6. Warunki dla dróg wojewódzkich oraz terenów przyległych do tych dróg**

- a) Dla istniejącego przebiegu dróg wojewódzkich należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy technicznej głównej (G), zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r., poz.124). Zwiększa to wymogi dotyczące zjazdów, poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego i innych parametrów zgodnie z cytowanym rozporządzeniem Zmiana granic pasa drogowego będzie następowała zgodnie z



potrzebami rozbudowy dróg.

- b) Dostępność terenu do dróg wojewódzkich zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tymi drogami poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z dróg wojewódzkich, za pomocą istniejących lub projektowanych zjazdów z tych dróg. Dopuszcza się przebudowę włączeń do dróg wojewódzkich (skrzyżowań i zjazdów) na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Przy lokalizacji nowych, bezpośrednich włączeń (skrzyżowań i zjazdów publicznych) do dróg wojewódzkich oraz przebudowie istniejących, należy uwzględnić rozwiązania techniczne, pozwalające zapewnić bezpieczeństwo wszystkim uczestnikom ruchu drogowego, takie jak np. rozbudowa drogi wojewódzkiej o dodatkowe pasy ruchu dla relacji skrzyżnych (lewoskręty czy pasy włączenia i wyłączenia pojazdów), zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących itp.

Zaleca się aby w miarę możliwości terenowych wprowadzać rezerwację terenu przeznaczonego pod drogi wewnętrzne (KDW), równoległe do pasa drogowego dróg wojewódzkich, o funkcji zbiorczo-rozprowadzającej ruch. Ze względu na funkcję dróg należy stosować dla nich normy jak dla dróg publicznych klasy dojazdowej. Podział geodezyjny działek nie może generować nowych, bezpośrednich zjazdów na drogi wojewódzkie.

- c) Obiekty budowlane na terenach przylegających do dróg wojewódzkich należy lokalizować, zachowując odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z art. 42 i 43 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r., o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1376), uwzględniając rezerwę terenu pod przyszłą budowę dróg, o której mowa w art. 35 ust. 2 i ust. 4 ww. ustawy.
- d) Lokalizacja obiektów budowlanych od strony dróg wojewódzkich, w tym urządzeń reklamowych (tablice reklamowe, szyldy, itp.) wymaga zachowania warunków odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej określonej w pkt 4 oraz nie może powodować uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowiskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie.
- e) Obiekty budowlane, przeznaczone na pobyt ludzi, należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości dróg (jak: hałas, drgania i wibracja, zanieczyszczenie powietrza), określonym w Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r., Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973) i przepisach szczególnych do tej ustawy (jak np. rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065).

W przypadku lokalizacji ww. obiektów w zasięgu ww. uciążliwości inwestor ma obowiązek stosowania w tych obiektach, środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w cytowanych powyżej przepisach. Zaznacza się, że nie uwzględnienie powyższych wymogów nie może powodować roszczeń do zarządcy drogi, z tytułu uciążliwości tych dróg.

- f) Na drogach wojewódzkich dopuszczony jest ruch pojazdów, których nacisk pojedynczej osi nie może przekraczać 8 ton, zgodnie z art. 41 ust. 3 cytowanej ustawy o drogach publicznych. Należy zobowiązać właściciela terenu objętego zmianą studium, jak również przewoźników, do przestrzegania tego obciążenia.

W przypadku poruszania się pojazdów nienormatywnych konieczne jest uzyskanie

zezwolenia, zgodnie z art. 64 i nast. Ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r., Prawo o ruchu drogowym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 450) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

- g) Zagospodarowując działkę budowlaną, przylegającą do pasa drogowego dróg wojewódzkich, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających czasowo na terenie działki, w jej granicach, zgodnie z § 18 ust. 1 rozp. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. WZDW nie zezwala na lokalizację miejsc postojowych i parkingów w pasie drogowym dróg wojewódzkich.
- h) Lokalizację infrastruktury technicznej, nie związanej z funkcjonowaniem dróg wojewódzkich (jak np.: kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.), należy przewidzieć poza pasem drogowym. W szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasie drogowym, poza jezdnią, a w obrębie jezdni wyłącznie celem przejść poprzecznych.

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

Stosownie do art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zadania własne gminy, w tym zawarte w niniejszym studium, obejmują w szczególności sprawy:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- 2) dróg powiatowych:
  - droga powiatowa nr 1347P klasy technicznej głównej (G),
  - drogi powiatowe klasy technicznej zbiorczej (Z),
  - drogi gminne, ulice, mosty, place oraz organizacja ruchu drogowego,
- 3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
- 4) lokalnego transportu zbiorowego,
- 5) ochrony zdrowia,
- 6) pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych,
- 6a) wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej,
- 7) gminnego budownictwa mieszkaniowego,
- 8) edukacji publicznej,
- 9) kultury, w tym bibliotek gminnych i innych instytucji kultury oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 10) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych,
- 11) targowisk i hal targowych,
- 12) zieleni gminnej i zadrzewień,
- 13) cmentarzy gminnych,
- 14) porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, w tym wyposażenia i utrzymania gminnego magazynu przeciwpowodziowego,

- 15) utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych,
- 16) polityki prorodzinnej, w tym zapewnienia kobietom w ciąży opieki socjalnej, medycznej i prawnej,
- 17) wspierania i upowszechniania idei samorządowej,
- 18) promocji gminy,
- 19) współpracy z organizacjami pozarządowymi,
- 20) współpracy ze społecznościami lokalnymi i regionalnymi innych państw.

Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami. Sposób realizacji inwestycji zaliczanych do zadań własnych gminy może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu. W gminie Lubasz w ramach inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym przewiduje się w szczególności:

- budowę, przebudowę i modernizację dróg gminnych i konieczne w tym zakresie ustalenie lokalizacji dróg w nowych liniach rozgraniczających zgodnie z aktualnie obowiązującymi kategoriami dróg publicznych,
- rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wraz z przyłączami do poszczególnych budynków,
- zachowanie rezerwy terenów dla nowych linii elektroenergetycznych 15 kV, zlokalizowanych poza korytarzami dróg publicznych,
- modernizację i rozbudowę obiektów oświatowych i bazy sportowo-rekreacyjnej.

## **7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów zadań krajowych**

Zgodnie z art. 39 ust 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. w planie zagospodarowania przestrzennego województwa umieszcza się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Poniżej przedstawiono propozycje zadań rządowych i samorządowych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych na obszarze gminy Lubasz zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego w zakresie:

### 1. infrastruktury technicznej:

- linie elektroenergetyczne WN 110 kV,
- pas łączności radiowo-telewizyjnej,
- zachowanie istniejącego przebiegu pasa łączności radiowo-telewizyjnej SLR Czarnków - SLR Szamotuły.

### 2. komunikacji:

- droga wojewódzka nr 140 klasy technicznej głównej (G),
- droga wojewódzka nr 153 klasy technicznej głównej (G),
- droga wojewódzka nr 182 klasy technicznej głównej (G),
- pozostałe eksploatowane linie kolejowe,

### 3. środowisko przyrodniczego:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Puszcza Notecka,
- Obszar Natura 2000 - Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Notecka PLB 300015,
- Obszar Natura 2000 - Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Dolina Noteci PLH 300004,
- krajowe drogi migracji, rozprzestrzeniania i wymiany genetycznej organizmów żywych,
- główne międzynarodowe drogi migracji zwierząt i roślin,
- obszary mokradłowe,
- złoża kopalin skalnych - piaski i żwiry (kruszywo naturalne),
- obszary rolnicze ważne dla zachowania bogactwa przyrodniczego w ekosystemach rolniczych,
- główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP) w obrębie utworów trzeciorzędowych,
- rejony gleb o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej wskazane do zwiększenia powierzchni zadrzewień i zakrzewień,
- regionalny korytarz ekologiczny dolin rzecznych
- odtwarzanie ciągłości ekologicznej rzek ( budowa i modernizacja przepławek),
- projektowane obiekty małej retencji,
- główne zbiorniki wód podziemnych monitorowane w sieci krajowej i regionalnej o ponadnormatywnym stężeniu badanych zanieczyszczeń.

## **8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej**

Na podstawie planowanych kierunków rozwoju przestrzennego gminy w oparciu o wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się potrzeby opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Wyznaczenie obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości nastąpi w zależności od potrzeb w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego powinny zostać opracowane dla obszarów przestrzeni publicznych położonych na terenie gminy wg bieżących potrzeb, a zwłaszcza dla obszarów wyznaczonych niniejszym Studium:
  - wybranych fragmentów terenów mieszkaniowych z usługami,
  - wybranych fragmentów terenów mieszkaniowych,
  - wybranych fragmentów terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów usługowych,
  - terenów rekultywacji.

## **9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

Gmina Lubasz zamierza sporządzać sukcesywnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w zależności od intensywności rozwoju gminy. Niezależnie od poniżej wskazanych terenów do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, plany należy także opracować dla terenów rozwojowych wyznaczonych na gruntach rolnych, wymagających zgody Ministra Rolnictwa lub Wojewody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze.

