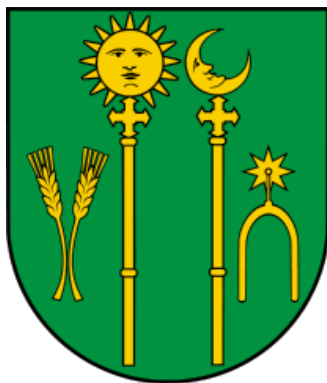




UZASADNIENIE
PLANU OGÓLNEGO GMINY
STARY LUBOTYŃ
CZĘŚĆ TEKSTOWA

STATUS – W OPRACOWANIU (KONSULTACJE SPOŁECZNE)

DATA OPRACOWANIA - LIPIEC 2026 R.

SPIS TREŚCI:

1. WSTĘP.....	4
2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY I SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM GMINY.....	5
2.1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY STARY LUBOTYŃ	5
2.2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO	7
2.3. ZNAJDUJĄCE SIĘ NA OBSZARZE GMINY:	11
2.3.1. Formy ochrony przyrody.....	11
2.3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	12
2.3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych	13
2.3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	14
2.3.5. Strefy ochronne ujęć wody	14
2.3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	15
2.3.7. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, podziemne bezziornikowe magazyny substancji oraz tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	15
2.3.8. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	15
2.3.9. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	15
2.3.10. Obszary pomników ząglady i ich strefy ochronne	21
2.3.11. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	21
2.3.12. Obszary ograniczonego użytkowania.....	21
2.3.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	22
2.3.14. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	22
2.3.15. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	22
2.3.16. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	22
2.3.17. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	23
2.3.18. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	23
2.4. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU.....	23
2.5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	25
2.6. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIEŹNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	26
3. PRZYZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH, GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH ORAZ OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	27
3.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	27
3.2. PRZYZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	29
3.3. PRZYZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH UMOŻLIWIAJĄCYCH REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	30
3.4. PRZYZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM.....	34

Spis ilustracji:

Rys. 1. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej określony w Strategii rozwoju gminy Stary Lubotyń na lata 2023-2030.	5
Rys. 2. Lokalizacja Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Biała” w gminie Stary Lubotyń	11
Rys. 3. Lokalizacja obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w gminie Stary Lubotyń	12
Rys. 4. Lokalizacja obszarów gruntów zmeliorowanych i gruntów zdrenowanych w gminie Stary Lubotyń	13
Rys. 5. Lokalizacja gruntów rolnych klasy III oraz gruntów leśnych w gminie Stary Lubotyń	22
Rys. 6. Typy zidentyfikowanych krajobrazów – Audyt Krajobrazowy Województwa Mazowieckiego	26
Rys. 7. Schemat lokalizacji obszarów uzupełnienia zabudowy	30

Spis tabel:

Tab. 1. Obiekty i tereny będące w rejestrze zabytków	16
Tab. 2. Obiekty architektury, techniki, militarne oraz cmentarze będące w GEZ (poza obiektami będącymi w rejestrze zabytków)	16
Tab. 3. Obszar AZP 41-74	16
Tab. 4. Obszar AZP 41-75	17
Tab. 5. Obszar AZP 41-76	17
Tab. 6. Obszar AZP 42-74	17
Tab. 7. Obszar AZP 42-75	18
Tab. 8. Obszar AZP 43-74	18
Tab. 9. Obszar AZP 43-75	19
Tab. 10. Powierzchnia terenów niezabudowanych, umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej na podstawie planów miejscowych, uwzględnionych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i z zabudową zagrodową	32
Tab. 11. Powierzchnia terenów niezabudowanych, położonych poza terenami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej oraz o funkcji zagrodowej, w OUZ uwzględniona w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i z zabudową zagrodową	32
Tab. 12. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, przeznaczonych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz o funkcji zagrodowej.	33

Spis załączników:

Załącznik nr 1. Prezentacja graficzna stref planistycznych oraz obszarów uzupełnienia zabudowy
Załącznik nr 2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego
Załącznik nr 3. Charakterystyka stref planistycznych

1. WSTĘP

Plan Ogólny Gminy Stary Lubotyń, zwany dalej POG, został opracowany na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. tj. poz. 538 z późn. zm., zwanej dalej upizp) oraz na podstawie uchwały nr IX/45/25 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 30 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Stary Lubotyń. Sporządzając ww. dokument uwzględniono również:

- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775), rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 9 grudnia 2025 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2025 r. poz. 1767), rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 19 czerwca 2026 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2026 r. poz. 826), zwane dalej **rozporządzeniem POG**,
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), **zwane dalej rozporządzeniem OUZ**,
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. z 2023 r. poz. 2509),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 24 października 2023 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2023 r. poz. 2409).

Plan ogólny gminy to akt planowania przestrzennego, który jest aktem prawa miejscowego. Ustalenia planu ogólnego są wiążące dla planów miejscowych oraz, w przypadku braku planu miejscowego, dla decyzji o warunkach zabudowy.

Niniejsze uzasadnienie nie ma wartości normatywnej, a jedynie prezentuje informacje przeanalizowane w toku opracowania POG. Ustalenia POG przyjmuje się wyłącznie w postaci elektronicznej, w formie ustandaryzowanych danych przestrzennych (stanowiących załącznik do uchwały przyjmującej POG, czyli integralnej części normatywnej POG).

POG obejmuje obszar gminy Stary Lubotyń w jej granicach administracyjnych. POG Stary Lubotyń określa:

- podział obszaru gminy na **strefy planistyczne** wskazana w art. 13c ust. 1 upizp;
- **gminne standardy urbanistyczne**, w których dla każdej strefy planistycznej został określony:
 - o profil funkcjonalny, czyli ogólny katalog dopuszczalnych przeznaczeń terenów (katalogi przeznaczeń przypisanych do poszczególnych stref są wskazane w rozporządzeniu POG);
 - o wskaźniki zagospodarowania terenu, co najmniej:
 - w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-7: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
 - w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10: wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- **obszary uzupełnienia zabudowy**, czyli obszary w zdecydowanym stopniu już zainwestowane wraz z ich najbliższym otoczeniem. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania, tylko na tych obszarach jest możliwe ustalanie warunków zabudowy, w formie decyzji administracyjnych.

Biorąc pod uwagę aktualne prognozy demograficzne, nie zakłada się, aby w gminie wystąpiło ograniczenie dostępności do obiektów lub obszarów realizujących najbardziej powszechne potrzeby społeczne, takie jak: edukacja oraz wypoczynek i rekreacja. Wobec tego w POG odstąpiono od określenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

W POG Stary Lubotyń nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej gdyż mamy do czynienia z gminą wiejską.

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego oraz ustalenia POG prezentuje również część graficzna uzasadnienia planu ogólnego, którą opracowano w postaci elektronicznej w rozdzielczości przestrzennej odpowiadającej skali 1:13 000. Część graficzna została sporządzona na dwóch załącznikach:

- Załącznik Nr 1 – Prezentacja graficzna stref planistycznych oraz obszarów uzupełnienia zabudowy
- Załącznik Nr 2 – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego.