Obszary objęte obligatoryjnym planowaniem miejscowym (miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego) obejmują:

- a) tereny złóż surowców geologicznych eksploatowanych i przewidzianych do eksploatacji z docelowym zagospodarowaniem w sposób kompleksowy (z uwzględnieniem zadrzewień, zalesień, stawów hodowlanych lub zbiorników rekreacyjnych w obszarach oznaczonych jako turystyczne),
- b) tereny rozwojowe przemysłowe, przetwórstwa i rzemiosła, tereny rozwojowe o różnych funkcjach mieszkalno - usługowych, mieszkalno-rzemieślniczych, tereny rozwojowe o funkcjach mieszkalnych w miejscowościach, tereny rozwojowe o funkcjach mieszkalno - turystycznej tereny zabudowy turystycznej - obsługi motoryzacji, szlaków wodnych, wędrówek pieszych,
- c) tereny zalesień
- d) tereny urządzeń infrastruktury technicznej:  
pozostające do konkretyzacji lokalizacje oczyszczalni ścieków uzależnione od wyboru wariantu – systemu, ciągów komunikacyjnych powodujących zmiany w dotychczasowym użytkowaniu terenu, ciągów dróg (w obszarach rezerw terenów), poszerzeń przy trasowaniu ścieżek rowerowych, obiektów telefonii w rejonach do konkretyzacji wg pracujących systemów, korytarzy rezerwowanych pod gazociąg wysokiego ciśnienia wyprowadzony poza obszar gminy.

## **10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Produkcja rolnicza będzie nadal składnikiem bazy ekonomicznej gminy w oparciu o gospodarstwa rodzinne i spółdzielcze. Jednak ze względu na przewidywany rozwój inwestycyjno-przestrzenny gminy – rolnicza przestrzeń produkcyjna (obszar w części wschodniej gminy o znacznej przewadze terenów rolniczych i intensywnej produkcji rolnej) w przyszłości ulegnie zmniejszeniu. Przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze na tym obszarze, związane będzie głównie z rozwojem budownictwa mieszkaniowego wraz z usługami, aktywizacji gospodarczej oraz rozwojem wypoczynku, turystyki i potencjalnego rozwoju funkcji uzdrowiskowej.

Ze względu na warunki glebowe, tradycje i kulturę rolną w produkcji nadal przeważać będzie uprawa zbóż oraz chow trzody chlewnej.

Funkcja rolnicza rozwijająca się w oparciu o gleby wyższych klas, powinna zmierzać w kierunku produkcji zdrowej żywności z wyłączeniem obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg o nasilonym ruchu komunikacyjnym. Celowe będzie także ukierunkowanie rolnictwa gminy na nowoczesną dziedzinę tj. rolnictwo ekologiczne, które oznacza system gospodarowania o możliwie zróżnicowanej produkcji roślinnej i zwierzęcej w obrębie gospodarstwa, oparty na środkach pochodzenia biologicznego i mineralnego, nie przetworzonych technologicznie. Podstawową zasadą jest odrzucenie w procesie produkcji żywności środków chemii rolnej, weterynaryjnej i spożywczej. Rolnictwo ekologiczne jest kierunkiem preferowanym z uwagi na położenie znacznego obszaru gminy w Specjalnym Obszarze Ochrony NATURA 2000. Zakłada się również wzbogacenie przestrzeni rolniczej w zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne o charakterze wiatrochronnym. Poza tym należy dążyć do ochrony krajobrazu rolnego poprzez jego wzbogacanie polegające na kształtowaniu systemu zieleni śródpolnej utrzymanie śródpolnych „oczek wodnych”, objęcie opieką terenów eksponowanych, panoram i punktów widokowych przed ingerencją elementów obcych w krajobrazie i dominujących kubaturowo w przestrzeni rolniej.

W działaniach na rzecz ochrony krajobrazu rolniczego należy dążyć do:

- porządkowania przebiegu napowietrznych linii energetycznych i likwidowania ich kolizji z zabudową;
- prowadzenia wszelkiego nowo realizowanego uzbrojenia w formie sieci podziemnych sytuowanych w liniach rozgraniczających dróg i ulic, lub w terenie przylegającym;
- unikania trasowania przesyłowych linii infrastruktury technicznej i dróg przez kompleksy leśne;
- nadawania kubaturowym i innym naziemnym urządzeniom infrastruktury technicznej form architektonicznych nie stanowiących dysonansu w krajobrazie;
- ustalania tras uzbrojenia podziemnego z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, a w szczególności ochrony drzew;
- ochrony miejsc lęgowych ptactwa oraz ostoi zwierząt poprzez omijanie tych miejsc w trakcie prac polowych oraz realizacji inwestycji;
- ograniczenia dopływu substancji biogenych i toksycznych do jezior i cieków poprzez utworzenie w strefie krawędziowej rynien i dolin, naturalnej otuliny (zadrzewienia, zakrzaczenia) przechwytyjącej zanieczyszczenia.

Z uwagi na środowisko twórcze walory gminy, i rozwojowy potencjał turystyczno-rekreacyjny należy do zachowania obszarów leśnych objętych statusem lasów ochronnych. Poza tym w gospodarce leśnej należy dążyć do:

- maksymalnego zachowania istniejącego drzewostanu
- przebudowy monokultur leśnych w drzewostany wielogatunkowe dostosowane do siedliska, z dużym udziałem gatunków liściastych
- ograniczania zrębów zupełnych
- stałego utrzymywania terenów w stanie zadrzewionym.

Zaleca się zalesianie lub zadrzewianie gruntów zdegradowanych i nieużytkowanych rolniczo oraz gleb niskich klas bonitacyjnych (głównie klas VI i VIz oraz V) z wykorzystaniem szerszego wprowadzania drzewostanów wielogatunkowych w przypadku sąsiedztwa istniejących lasów. Proponuje się wprowadzenie zadrzewień pełniących różnorodne funkcje:

- zadrzewienia o funkcji filtru biologicznego towarzyszące ciekom wodnym, rowom melioracyjnym,

- zadrzewienia izolacyjno-ochronne wokół obiektów uciążliwych dla środowiska i otoczenia,
- zadrzewienia izolacyjno-krajobrazowe w sąsiedztwie trasy komunikacyjnej o dużym obciążeniu ruchem,
- zadrzewienia o funkcji przeciwoerozyjnej – przydrożne i śródpolne.

Uzupełnianie zadrzewieniami winno następować na terenach intensywnej penetracji turystycznej, w otoczeniu zbiorników wodnych, tras komunikacyjnych w sąsiedztwie miejsc eksploatacji surowców w zgodnie z przepisami odrębnymi. itp.

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

Na terenie gminy Lubasz nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Na terenie gminy Lubasz występuje obszar osuwania mas ziemnych w obrębie Goraj - osuwisko o nr identyfikacyjnym: 30 02 022 00005.

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

Na terenie gminy Lubasz nie występują obszary dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

## **13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**

### **Wykaz upamiętnionych Miejsc Pamięci Narodowej**

1. Lubasz, cmentarz przykościelny – Pomnik Powstańców Wielkopolskich
2. Lubasz, cmentarz przykościelny – Grobowiec Włodzimierza Raczyńskiego i Zdzisława Orłowskiego
3. Przy drodze do Sokołowa - Pomnik spadochroniarzy z II wojny światowej

## **14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

Pod pojęciem rehabilitacji i rekultywacji rozumie się tzw. rewitalizację obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury. Dotyczy to głównie obszarów wymagających przekształceń i odnowy oraz modernizacji. W Studium nie wskazuje się granic tych obszarów.

Dla zapewnienia atrakcyjnego wyglądu miejscowości niezbędne jest przeprowadzenie działań polegających na:

- utrzymywaniu charakterystycznych układów przestrzennych poszczególnych miejscowości,
- realizacji nowej zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem formy i gabarytów zabudowy istniejącej,

- kształtowaniu zabudowy wiejskiej poprzez tworzenie zagród stanowiących charakterystyczne dla wsi zespoły zabudowy zwartej.

Do przeprowadzenia rekultywacji wskazuje się tereny zaniechanej powierzchniowej eksploatacji złóż kruszywa naturalnego. Proponuje się rolno-leśny lub rekreacyjny kierunek rekultywacji.

## **15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

Dla terenów zamkniętych nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze gminy Lubasz znajdują się następujące działki wchodzące w skład kolejowych terenów zamkniętych:

Obręb:

Goraj działki nr: 158, 183, 217, 218, 226, 277, 278, 280, 284, 49/1, 49/2, 49/3, 49/4,

Jędrzejewo działki nr: 85, 86, 254, 255, 256, 272,

Lubasz działki nr: 153, 227, 375, 729/4, 729/5, 877/3, 877/6, 877/8,

Prusinowo działki nr: 162, 163, 181,

Sławno działka nr: 21,

## **16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**

Na terenie gminy Lubasz nie określa się innych obszarów problemowych oprócz przedstawionych na rysunku studium.

W wyniku realizacji planowanych przedsięwzięć zgodnie z ustaleniami studium wyklucza się lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

## **IV. WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**

Kompleksowa analiza uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych i środowiskowych, stanu zachowania dziedzictwa kulturowego, istniejących powiązań przyrodniczych, ekologicznych, komunikacyjnych, infrastrukturalnych, a także powiązań zewnętrznych gminy, przy uwzględnieniu zamierzeń samorządu, społeczności lokalnej i organów nadrzędnych, pozwoliła na stworzenie koncepcji rozwoju gminy Lubasz. Koncepcja określa cele społeczno-gospodarcze, kulturowe, ekologiczne, infrastrukturalne i przestrzenne oraz wskazuje pożądane kierunki rozwoju gminy. Podstawową zasadą przyjętą w koncepcji jest zachowanie i rozwój istniejących walorów gminy.

Na obszarze gminy występuje istotna rozbieżność między stanem ładu przestrzennego a stanem dalece sprecyzowanych wymogów jego ochrony. Znaczną część obszaru gminy stanowią tereny rolnicze niezabudowane i tereny leśne. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i siedliskowa rozciąga się głównie wzdłuż istniejących dróg.



Rozpraszaniu zabudowy szczególnie sprzyja brak systemu wodociągowo-kanalizacyjnego, mała i słabej jakości sieć dróg oraz znaczne obszary położone na wąskich działkach rolniczych, prostopadłych do głównych dróg. Rozproszona struktura osadnicza wymaga koncentracji i komasacji terenów zabudowanych. Niewątpliwie będzie to proces długotrwały, ważne by miał on określony cel. Wyznaczone kierunki rozwoju przestrzennego zakładają stopniowe przekształcanie rozproszonej zabudowy siedliskowej w różne formy aktywności gospodarczej wspomagające rozwój społeczno-gospodarczy oraz wykorzystanie gospodarcze terenów rolnych.

Duże wartości przyrodnicze i krajobrazowe gminy stanowią doliny rzeczne, rynny jeziorne oraz lasy. Część obszaru gminy jest objęta zróżnicowanymi formami ochrony przyrody. Z zainwestowania powinno się wyłączyć lasy i inne tereny porośnięte zwartą zielenią wysoką, tereny gleb najwyższych klas bonitacyjnych czy też tereny trwałych użytków zielonych, zwłaszcza w obrębie dolin rzecznych.

Występujące na obszarze gminy Lubasz dobra kultury stanowią dużą wartość historyczną. Konieczne jest zatem utrzymanie i atrakcyjne wyeksponowanie zachowanych zasobów krajobrazu kulturowego, zachowanie i kształtowanie wysokiej jakości środowiska antropogenicznego i zapewnienie jego trwałego użytkowania.

Koncepcja zawarta w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz” wskazuje na możliwość pobudzenia większej aktywności gospodarczej, dostosowanej do zmieniających się uwarunkowań, potrzeb i możliwości rozwoju, a jednocześnie chroni i rozwija istniejące walory przyrodnicze, kulturowe i przestrzenne. Koncepcja stwarza także możliwości polepszenia warunków życia mieszkańców gminy oraz podnoszenia jej rangi w strukturze województwa.

## **V. POLITYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA**

Polityka przestrzenna ma na celu zagwarantowanie zrównoważonego, proekologicznego rozwoju wszystkich elementów struktury przestrzennej gminy. Schemat gospodarowania w gminie i programy działań na rzecz rozwoju przestrzennego w jego warstwie przyrodniczej, krajobrazowej, społecznej i infrastrukturalnej będą zorientowane na rozwój pro-środowiskowy, a polegać będą na organizacji przestrzeni życia mieszkańców, a szczególnie na prawidłowym gospodarowaniu ziemią, energią, powietrzem, wodą, substancją budowlaną oraz obiegiem zasobów materiałowych, jak również prawidłowym kształtowaniu krajobrazu.

Podstawą formułowania celów polityki przestrzennej są zidentyfikowane problemy. W wyznaczonych celach dążyć się powinno do stopniowej likwidacji zagrożeń oraz wykorzystania szans jakimi gmina dysponuje. W zależności od zmieniających się uwarunkowań, możliwości i wyboru ścieżki rozwoju hierarcha celów może ulegać modyfikacjom.

W trakcie opracowywania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego kierowano się zasadą zrównoważonego rozwoju. Niniejszy dokument spełnia jego podstawowe kryteria:

- cele społeczno-gospodarcze realizowane są poprzez tworzenie warunków przestrzennych do aktywizacji społeczno-gospodarczej dzięki podnoszeniu poziomu wykształcenia, ograniczaniu bezrobocia, w tym ukrytego w rolnictwie, zaspokajaniu podstawowych potrzeb społeczeństwa w zakresie infrastruktury społecznej, restrukturyzacji rolnictwa, w tym tworzeniu gospodarstw towarowych i rozwojowi usług dla obsługi rolnictwa oraz wzmocnieniu funkcji turystycznej, w tym

zagospodarowaniu terenów rekreacji indywidualnej i realizacji zainwestowania turystycznego o charakterze ogólnodostępnym;

- cele kulturowe osiągnięte są poprzez kształtowanie harmonijnego krajobrazu struktur przestrzennych, zachowanie obiektów i zespołów zabytkowych oraz objęcie ochroną obiektów i obszarów o wysokich wartościach kulturowych;
- cele ekologiczne osiągnięte są poprzez tworzenie warunków przestrzennych umożliwiających ochronę unikatowych i charakterystycznych cech naturalnych środowiska przyrodniczego i osiągnięcie odpowiedniej ich jakości dzięki zapewnieniu ochrony i eksponowaniu tych cech, utrzymaniu równowagi ekologicznej i zdolności ekosystemów do odtworzenia zasobów przyrody, a także ochronie ekosystemów przed szkodliwym działaniem czynników wewnętrznych i zewnętrznych. Środowisko przyrodnicze stanowi bazę dla rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej na obszarze gminy oraz zapewnia dobre warunki dla osadnictwa.
- cele infrastrukturalne osiągnięte są poprzez tworzenie warunków przestrzennych umożliwiających rozwój sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jako czynnika powodującego wzrost poziomu życia ludności i rozwoju społeczno-gospodarczego, jak również osiągnięcia właściwego standardu jakości środowiska przyrodniczego dzięki dostosowaniu szerokości dróg do właściwych parametrów i natężenia ruchu, systematycznej poprawie ich nawierzchni, zabezpieczeniu miejsc parkingowych przy obiektach usługowych, modernizacji sieci wodociągowej i realizacji systemów odprowadzania ścieków, stosowaniu do celów grzewczych paliw proekologicznych oraz zorganizowanemu systemowi gromadzenia i utylizacji odpadów;
- cele przestrzenne osiągnięte są poprzez kształtowanie i rozwój miejscowości gminnej oraz pozostałych wsi stymulujących wielofunkcyjny rozwój obszaru gminy dzięki rozwojowi gminnego centrum usługowego i podnoszeniu ładu przestrzennego gminy, w tym porządkowaniu struktury zabudowy wsi.

Na podstawie dokonanych analiz i studiów oceniono obszar gminy pod kątem predyspozycji poszczególnych terenów do pełnienia określonych funkcji. Na tej podstawie sformułowano politykę funkcjonalno-przestrzenną. Została ona przedstawiona na rysunku studium (plansza „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”), na którym przedstawiono lokalizację poszczególnych obszarów realizujących wyznaczone cele polityki.

W studium dokonano charakterystyki funkcji poszczególnych obszarów, przedstawiono ich przestrzenne rozmieszczenie, a także określono dopuszczalny zakres funkcji uzupełniających. Dla każdego z terenów przedstawiono pożądane wytyczne dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania. Doprecyzowanie i uszczegółowienie przypisanych danemu obszarowi funkcji zostanie dokonane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest niezbędnym etapem procesu planowania przestrzennego. Studium określa pełny zakres możliwości i ograniczeń poszczególnych zamierzeń planistycznych, stanowi nie tylko dokument wyjściowy dla opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale także odzwierciedla zamierzenia rozwoju gminy.

Studium wskazuje także potrzebę objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obszarów nieobjętych obowiązkiem ich sporządzenia. Istotnym aspektem jest właściwa delimitacja granic nowych opracowań planistycznych obejmująca jak największe powierzchnie realizacji konkretnych zamierzeń uwzględniające jak najszerszy kontekst przestrzenny.

## **VI. INTERPRETACJA ZAPISÓW USTALEŃ STUDIUM**

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, lecz jedynie dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Jednocześnie ustalenia zawarte w studium są wiążące przy sporządzeniu planów miejscowych.

Ustalenia zawarte w tekście i załącznikach graficznych studium wyrażają jedynie kierunki polityki przestrzennej gminy, nie są jednak ścisłym przesądzeniem o granicach i formie określonego zainwestowania oraz użytkowania terenów. W studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów, to znaczy, że określone na planszy przeznaczenie terenów oznacza funkcję dominującą, a nie wyłączną. Może i musi być ona uzupełniona innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i nie mogą naruszać pozostałych ustaleń studium. Na terenach tych mogą być lokalizowane inne funkcje niewchodzące w kolizje lub konflikt z funkcją podstawową. Każda działalność nie może swoim oddziaływaniem wykraczać poza granice użytkowanej działki. Ostateczne ustalenia granic terenów przeznaczonych do zabudowy będą dokonywane w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga uwzględnienia potrzeb wynikających z konieczności wzbogacenia tych terenów o zieleń urządzoną, zachowania wysokich standardów architektonicznych i estetyki obiektów, tworzenia wewnątrz urbanistycznych czy zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych. W zależności od potrzeb wynikających z planowanego zagospodarowania terenów, dopuszcza się realizację innych niż wskazane na planszy studium ciągów komunikacyjnych, których przebieg zostanie ustalony w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

## **VII. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM**

Celem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie kierunków rozwoju przestrzennego gminy Lubasz. Studium stanowi podstawowy dokument systemu planowania przestrzennego na poziomie gminy mimo, iż nie jest ono aktem prawa miejscowego.