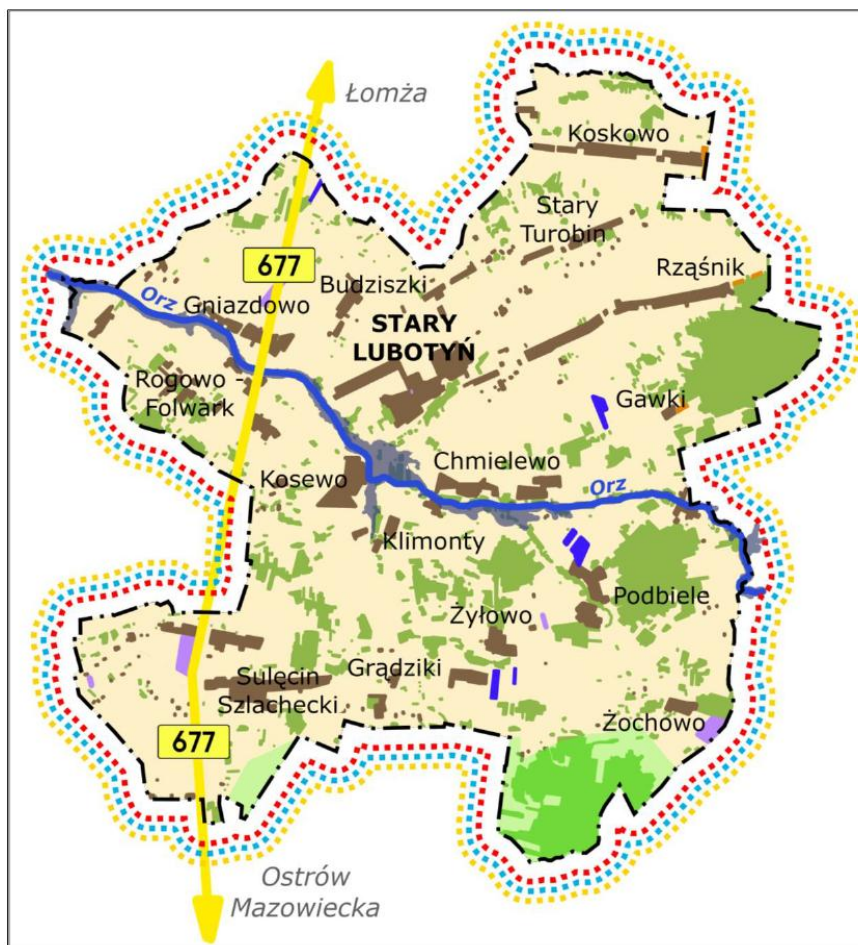
Zgodnie z art. 13b pkt 1¹⁾ upiżp, ustalenia POG określa się uwzględniając politykę przestrzenną określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. Wymóg ten został zmieniony art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 527) i nie obowiązuje dla pierwszego planu ogólnego gminy jeżeli gmina nie posiada Strategii, której opracowanie została wszczęta od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Gmina Stary Lubotyń posiada Strategię rozwoju gminy Stary Lubotyń na lata 2023-2030, której opracowanie wszczęto przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r., w związku z powyższym przeanalizowano wskazaną w tej Strategii politykę przestrzenną i w miarę możliwości ją uwzględniono.

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY I SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM GMINY

2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w Strategii rozwoju gminy Stary Lubotyń

W Strategii rozwoju gminy Stary Lubotyń na lata 2023-2030 przyjętej uchwałą nr VI/260/23 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 29 marca 2023 r. wyznaczono model struktury funkcjonalno-przestrzennej.

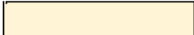
Rys. 1. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej określony w Strategii rozwoju gminy Stary Lubotyń na lata 2023-2030



¹⁾ na podstawie art. 78 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688, ost. zm. z 2026 r. poz. 781) art. 13b pkt 1 wchodzi w życie z dniem 1 września 2026 r.

Legenda:

Strefy funkcjonalne polityki przestrzennej

-  obszary rolne
-  obszary wielofunkcyjne – zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej oraz rozproszonej na terenach rolnych
-  obszary zabudowy wypoczynkowo - mieszkaniowej
-  obszary usługowo - produkcyjne
-  obszary produkcji energii ze źródeł odnawialnych
-  obszary lasów i zadrzewień

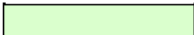
System transportowy

-  droga wojewódzka nr 677

System osadniczy

-  granica Gminy Stary Lubotyń
- STARY LUBOTYŃ** ośrodek lokalny, siedziba gminy Stary Lubotyń
- Kosewo** miejscowość sołecka