Opracowany dokument zawiera informacje wynikające z inwentaryzacji aktualnego stanu zagospodarowania i funkcjonowania gminy, istniejących uwarunkowań ekologicznych, społecznych, gospodarczych, kulturowych i przestrzennych oraz barier i ograniczeń rozwoju. Prezentowane na planszy kierunki rozwoju przestrzennego wynikają również z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę uwzględniającego analizy: ekonomiczną, środowiskową, społeczną, prognozę demograficzną oraz możliwości finansowe gminy.

### **1. Uwarunkowania wynikające z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę**

### 1.1. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę

Przeprowadzone na potrzeby niniejszego opracowania analizy środowiskowe, demograficzne i ekonomiczne uwidoczniły potrzeby i dalsze możliwości rozwoju gminy Lubasz. Dzięki nim możliwe stało się także określenie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na różne typy zabudowy.

Podsumowując wszystkie przeprowadzone analizy należy stwierdzić, iż prognozy demograficzne dla gminy Lubasz zakładają na przestrzeni kolejnych trzydziestu lat wzrost liczby mieszkańców o 1 575 osób. Konsekwencją tej sytuacji jest konieczność weryfikacji istniejących założeń planistycznych zakładających tworzenie nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę. Przyjmując uproszczone założenia nie uwzględniające prawdopodobnego, nagłego wzrostu liczby mieszkańców spowodowanego podniesieniem atrakcyjności ekonomicznej analizowanej jednostki należy przyjąć, iż gmina Lubasz będzie się rozwijała z dotychczasową dynamiką. W związku z powyższym prognozując na dłuższy okres 30 lat należy przyjąć, iż liczba mieszkańców gminy w 2050 roku wynosić będzie 9 261 osób.

Określając maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę należy również uwzględnić wskaźnik przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania przypadający na 1 mieszkańca. W 2019 r. wartość przedmiotowego wskaźnika wynosiła 30,1 m<sup>2</sup>. Przedstawione w analizie informacje świadczą, jednakże o dążeniu społeczeństwa do bardziej komfortowych warunków życia. W powyższym kontekście należy wziąć pod uwagę, iż średnia europejska, do której osiągnięcia na terenie kraju dążymy wynosi 40 m<sup>2</sup> na osobę. Pomimo, iż gmina Lubasz daleka jest obecnie od osiągnięcia takiego pułapu widać, iż tendencje rozwojowe analizowanej jednostki idą w dobrym kierunku. W związku z powyższym można przypuszczać, że średnia powierzchnia mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca w gminie Lubasz wzrośnie w najbliższych latach i wyrówna się ze standardami europejskimi. Szacuje się również, że nie tylko nowi mieszkańcy będą zamieszkiwać w takich mieszkaniach, ale również obecni mieszkańcy gminy zechcą podnieść standard swojego życia poprzez zwiększenie metrażu przypadającego na jednego mieszkańca.

**Tabela 10. Prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Lubasz w 2050 roku w zależności od przyjętego standardu mieszkaniowego**

	Liczba mieszkańców gminy	zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej przy zachowaniu obecnych standardów mieszkaniowych	zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej przy zachowaniu obecnych standardów mieszkaniowych
2020	7686	231 348,6 m <sup>2</sup>	370 440 m <sup>2</sup>
2050	9261	278 756,1 m <sup>2</sup>	370 440 m <sup>2</sup>

Źródło: Opracowanie własne

Jak wynika z powyższych szacunków prognozowana liczba mieszkańców na rok 2050 wynieść może nawet 9 261 osób. Pomimo tego, iż różnice w liczbie mieszkańców gminy Lubasz na przestrzeni kolejnych trzydziestu lat będą niewielkie zakłada się, że obecni mieszkańcy analizowanej jednostki dążyć będą do podwyższenia swych standardów mieszkaniowych. W związku z powyższym szacuje się, że dla dorównania do

średniej powierzchni użytkowej mieszkań dla Unii Europejskiej łączna powierzchnia użytkowa dla zabudowy mieszkaniowej w 2050 r. wynieść może 370 440 m<sup>2</sup>. W rezultacie po uwzględnieniu dopuszczonego ustawą wskaźnika niepewności wynoszącego 30%, **zapotrzebowanie na powierzchnię zabudowy mieszkaniowej wyrażone w powierzchni użytkowej może wynieść 481 572 m<sup>2</sup>.**

Zgodnie z przyjętymi standardami urbanistycznymi zakłada się, że 10% terenów jednostek osadniczych wiejskich przeznaczonych jest pod zabudowę usługową. W związku z powyższym przy obliczaniu zapotrzebowania na powierzchnię zabudowy usługowej na terenie analizowanej jednostki przyjęto, że powierzchnia ta powinna wynosić 10% wyznaczonych zwartych struktur funkcjonalno – przestrzennych, tj. 285 830 m<sup>2</sup>. Przyjmując następujące współczynniki:

- współczynnik zmniejszający 0,7 odzwierciedlający zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie geometrii terenów,
- powierzchnia użytkowa odpowiada 40% terenów po uwzględnieniu powyższych wskaźników

obliczono powierzchnię użytkową zabudowy usługowej wynoszącą 80 032,4 m<sup>2</sup>. W przeliczeniu na jednego mieszkańca powierzchnia ta w przybliżeniu wynosi 10 m<sup>2</sup>. W perspektywie kolejnych trzydziestu lat należy przyjąć założenie, że obecny model urbanizacyjny obszaru gminy ulegnie jedynie nieznacznym przekształceniom, a co za tym idzie na przestrzeni lat powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej przypadająca na jednego mieszkańca nie ulegnie zmianie. W związku z powyższym prognozując na rok 2050 całkowite zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy usługowej wynosić będzie 92 610 m<sup>2</sup>. Po uwzględnieniu dopuszczonego ustawą wskaźnika niepewności wynoszącego 30%, **zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy usługowej wynieść może 120 393 m<sup>2</sup>.**

Uwzględniając obecne uwarunkowania występujące na obszarze gminy Lubasz zaobserwować można, iż udział terenów zabudowy produkcyjnej w strukturze funkcjonalno – przestrzennej analizowanej jednostki nie należy do największych. Choć w odniesieniu do tego typu zabudowy nie występuje bezpośrednia zależność pomiędzy liczbą ludności a wielkością powierzchni produkcyjnej należy pamiętać, że to właśnie ona może w przyszłości powodować zmiany liczby mieszkańców żyjących na danym terenie. W związku z powyższym biorąc pod uwagę prognozy demograficzne istotnym założeniem jest by gmina posiadała stosunkowo liczne i atrakcyjne tereny umożliwiające lokalizację zabudowy produkcyjnej na swoim terytorium. Zapotrzebowanie na tereny tego typu zabudowy jest składową wielu czynników. Uwzględniając powyższe przyjęto, iż przy obliczaniu zapotrzebowania na powierzchnię zabudowy produkcyjnej na terenie analizowanej jednostki powierzchnia ta powinna wynosić 15% wyznaczonych zwartych struktur funkcjonalno – przestrzennych, tj. 428 745 m<sup>2</sup>. Przyjmując następujące współczynniki:

- współczynnik zmniejszający 0,7 odzwierciedlający zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie geometrii terenów,
- powierzchnia użytkowa odpowiada 40% terenów po uwzględnieniu powyższych wskaźników

obliczono powierzchnię użytkową zabudowy produkcyjnej wynoszącą 120 048,6 m<sup>2</sup>. Przyjmuje się, że obecny model urbanizacyjny obszaru gminy ulegnie jedynie nieznacznym przekształceniom, w związku z czym na przestrzeni kolejnych 30 lat

powierzchnia ta nie ulegnie znaczącej zmianie. W związku z powyższym prognozując na rok 2050 całkowite zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy produkcyjnej wynosić będzie 120 048,6 m<sup>2</sup>. Po uwzględnieniu dopuszczonego ustawą wskaźnika niepewności wynoszącego 30%, **zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy produkcyjnej wynieść może 156 063,2 m<sup>2</sup>.**

Podsumowując prognozowane zapotrzebowanie na poszczególne rodzaje zabudowy w analizowanym przedziale czasowym przedstawione zostało w poniższym zestawieniu (Tabela 11).

**Tabela 11. Prognozowane zapotrzebowanie na zabudowę w skali gminy do 2050 r.**

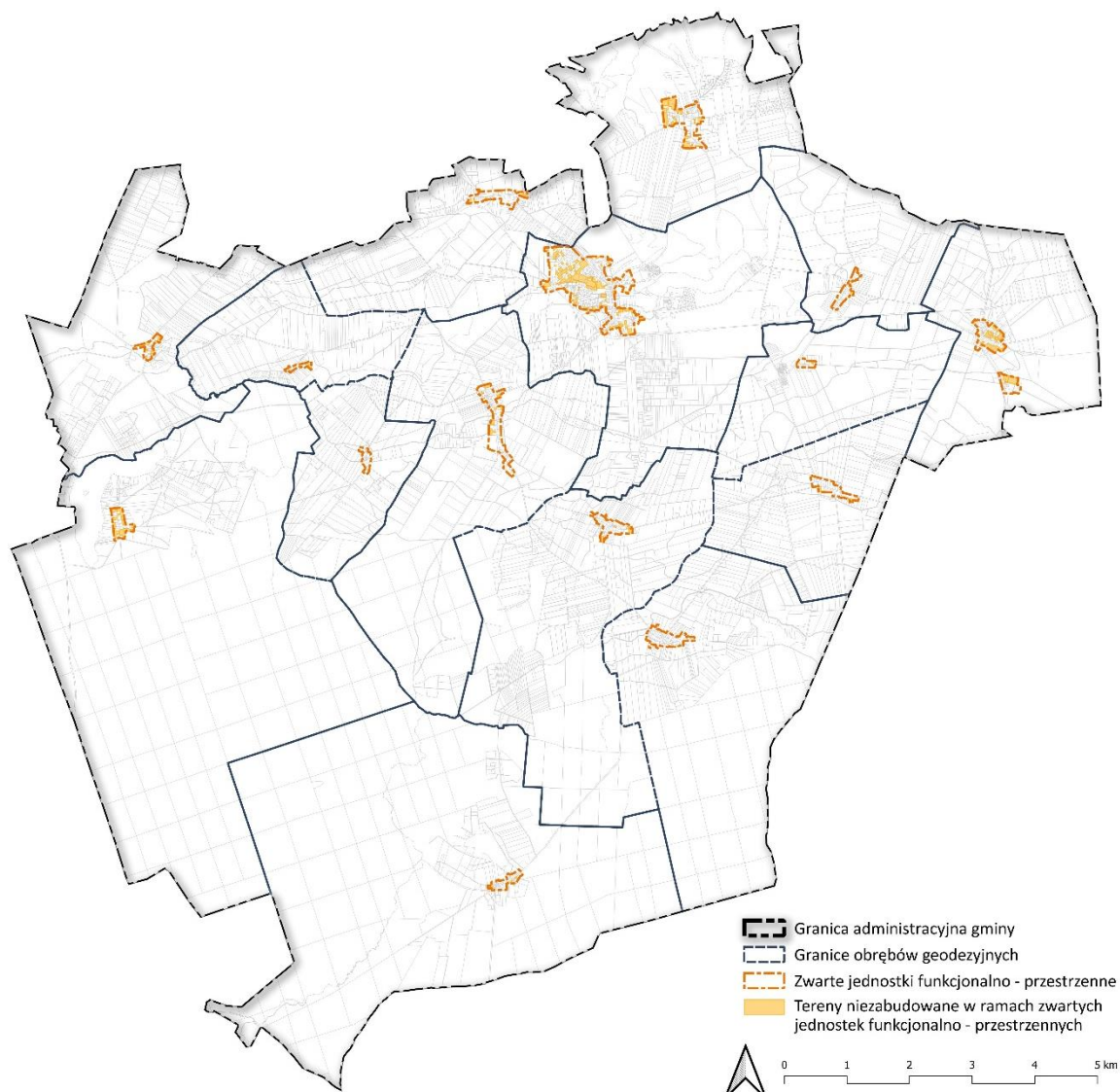
Funkcja terenu	Prognozowana powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Prognozowana powierzchnia użytkowa po uwzględnieniu wynoszącego 30% wskaźnika niepewności dopuszczonego ustawą [m <sup>2</sup> ]
Zabudowa mieszkaniowa	370 440 m <sup>2</sup>	481 572 m <sup>2</sup>
Zabudowa usługowa	92 610 m <sup>2</sup>	120 393 m <sup>2</sup>
Zabudowa produkcyjna	120 048,6 m <sup>2</sup>	156 063,2 m <sup>2</sup>

Źródło: Opracowanie własne

1.2. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Gmina Lubasz jest gminą, w skład, której wchodzi 16 miejscowości, z czego 15 z nich posiada status wsi sołeckich. W ramach przeprowadzonej analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Lubasz wyznaczonych zostało 16 jednostek funkcjonalno - przestrzennych, które dla ujednoczenia i uśrednienia obliczeń wymaganych bilansem rozdzielone zostały pomiędzy występujące w granicach analizowanej jednostki obręby ewidencyjne. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej na potrzeby bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wyznaczone zostały na podstawie danych z mapy ewidencyjnej, ortofotomapy oraz w oparciu o analizę podziałów geodezyjnych. Ustalenie granic tych jednostek wymagało podjęcia decyzji projektowych zgodnych z wiedzą urbanistyczną. Przy wyznaczaniu obszarów dążono do wyznaczenia jak najbardziej zwartej i spójnej kształtu jednostki. Decyzja o wyznaczeniu w danej miejscowości struktury funkcjonalno-przestrzennej poparta została wcześniejszym stwierdzeniem, czy dana miejscowość posiada potencjał do funkcjonowania jako niezależna jednostka osadnicza.

Wyznaczone na obszarze gminy zwarte jednostki funkcjonalno-przestrzenne pełnią przede wszystkim funkcję mieszkaniową, związaną z nią funkcję usługową dla obsługi mieszkańców oraz funkcję przemysłową. Łącznie wyznaczone jednostki funkcjonalno - przestrzenne zajmują ok. 285,8 ha powierzchni przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz przemysłową, co stanowi ok. 1,7% powierzchni gminy. Zdecydowanie największy obszar zwartej jednostki funkcjonalno - przestrzennej zlokalizowany jest na obszarze wsi Lubasz. Znaczne tereny zwartych struktur zlokalizowane są również w obrębach takich jak: Dębe, Jędrzejewo i Stajkowo. Wyznaczone tereny w znacznej części wymagają dopełnienia nową zabudową, co w efekcie powinno doprowadzi do powstania spójnych i funkcjonalnych jednostek osadniczych (Ryc. 8).



**Rycina 8. Obszary zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w gminie Lubasz.** Źródło: Opracowanie własne

W odniesieniu do powyższego dla wyznaczonych na terenie gminy zwartych jednostek funkcjonalno – przestrzennych, określone zostały szczegółowe założenia niezbędne przy określaniu szacunku chłonności terenów możliwych do zabudowania. Wspomniane wskaźniki przyjęto na podstawie dogłębnej analizy rozwoju jednostek osadniczych.

W szacunku chłonności terenów możliwych do zabudowania na obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przyjęto następujące założenia **dla zabudowy mieszkaniowej:**

- średnia powierzchnia działki: 750 m<sup>2</sup>,
- 30% powierzchni terenów zostanie przeznaczony pod lokalny układ komunikacyjny, zieleni towarzyszącej i usługi
- dla terenów o funkcji mieszanej (tj. mieszkaniowo - usługowej) przeznacza się 50% pod funkcję mieszkaniową oraz 50% pod funkcję usługową,
- współczynnik zmniejszający 0,7 odzwierciedlający zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie geometrii terenów,

- jeden budynek mieszkalny na działce,
- średnia mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania w gminie Lubasz wynosi 1,3 mieszkania na budynek mieszkalny,
- średnio 3 osoby na mieszkanie,
- średnio 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na osobę,

W szacunku chłonności terenów możliwych do zabudowania na obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przyjęto następujące założenia **dla zabudowy usługowej:**

- współczynnik zmniejszający 0,7 odzwierciedlający zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie geometrii terenów,
- współczynnik zmniejszający 0,6, ze względu na częściowe zainwestowanie terenów,
- 30% powierzchni terenów zostanie przeznaczony pod lokalny układ komunikacyjny, zieleń towarzyszącą i usługi
- powierzchnia użytkowa odpowiada 20% terenów po uwzględnieniu powyższych wskaźników

W szacunku chłonności terenów możliwych do zabudowania na obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przyjęto następujące założenia **dla zabudowy produkcyjnej:**

- współczynnik zmniejszający 0,7 odzwierciedlający zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie geometrii terenów,
- 30% powierzchni terenów zostanie przeznaczony pod lokalny układ komunikacyjny i zieleń towarzyszącą
- powierzchnia użytkowa odpowiada 20% terenów po uwzględnieniu powyższych wskaźników.

**Tabela 12. Obszary zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ich chłonność w gminie Lubasz**

Chłonność w powierzchni użytkowej terenów mieszkaniowych [m <sup>2</sup> ]	39 774,86 m <sup>2</sup>
Chłonność w powierzchni użytkowej terenów usługowych [m <sup>2</sup> ]	3 727,39 m <sup>2</sup>
Chłonność w powierzchni użytkowej terenów produkcyjnych [m <sup>2</sup> ]	278,57 m <sup>2</sup>

Źródło: Opracowanie własne

Powyższa tabela (Tab. 12) przedstawia wyniki szacunku chłonności w ramach zwartych jednostek funkcjonalno – przestrzennych. Całkowita chłonność terenów obecnie wolnych od zabudowy na obszarach o zwartej strukturze wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej wynosi 39 774,86 m<sup>2</sup>. W odniesieniu do całkowitej chłonności terenów zabudowy usługowej wyrażonej w powierzchni użytkowej, to wynosi ona 3 727,39 m<sup>2</sup>. Chłonność terenów produkcyjnych wyrażona w powierzchni użytkowej wynosi natomiast zaledwie 278,57 m<sup>2</sup>. Miejscowościami o największym poziomie chłonności w gminie Lubasz są: Lubasz, Jędrzejewo i Dębe.