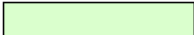
System przyrodniczy

-  obszar szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Orz
-  formy ochrony przyrody: Obszar Natura 2000 Puszcza Biała
-  rzeka Orz

Obszary Strategicznej Interwencji

-  Ostrolęcki obszar strategicznej interwencji
-  MOF Ostrów Mazowiecka
-  obszary zagrożone trwałą marginalizacją

Struktura funkcjonalno-przestrzenna województwa mazowieckiego

-  obszary cenne przyrodniczo: Obszar Natura 2000 Puszcza Biała

„Przewiduje się rozwój przestrzenny gminy Stary Lubotyń zarówno w charakterze jakościowym (przekształcenia przestrzenne, modernizacja istniejących obiektów), jak i ilościowym (nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową, inwestycyjną i turystyczno-rekreacyjną). Planowany jest również dalszy rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, co podniesie atrakcyjność gminy pod względem mieszkaniowym, jak i inwestycyjnym.”

W zakresie ustaleń i rekomendacji dotyczących kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej gminy wskazano:

„Szanse rozwojowe gminy Stary Lubotyń należy wiązać głównie z rozwojem rolnictwa, funkcji obsługi mieszkańców gminy, transportu oraz z rozwojem przedsiębiorczości, m.in. związanej z produkcją żywności lub logistyką. Obszary atrakcyjne dla lokowania nowych inwestycji gospodarczych położone są:

- w miejscowościach Stary Lubotyń i Podbiele,
- wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 677 głównie przy węzłach z drogami powiatowymi,
- wzdłuż dróg łączących się z położoną w pobliżu granic gminy drogą krajową nr 8.

Ze względu na przewagę w powierzchni gminy użytków rolnych, w tym również o stosunkowo dobrej jakości (środkowa i północna część gminy), rolnictwo stanowi w gminie priorytetową rolę. Szczególnie korzystne warunki do rozwoju rolnictwa występują w północnej części gminy. Natomiast południowy jej obszar, ze względu na niższą jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest predysponowany do rozwoju funkcji poza rolniczych oraz ochrony przyrody. Z uwagi na zasoby i walory środowiska przyrodniczego oraz na zachowane zabytki kultury materialnej,

zwłaszcza we wschodniej części gminy, w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksu leśnego Czerwonego Boru porastającego wzniesienia o znacznych wysokościach względnych, może rozwijać się funkcja rekreacyjna gminy związana z wypoczynkiem na własnych działkach rekreacyjnych oraz w gospodarstwach agroturystycznych.

Dalszy rozwój zagospodarowania przestrzennego gminy będzie w dominującej części podporządkowany istniejącemu układowi przestrzennemu. Dotyczy to zwłaszcza rozwoju zagospodarowania mieszkaniowego i towarzyszącego mu zagospodarowania usługowego. Szczególna uwaga będzie zwrócona na lokalizację i kształtowanie przestrzenne obszarów produkcyjno-usługowych jako nowych centrów wzrostu ekonomicznego zlokalizowanych przy drodze wojewódzkiej nr 677 oraz znajdującej się w bliskim sąsiedztwie granicy gminy, drodze krajowej nr 8.

Ponadto na obszarze gminy Stary Lubotyń w zakresie infrastruktury drogowej, została uwzględniona inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: budowa drogi S61 Ostrów Mazowiecka – obwodnica Augustowa, odc. Ostrów Mazowiecka - Szczuczyn.”

„W polityce przestrzennej dotychczasowa struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy będzie zachowana poprzez:

- koncentrację usług, w tym usług publicznych w miejscowości Stary Lubotyń,
- lokalizację zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej w poszczególnych sołectwach głównie w oparciu o wykształcony układ komunikacyjny, w strefie obsługi przez sieci infrastruktury technicznej,
- umiejscowienie zabudowy z zakresu usług, produkcji, składów i magazynów oraz obsługi komunikacji samochodowej w rejonach węzłów komunikacyjnych wiążących drogę wojewódzką, z układem dróg powiatowych i gminnych, oraz w otoczeniu drogi krajowej nr 8 (znajdującej się poza granicami gminy),
- lokalizację zabudowy wypoczynkowo-mieszkaniowej w obszarze o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych we wschodniej części gminy, w sąsiedztwie wzniesień Boru Czerwonego,
- zachowanie dotychczasowego przeznaczenia obszarów o wysokich wartościach przyrodniczych i krajobrazowych: kompleksów leśnych i dolin cieków wodnych.”

W Strategii rozwoju gminy wskazano, iż planując kierunki rozwoju należy uwzględnić występowanie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią dla rzeki Orz, Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 Puszcza Biała (PLB140007). Należy również uwzględnić przeciwdziałanie skutkom suszy zgodnie z Planem przeciwdziałania skutkom suszy przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1615), w tym działania wskazane dla obszaru gminy:

- zwiększanie ilości i czasu retencji wód na gruntach rolnych,
- retencja i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach zurbanizowanych,
- realizacja przedsięwzięć zmierzających do zwiększania lub odtwarzania naturalnej retencji.

W POG Stary Lubotyń uwzględniono politykę przestrzenną gminy określoną w Strategii rozwoju gminy Stary Lubotyń wyznaczając strefy planistyczne odpowiadające wyznaczonej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w tym wyznaczając strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zabudową zagrodową oraz strefy gospodarcze we wskazanych w Strategii rejonach gminy predysponowanych do takiego rozwoju, a także strefy otwarte bez możliwości lokalizowania terenów elektrowni i zieleni urządzonej w terenach o największych wartościach przyrodniczych.

2.2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

Obowiązujący Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (zwanym dalej PZPW) został przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego **uchwałą nr 22/18 na posiedzeniu 19 grudnia 2018 r.**

Gmina Stary Lubotyń wg PZPW jest położona w obszarze funkcjonalnym – **wiejskim, wymagającym wsparcia procesów rozwojowych**, są to obszary położone peryferyjnie, o utrudnionym dostępie do ośrodka wojewódzkiego, w niewielkim stopniu uczestniczące w procesach rozwojowych kraju. Istotne bariery rozwoju tych obszarów obejmują: niską dostępność do usług publicznych, zdekapitalizowanie tkanki osadniczej i zagrożenie walorów przyrodniczych w procesie gwałtownego poszukiwania alternatywnych dróg rozwoju, czy słabą jakość infrastruktury technicznej. Funkcjonowanie tych obszarów opiera się na niewyspecjalizowanym rolnictwie, a także agroturystyce z wykorzystaniem m.in. wartości kulturowych, czy innych obszarach gospodarki. Działania dążące do wewnętrznej integracji województwa, poprawy jego spójności, m.in. doinwestowanie takich obszarów, pomogą ograniczać dysproporcje w poziomie rozwoju społeczno-gospodarczego regionu. Biorąc powyższe pod uwagę w ww. obszarze funkcjonalnym ustalono następujące zasady zagospodarowania:

- poprawa struktury obszarowej gospodarstw rolnych poprzez wspieranie prac scaleniowych i wymiany gruntów;

- kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej na gruntach najwyższych klas bonitacyjnych I-III;
- wielofunkcyjny rozwój obszarów o średniej i niskiej zdolności produkcyjnej, przy zachowaniu walorów środowiska przyrodniczego (m.in.: tradycyjnego krajobrazu rolniczego, wolnych przestrzeni użytkowanych rolniczo, trwałych użytków zielonych);
- poprawa dostępności komunikacyjnej, m.in. poprzez rozwój transportu publicznego, w tym przywrócenie połączeń kolejowych na nieczynnych liniach kolejowych, a także przebudowę/rozbudowę istniejącej sieci drogowej, w szczególności dróg powiatowych i gminnych;
- budowa i rozbudowa systemów wodociągowo-kanalizacyjnych, a także sukcesywna sanitacja terenów o zabudowie rozproszonej, m.in. poprzez budowę przydomowych oczyszczalni ścieków;
- poprawa bezpieczeństwa energetycznego, m.in. poprzez budowę, rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej w zakresie niskich i średnich napięć;
- zwiększenie nasycenia infrastrukturą ICT (ang. Information and Communication Technologies), a także zapewnienie dostępu do systemu e-usług;
- tworzenie przestrzeni publicznych, będących miejscem koncentracji i aktywizacji społeczności lokalnych;
- objęcie ochroną unikalnych elementów architektury wiejskiej charakterystycznej dla poszczególnych regionów, w tym układów ruralistycznych.