### **1.3. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę**

W myśl art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) przy obliczaniu chłonności poszczególnych terenów



wzięto także pod uwagę obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego leżące poza wyznaczonymi zwartymi strukturami funkcjonalno-przestrzennymi. Ze względu na charakter analizowanej jednostki administracyjnej chłonność policzono dla terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej. W odniesieniu do powyższego przy obliczaniu chłonności terenów możliwych do zabudowania, określone zostały szczegółowe założenia, takie jak w przypadku zwartych jednostek funkcjonalno – przestrzennych.

W szacunku chłonności terenów możliwych do zabudowania na obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przyjęto następujące założenia **dla zabudowy mieszkaniowej**:

- średnia powierzchnia działki: 750 m<sup>2</sup>,
- 30% powierzchni terenów zostanie przeznaczone pod lokalny układ komunikacyjny, zieleń towarzyszącą i usługi
- dla terenów o funkcji mieszanej (tj. mieszkaniowo - usługowej) przeznacza się 50% pod funkcję mieszkaniową oraz 50% pod funkcję usługową,
- współczynnik zmniejszający 0,7 odzwierciedlający zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie geometrii terenów,
- jeden budynek mieszkalny na działce,
- średnia mieszkań w budynkach oddanych do użytkowania w gminie Lubasz wynosi 1,3 mieszkania na budynek mieszkalny,
- średnio 3 osoby na mieszkanie,
- średnio 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na osobę.

W szacunku chłonności terenów możliwych do zabudowania na obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przyjęto następujące założenia **dla zabudowy usługowej**:

- współczynnik zmniejszający 0,7 odzwierciedlający zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie geometrii terenów,
- współczynnik zmniejszający 0,6, ze względu na częściowe zainwestowanie terenów,
- 30% powierzchni terenów zostanie przeznaczone pod lokalny układ komunikacyjny, zieleń towarzyszącą i usługi
- powierzchnia użytkowa odpowiada 20% terenów po uwzględnieniu powyższych wskaźników.

W szacunku chłonności terenów możliwych do zabudowania na obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej przyjęto następujące założenia **dla zabudowy produkcyjnej**:

- współczynnik zmniejszający 0,7 odzwierciedlający zmniejszenie realnej wielkości gruntów pozostających do dyspozycji inwestorów z uwagi na uwzględnienie geometrii terenów,
- 30% powierzchni terenów zostanie przeznaczone pod lokalny układ komunikacyjny i zieleń towarzyszącą
- powierzchnia użytkowa odpowiada 20% terenów po uwzględnieniu powyższych wskaźników.

**Tabela 13. Chłonność obszarów objętych obowiązującymi mpzp i leżącymi poza wyznaczonymi obszarami zwartej struktury w gminie Lubasz**

Chłonność w powierzchni użytkowej terenów mieszkaniowych [m <sup>2</sup> ]	66 879,48 m <sup>2</sup>
Chłonność w powierzchni użytkowej terenów usługowych [m <sup>2</sup> ]	26 991,98 m <sup>2</sup>
Chłonność w powierzchni użytkowej terenów produkcyjnych [m <sup>2</sup> ]	24 771,88 m <sup>2</sup>

Źródło: Opracowanie własne

Wyniki szacunku chłonności obszarów przeznaczonych w obowiązujących mpzp pod zabudowę i leżących poza wyznaczonymi obszarami zwartej struktury przedstawia powyższe zestawienie (Tab. 13). Całkowita chłonność terenów obecnie wolnych od zabudowy na obszarach pokrytych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wyrażona w powierzchni użytkowej wynosi 118 643,34 m<sup>2</sup>. W odniesieniu do całkowitej chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej wyrażonej w powierzchni użytkowej, to wynosi ona 66 879,48 m<sup>2</sup>. Największe obszary możliwe do uzupełnienia zabudową mieszkaniową znajdują się w miejscowościach takich jak: Lubasz, Dębe, Goraj oraz Milkowo. Chłonność terenów obecnie wolnych od zabudowy na terenach pokrytych planami wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy usługowej wynosi 26 991,98 m<sup>2</sup>. Najwięcej tego typu terenów przeznaczonych zostało w planach miejscowych pod zabudowę w jednostkach identycznych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej. W nawiązaniu do chłonności terenów zabudowy produkcyjnej wyrażonej w powierzchni użytkowej, to wynosi ona 24 771,88 m<sup>2</sup>. Najwięcej terenów przeznaczonych w planach pod funkcję produkcyjną wyznaczonych zostało w jednostkach takich jak: Lubasz, Dębe, Klempicz oraz Stajkowo.

W myśl art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) oszacowana została chłonność dotąd niezagospodarowanych terenów dla w pełni wykształconych zwartych struktur funkcjonalno – przestrzennych jednostek osadniczych oraz dla obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z przeprowadzonymi analizami demograficznymi, ekonomicznymi oraz środowiskowymi określone zostały wskaźniki maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę. W wyniku powyższego otrzymano konkretne wskaźniki zapotrzebowania na powierzchnię użytkową poszczególnych funkcji.

Jak wynika z porównania otrzymanych w wyniku analiz chłonności oraz zapotrzebowania na poszczególne funkcje wskaźników (Tab. 13) zapotrzebowanie w większości analizowanych typów zabudowy jest większe aniżeli chłonność badanych wskaźników. W związku z tym oferta w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz terenów zabudowy produkcyjnej jest mniejsza w stosunku do przewidywanych potrzeb gminy.

**Tabela 14. Porównanie zapotrzebowania gminy Lubasz na nową zabudowę z aktualnymi możliwościami (powierzchnie przedstawione w m<sup>2</sup>)**

<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej</b>	
zapotrzebowanie na rok 2050	<b>481 572 m<sup>2</sup></b> (z uwzględnieniem 30%)
chłonność w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych 39 774,86 m <sup>2</sup>	39 774,86 m <sup>2</sup>
chłonność w mpzp poza zwartymi strukturami funkcjonalno - przestrzennymi	66 879,48 m <sup>2</sup>
chłonność razem	106 654,34 m <sup>2</sup>
Bilans	<b>-374 917,66 m<sup>2</sup></b>

<b>Tereny zabudowy usługowej</b>	
zapotrzebowanie na rok 2050	<b>120 393 m<sup>2</sup></b> (z uwzględnieniem 30%)
chłonność w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych	3 727,39 m <sup>2</sup>
chłonność w mpzp poza zwartymi strukturami funkcjonalno - przestrzennymi	26 991,98 m <sup>2</sup>
chłonność razem	30 719,37 m <sup>2</sup>
Bilans	<b>-89 673,63 m<sup>2</sup></b>
<b>Tereny zabudowy produkcyjnej</b>	
zapotrzebowanie na rok 2050	<b>156 063,2 m<sup>2</sup></b> (z uwzględnieniem 30%)
chłonność w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych	278,57 m <sup>2</sup>
chłonność w mpzp poza zwartymi strukturami funkcjonalno - przestrzennymi	24 771,88 m <sup>2</sup>
chłonność razem	25 050,44 m <sup>2</sup>
Bilans	<b>-131 012,76 m<sup>2</sup></b>

Źródło: Opracowanie własne

#### **1.4. Chłonność obszarów wyznaczonych w studium pod zabudowę a leżących poza obszarami zwartych jednostek osadniczych oraz poza obszarami objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego**

Niezależnie od obliczeń wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym opracowaniu dokonano również obliczeń uzupełniających, pozwalających w realny sposób określić sytuację rozwojową gminy.

W ramach wyznaczonych jednostek funkcjonalno-przestrzennych oraz w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego chłonność na poszczególne funkcje zabudowy nie jest zrównoważona z zapotrzebowaniem na nie, w związku z czym można by zaprojektować w studium nowe tereny pod te funkcje. Należy uwzględnić, jednakże fakt, że w obecnie obowiązującym studium są już zaprojektowane tereny pod poszczególne typy zabudowy, które w znacznym stopniu nie są jeszcze zagospodarowane.

Chłonność poszczególnych typów zabudowy dla obszarów wyznaczonych w obowiązującym studium pod zabudowę a leżących poza obszarami zwartych jednostek osadniczych oraz obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przedstawiona została w poniższym zestawieniu (Tab. 15). W odniesieniu do całkowitej chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej wyrażonej w powierzchni użytkowej wynosi 261 790,13 m<sup>2</sup>. Największe obszary o tej funkcji znajdują się w miejscowościach takich jak: Lubasz, Krucz, Kruteczek, Dębe oraz Goraj. Chłonność terenów obecnie wolnych od zabudowy wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy usługowej jest niższa od wskazanego zapotrzebowania obszarów wyznaczonych pod tego typu zabudowę i wynosi 50 305,56m<sup>2</sup>. Najwięcej tego typu terenów przeznaczonych zostało w studium pod zabudowę w miejscowościach: Krucz, Kruteczek, Lubasz oraz Klempicz. Chłonność terenów zabudowy produkcyjnej wyrażona w powierzchni użytkowej wynosi natomiast 46 105,57 m<sup>2</sup>. Tereny przeznaczone w studium pod tego typu funkcje wyznaczone zostały w Lubaszu, Klempiczu oraz Sokołowie.