W PZPW wskazano, iż przez obszar gminy Stary Lubotyń przebiega międzynarodowy i międzyregionalny korytarz transportowy - Korytarz NNE: Warszawa - Łomża/Ostrołęka - Ełk - Suwałki -< Kowno/Wilno.

W PZPW wskazano, iż największe potencjalne możliwości rozwoju odnawialnych źródeł energii w województwie mazowieckim związane są z wykorzystywaniem **biomasy**, która może być używana zarówno do bezpośredniego spalania, jak i produkcji biopaliw oraz biogazu. Gmina Stary Lubotyń położona jest w **mało korzystnej strefie energetycznej wiatru** (w skali trzy stopniowej od bardzo korzystnej do mało korzystnej) i **korzystnej strefie energetycznej promieniowania słonecznego** (średnie roczne całkowite promieniowanie słoneczne wynosi 9,75 – 10,00 MJ/m²).

W zakresie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej i oczyszczania ścieków w PZPW wskazano m.in. wspieranie budowy i rozbudowy systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę na obszarach wiejskich, szczególnie w zwartych systemach osadniczych (stosowanie zasady „skojarzonego działania” w stosunku do zadań dotyczących wodociągownictwa i kanalizacji), w tym na obszarach zainwestowanych położonych na terenach zalewowych; wyposażenie w oczyszczalnie ścieków i kanalizacje jednostek osadniczych o skupionej zabudowie o równoważnej liczbie mieszkańców od 2 000 do 15 000; sukcesywną sanitację terenów o zabudowie rozproszonej na obszarach wiejskich i miejskich (przydomowe oczyszczalnie ścieków lub wywożenie ścieków przy zapewnieniu ich oczyszczania); budowę ochronnego systemu kanalizacyjnego wokół zbiorników wodnych, a także rzek wykorzystywanych w celach rekreacyjnych i kąpieliskowych oraz budowę systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków deszczowych z terenów zurbanizowanych, głównych tras komunikacyjnych i obszarów przemysłowych.

W zakresie kształtowania systemu ochrony przyrody w PZPW wskazano m.in.: utrzymanie potencjału przyrodniczego i krajobrazowego wszystkich obszarów cennych przyrodniczo, zgodnie z wymogami ustawy o ochronie przyrody; przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji na obszary chronione; uwzględnianie zapisów wynikających z planów ochrony i planów zadań ochronnych sporządzanych dla obszarów objętych ochroną prawną; właściwe zarządzanie zasobami przyrodniczymi i gospodarczymi na obszarach objętych ochroną prawną; przeciwdziałanie wszelkim negatywnym wpływom na siedliska roślin i zwierząt; wdrażanie koncepcji zielonej i błękitnej infrastruktury poprzez kształtowanie spójnego systemu ekologicznego województwa.

W zakresie ochrony bioróżnorodności i krajobrazu w PZPW wskazano m.in.: zachowanie cennych siedlisk przyrodniczych (dolin rzecznych, leśnych, łąkowych, śródpolnych, itp.), decydujących w znacznej mierze o walorach krajobrazowych województwa; ochrona krajobrazu województwa mazowieckiego (przyrodniczego, kulturowego lub o znaczeniu historycznym), ograniczenie działań negatywnie wpływających na walory krajobrazowe; renaturalizacja siedlisk na obszarach cennych przyrodniczo i rewitalizacja terenów zdegradowanych; wprowadzenie ochrony prawnej korytarzy ekologicznych; ograniczenie presji urbanizacyjnej na obszary cenne przyrodniczo, w tym stanowiące szlaki migracyjne zwierząt; prowadzenie wspólnych działań z sąsiednimi województwami na obszarach położonych na styku województw, w szczególności w zakresie ochrony bioróżnorodności i ochrony krajobrazu.