#### **Tabela 15. Chłonność obszarów wyznaczonych w obowiązującym studium pod zabudowę a leżących poza obszarami zwartych jednostek funkcjonalno - przestrzennych oraz poza obszarami objętymi miejscowymi planami**

### zagospodarowania przestrzennego w gminie Lubasz

<b>Chłonność w powierzchni użytkowej terenów mieszkaniowych [m<sup>2</sup>]</b>	261 790,13 m <sup>2</sup>
<b>Chłonność w powierzchni użytkowej terenów usługowych [m<sup>2</sup>]</b>	50 305,56 m <sup>2</sup>
<b>Chłonność w powierzchni użytkowej terenów produkcyjnych [m<sup>2</sup>]</b>	46 105,57 m <sup>2</sup>

Źródło: Opracowanie własne

Całościowe porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów wyznaczonych pod zabudowę w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedstawione zostało w poniższej tabeli (Tabela 16).

**Tabela 16. Porównanie zapotrzebowania gminy na nową zabudowę z aktualnymi możliwościami z uwzględnieniem terenów położonych poza zwartymi jednostkami funkcjonalno - przestrzennymi i zasięgiem obowiązujących miejscowych planów (powierzchnie przedstawione w m<sup>2</sup>)**

<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej</b>	
zapotrzebowanie na rok 2050	<b>481 572 m<sup>2</sup></b> (z uwzględnieniem 30%)
chłonność w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych	39 774,86 m <sup>2</sup>
chłonność w mpzp poza zwartymi strukturami funkcjonalno - przestrzennymi	66 879,48 m <sup>2</sup>
chłonność w projekcie studium poza zwartymi strukturami funkcjonalno - przestrzennymi i w mpzp	261 790,13 m <sup>2</sup>
chłonność razem	368 444,47 m <sup>2</sup>
Bilans	<b>-113 127,53 m<sup>2</sup></b>
<b>Tereny zabudowy usługowej</b>	
zapotrzebowanie na rok 2050	<b>120 393 m<sup>2</sup></b> (z uwzględnieniem 30%)
chłonność w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych	3 727,39 m <sup>2</sup>
chłonność w mpzp poza zwartymi strukturami funkcjonalno - przestrzennymi	26 991,98 m <sup>2</sup>
chłonność w projekcie studium poza zwartymi strukturami funkcjonalno - przestrzennymi i w mpzp	50 305,56 m <sup>2</sup>
chłonność razem	81 024,93 m <sup>2</sup>
Bilans	<b>-39 368,07 m<sup>2</sup></b>
<b>Tereny zabudowy produkcyjnej</b>	
zapotrzebowanie na rok 2050	<b>156 063,2 m<sup>2</sup></b> (z uwzględnieniem 30%)
chłonność w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych	278,57 m <sup>2</sup>
chłonność w mpzp poza zwartymi strukturami funkcjonalno - przestrzennymi	24 771,88 m <sup>2</sup>
chłonność w projekcie studium poza zwartymi strukturami funkcjonalno - przestrzennymi i w mpzp	46 105,57 m <sup>2</sup>
chłonność razem	71 156,01 m <sup>2</sup>
Bilans	<b>-84 907,19 m<sup>2</sup></b>

Źródło: Opracowanie własne

Z ukazanych powyżej obliczeń wynika, że w przedmiotowym studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych pod zabudowę zostało mniej terenów niż wynika to z zapotrzebowania na poszczególne funkcje zabudowy. Otrzymane chłonności dla poszczególnych typów zabudowy nie równoważą wyliczonego dla obszaru gminy Lubasz zapotrzebowania. W związku z powyższym uwzględniając informacje zawarte w tabeli (Tab. 16) istnieje możliwość wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, które zrównoważyłyby zapotrzebowanie na tego rodzaju funkcję dla zabudowy: mieszkaniowej, usługowej oraz zabudowy produkcyjnej. Wartości wynikające z obliczeń dokonanych w ramach niniejszego opracowania wykazują znaczne możliwości rozwoju dla przytoczonych typów zabudowy, które w przyszłości wpłyną na podniesienie atrakcyjności gminy Lubasz.

Uwzględniając obecne tendencje demograficzne oraz przyjmując założenie, że wszystkie niezabudowane jak dotąd tereny przeznaczone pod funkcje mieszkaniową zostaną w pełni zamieszkałe przez przyszłych mieszkańców chłonność wolnych terenów pod zabudowę mieszkaniową jest niższa od zapotrzebowania o 113 127,53 m<sup>2</sup>. W związku z tym istnieje możliwość wyznaczenia w studium nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. W związku z rozwojem gminy, a co za tym idzie rosnącym zapotrzebowaniem na usługi podstawowe związane z obsługą mieszkańców tereny wyznaczone w obecnie obowiązującym studium pod tego rodzaju zabudowę są niewystarczające i mniejsze od wskazanego zapotrzebowania dla zabudowy usługowej 39 368,07 m<sup>2</sup>. W związku z powyższym możliwe jest wyznaczenia w studium nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową, wpływających na podniesienie poziomu życia mieszkańców oraz atrakcyjności gminy. W efekcie przeprowadzonych analiz wynika, że istnieje również możliwość wyznaczenia na terenie gminy nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową. Chłonność terenów wolnych pod zabudowę jest bowiem wyższa od wskazanego zapotrzebowania o 84 907,19 m<sup>2</sup>.

Podczas kolejnych etapów sporządzania studium analizie poddano istniejące dokumenty planistyczne i strategiczne, opracowania statystyczne oraz wnioski złożone przez mieszkańców, lokalnych inwestorów i zawiadomione instytucje. W ten sposób zidentyfikowane zostały potrzeby społeczności lokalnej, przedsiębiorców i władz. Zebrane informacje posłużyły do ustalenia stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego, stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną, transportową i społeczną, potencjału demograficznego, ekonomicznego i gospodarczego gminy oraz sytuacji na rynku pracy i problemów związanych z bezrobociem.

Przeprowadzona analiza dokonanych ustaleń pod kątem możliwości przestrzennego kształtowania obszaru gminy, stanowi podstawę do określenia kierunków jej rozwoju oraz rozpoznania predyspozycji i możliwości z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju. Wyznaczone nowe tereny inwestycyjne stanowią spełnienie potrzeb mieszkańców z zakresie zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe, działalności usługowej i gospodarczej, przy jednoczesnym zachowaniu wymogów ochrony wszystkich elementów środowiska. Studium zawiera ponadto wytyczne dotyczące zagospodarowania terenów rolnych i leśnych w sposób zapewniający ich ochronę przed degradacją.

Przyjęty przez radę gminy dokument studium będzie realizowany w ciągu najbliższych lat. Głównym jego zadaniem będzie stymulowanie rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego gminy, realizowanie programów zmierzających do poprawy jakości życia mieszkańców oraz tworzenie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej dla istniejących i planowanych obszarów inwestycji. Studium stanowi ponadto wyraz udziału samorządu gminy w procesie opracowywania, uchwalania, aktualizacji i oceny realizacji zadań z zakresu planowania przestrzennego, zapewnia współdziałanie samorządu gminy z samorządem powiatowym i wojewódzkim w zakresie współpracy związanej

z zagospodarowaniem przestrzennym, a także pozwala na przeprowadzanie analiz i kontroli stopnia wykorzystania gruntów.

Przeprowadzona wieloaspektowa analiza stanu i funkcjonowania przestrzeni gminy wskazuje na możliwość kontynuacji dotychczasowych funkcji i kierunków rozwoju, przy czym należy zwrócić szczególną uwagę na zapewnienie zrównoważonego rozwoju oraz wzrost aktywizacji dotychczas nierozwiniętych funkcji w celu zagwarantowania całościowego rozwoju gminy Lubasz.

Dokument wyznacza kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy, a także podstawowe zasady polityki przestrzennej. Jednocześnie stwarza podstawy do koordynacji sporządzania planów miejscowych, integruje politykę przestrzenną państwa i województwa z interesami samorządu gminy, a także promuje walory i możliwości inwestycyjne gminy.

## **VIII. OBJAŚNIENIE ZMIAN W NOWYM OPRACOWANIU W STOSUNKU DO POPZEDNIEJ EDYCJI STUDIUM**

Rada Gminy w LubaszU Uchwałą nr XIX/158/20 z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubasz wyraziła wolę opracowania nowego dokumentu.

Rada Gminy w LubaszU Uchwałą Nr ..... roku, wyraziła wolę uchwalenia studium. Zgodnie z uchwałą zakres opracowania nowej edycji studium obejmuje obszar gminy Lubasz.

Uaktualniono część dotyczącą uwarunkowań, ponadto we wprowadzeniu wyjaśniono przyczynę przystąpienia do studium.

Powiększono i zrationalizowano obszary przeznaczone pod zabudowę, zaktualizowano ustalenia dotyczące systemu infrastruktury, komunikacji, form ochrony przyrody oraz uszczegółowiono przeznaczenie terenów.

Całość ustaleń studium sporządzono zgodnie z aktualnymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Lubasz

z dnia 29 października 2024 r.

## WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO PONOWNIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

### PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBASZ

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubasz – załącznik do uchwały nr VI/52/2024 z 29 października 2024		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	02.07.2024	*	Dębe – działka nr 45/2	-	x			Uwaga o treści: Wniosek o ustalenie dla działki nr 45/2 terenu zabudowy mieszkaniowej. <b>Nie uwzględnia się uwagi</b> ponieważ w projekcie studium obszar działki nr 45/2 to teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i uwaga jest bezzasadna
			Dębe – działka nr 46/2	-	x			Uwaga o treści: Wniosek o ustalenie dla działki nr 46/2 terenu rolniczego. <b>Nie uwzględnia się uwagi</b> ponieważ obszar działki nr 46/2 położony jest przy drodze wojewódzkiej nr 182 i predysponowany jest do zabudowy mieszkaniowej stąd część działki to teren o wiodącej funkcji

							mieszkaniowej jednorodzinnej. Pozostała część działki oznaczono jako tereny rolnicze.
			Dębe – działka nr 46/1	-	x		Uwaga o treści: Wniosek o ustalenie dla działki nr 46/1 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. <b>Nie uwzględnia się uwagi</b> ponieważ w projekcie studium obszar działki nr 46/1 to teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i uwaga jest bezzasadna.
			Dębe – działka nr 47/1	-	x		Uwaga o treści: Wniosek o ustalenie dla działki nr 47/1 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. <b>Nie uwzględnia się uwagi</b> ponieważ obszar działki nr 47/1 położony jest przy drodze wojewódzkiej nr 182 i predysponowany jest do zabudowy mieszkaniowej i usługowej stąd w projekcie studium oznaczony został jako teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
			Dębe – działka nr 48/1	-	x		Uwaga o treści: Wniosek o ustalenie dla działki nr 48/1 terenu rolniczego. <b>Nie uwzględnia się uwagi</b> ponieważ obszar działki nr 48/1 wspólnie z obszarem działek sąsiednich stanowi teren położony przy drodze wojewódzkiej nr 182 i wspólnie z otaczającymi nieruchomościami predysponowany



							jest do zabudowy mieszkaniowej i usługowej stąd w projekcie studium oznaczony został jako teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
		Dębe – działka nr 48/2	-	x			Uwaga o treści: Wniosek o ustalenie dla działki nr 48/2 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. <b>Nie uwzględnia się uwagi</b> ponieważ obszar działki nr 48/2 położony jest przy drodze wojewódzkiej nr 182 i predysponowany jest do zabudowy mieszkaniowej i usługowej stąd w projekcie studium oznaczony został jako teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
		Dębe – działka nr 49	-	x			Uwaga o treści: Wniosek o ustalenie dla działki nr 49 terenu rolniczego, ewentualnie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. <b>Nie uwzględnia się uwagi</b> ponieważ obszar działki nr 49 położony jest przy drodze wojewódzkiej nr 182 i predysponowany jest do zabudowy mieszkaniowej i usługowej stąd w projekcie studium oznaczony został jako teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
		Dębe – działka nr 50	-	x			Uwaga o treści: Wniosek o ustalenie dla działki nr 50 zabudowy zagrodowej.

								<p><b>Nie uwzględnia się uwagi</b> ponieważ obszar działki nr 50 położony jest przy drodze wojewódzkiej nr 182 i predysponowany jest do zabudowy mieszkaniowej i usługowej stąd w projekcie studium oznaczony został jako teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.</p>
		Dębe – działka nr 51	-	x				<p>Uwaga o treści: Wniosek o ustalenie dla działki nr 51 terenu rolniczego.</p> <p><b>Nie uwzględnia się uwagi</b> ponieważ obszar działki nr 51 położony jest przy drodze wojewódzkiej nr 182 i predysponowany jest do zabudowy mieszkaniowej i usługowej stąd w projekcie studium oznaczony został jako teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.</p>
		Dębe – działka nr 52	-	x				<p>Uwaga o treści: Wniosek o ustalenie dla działki nr 52 terenu rolniczego.</p> <p><b>Nie uwzględnia się uwagi</b> ponieważ obszar działki nr 52 położony jest przy drodze wojewódzkiej nr 182 i predysponowany jest do zabudowy mieszkaniowej i usługowej stąd w projekcie studium oznaczony został jako teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.</p>

			Dębe – działka nr 53	-	x			Uwaga o treści: Wniosek o ustalenie dla działki nr 53 terenu rolniczego. <b>Nie uwzględnia się uwagi</b> ponieważ obszar działki nr 53 położony jest przy drodze wojewódzkiej nr 182 i predysponowany jest do zabudowy mieszkaniowej i usługowej stąd w projekcie studium oznaczony został jako teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
			Dębe – działka nr 196/14	-	x			Uwaga o treści: Wniosek o ustalenie dla działki nr 4196/14 zabudowy zagrodowej. <b>-Nie uwzględnia się uwagi</b> ponieważ obszar działki nr 196/14 położony jest przy drodze wojewódzkiej nr 182 oraz przy drodze będącej własnością Gminy Lubasz (ul. Polna) i predysponowany jest do zabudowy mieszkaniowej i usługowej stąd w projekcie studium oznaczony został jako teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej przy drodze wojewódzkiej oraz teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicy Polnej.
			Dębe – działka nr 195	-	x			Uwaga o treści: Wniosek o ustalenie dla działki nr 195 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. <b>Nie uwzględnia się uwagi</b> ponieważ obszar działki nr 195

							położony jest przy drodze wojewódzkiej nr 182 i predysponowany jest do zabudowy mieszkaniowej i usługowej stąd w projekcie studium oznaczony został jako teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
		Dębe – działki nr 196/7	-	=			Uwaga o treści: Wniosek o ustalenie dla działki nr 196/7 terenu rolniczego. <b>Nie uwzględnia się uwagi</b> ponieważ obszar działki nr 196/7 położony jest przy drodze wojewódzkiej nr 182 i predysponowany jest do zabudowy mieszkaniowej i usługowej stąd w projekcie studium oznaczony został jako teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
		Dębe – działki nr 196/2	-	x			Uwaga o treści: Wniosek o ustalenie dla działki nr 196/2 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. <b>Nie uwzględnia się uwagi</b> ponieważ obszar działki nr 196/2 położony jest przy drodze wojewódzkiej nr 182 i predysponowany jest do zabudowy mieszkaniowej i usługowej stąd w projekcie studium oznaczony został jako teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
		Dębe – działki nr 196/6	-	x			Uwaga o treści: Wniosek o ustalenie dla działki nr 196/6 terenu rolniczego.

								<p><b>Nie uwzględnia się uwagi</b> ponieważ obszar działki nr 196/6 położony jest przy drodze wojewódzkiej nr 182 i predysponowany jest do zabudowy mieszkaniowej i usługowej stąd w projekcie studium oznaczony został jako teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.</p>
			Dębe – działki nr 196/14 i dalsze działki w kierunku Lubasza	-	x			<p>Uwaga o treści: Wniosek o ustalenie dla działki nr 196/14 i kolejnych działek w kierunku Lubasza terenu rolniczego.</p> <p><b>Nie uwzględnia się uwagi</b> ponieważ obszar działki nr 196/14 położony jest przy drodze wojewódzkiej nr 182 oraz przy drodze będącej własnością Gminy Lubasz (ul. Polna) i predysponowany jest do zabudowy mieszkaniowej i usługowej stąd w projekcie studium oznaczony został jako teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej przy drodze wojewódzkiej oraz teren o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicy Polnej. Z kolei działki położone przy drodze wojewódzkiej nr 182 w kierunku Lubasza w projekcie studium oznaczone zostały jako tereny rolnicze.</p>
			Wszystkie w/w działki	-	x			<p>Uwaga o treści: zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco</p>

			wymienione w uwadze					oddziaływać na środowisko oraz zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko <b>Nie uwzględnia się uwagi</b> ponieważ treść studium zawiera te zakazy i dlatego uwaga jest bezzasadna.
--	--	--	------------------------	--	--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

\*w związku z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1781) w wykazie nie zamieszczono danych osobowych.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Lubasz

z dnia 29 października 2024 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy, sporządzonym dla całego obszaru gminy. W odróżnieniu od miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego studium nie stanowi prawa miejscowego. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z wyznaczonymi kierunkami. W dokumencie tym formułuje się zasady polityki przestrzennej, integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym. kierunków

Po podjęciu przez Radę Gminy Lubasz uchwały Nr XIX/158/20 z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz, Wójt Gminy Lubasz kolejno:

- 1) ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do studium, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia;
- 2) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia studium instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania studium;
- 3) rozpatrzył złożone wnioski do studium;
- 4) sporządził projekt studium uwzględniając ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) wystąpił o opinie i uzgodnienia do odpowiednich organów,
- 7) wyłożył projekt studium do publicznego wglądu oraz przeprowadził dyskusję publiczną;
- 8) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu studium, nie krótszy niż 21 dni od dnia ukończenia okresu wyłożenia studium. W wyznaczonym terminie złożona została uwaga dotycząca terenów położonych w miejscowości Dębe. Rozstrzygnięcie uwag zawarte jest w załączniku nr 5 do uchwały.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Gminy Lubasz projekt uchwały w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz. Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli na zrównoważony rozwój gminy poprzez wprowadzenie zasad zagospodarowania przestrzennego, tworzących ład przestrzenny, a także odpowiadających aktualnym potrzebom i oczekiwaniom większości społeczności lokalnej oraz umożliwi określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w planach miejscowych opracowywanych w oparciu o studium.