W zakresie ochrony lasów w PZPW wskazano m.in.: zwiększanie lesistości województwa zgodnie z Programem zwiększania lesistości dla województwa mazowieckiego do roku 2020 oraz przeciwdziałanie fragmentacji przestrzeni przyrodniczej poprzez leśne zagospodarowanie gruntów o najniższej przydatności dla rolnictwa i w ramach rekultywacji nieużytków; ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W zakresie ochrony gleb w PZPW wskazano m.in.: przeciwdziałanie presji urbanizacyjnej na najcenniejsze i najbardziej produktywne obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej; przeciwdziałanie erozji wietrznej poprzez leśne zagospodarowanie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa oraz wprowadzanie zadrzewień śródpolnych; wdrażanie działań na rzecz poprawy warunków glebowo-wodnych dla rolnictwa m.in. poprzez zwiększanie retencji wodnej obszaru.

W zakresie ochrony wód w PZPW wskazano m.in.: zwiększanie retencji wodnej województwa poprzez m.in. budowę małych zbiorników wodnych, piętrzenie wody w ciekach i jeziorach, przebudowę rowów i kanałów, retencję wód opadowych oraz właściwe kształtowanie struktury terenów rolnych, leśnych i tworzenie roślinnych stref ochronnych w dokumentach planistycznych gmin; ochronę głównych zbiorników wód podziemnych i stref ochronnych ujęć wód (powierzchniowych i podziemnych); ochronę naturalnych elementów przyrodniczych (m.in. starorzeczy, torfowisk, bagien, stawów, oczek wodnych); zapewnienie drożności rzek dla ryb dwuśrodowiskowych; renaturalizację zmienionych antropogenicznie odcinków rzek i dolin zalewowych; ochronę obszarów źródłiskowych; dążenie do zapewnienia kompleksowej ochrony obszarów zlewniowych rzek; zagospodarowanie brzegów rzek, głównie Wisły, zgodnie z wymogami ochrony wartości przyrodniczych, krajobrazowych i dziedzictwa kulturowego.

W zakresie poprawy jakości powietrza w PZPW wskazano m.in.: rozbudowę centralnych systemów zaopatrywania w energię ciepłą, zamiana paliw na niskoemisyjne oraz rozwój odnawialnych źródeł energii oraz dalsze ograniczanie emisji z transportu drogowego.

W zakresie poprawy jakości klimatu akustycznego w PZPW wskazano m.in.: tworzenie alternatyw dla indywidualnego transportu samochodowego; dążenie do minimalizacji negatywnych oddziaływań planowanych inwestycji na środowisko poprzez zastosowanie najlepszych dostępnych technik i rozwiązań planistycznych.

W zakresie ochrony krajobrazów kulturowych w PZPW wskazano m.in.: przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji i rurbanizacji; wzmacnianie przestrzennych walorów obiektów oraz układów przestrzennych (w tym obiektów i obszarów przemysłowych) poprzez rewitalizację, restaurację oraz rekultywację; ochronę, rewitalizację i rewালoryzację obiektów i obszarów historycznych (zwłaszcza architektury drewnianej i przemysłowej, dworskiej, obronnej, dorobku nauki i techniki) w tym zabytków mających znaczenie symboliczne; odbudowę i rekonstrukcję dóbr należących do światowego i krajowego dziedzictwa po zniszczeniu w wyniku konfliktów zbrojnych lub katastrof spowodowanych zagrożeniami naturalnymi; wykorzystanie sieci miast historycznych oraz atrakcji krajobrazowo architektonicznych m.in. dla wyznaczania szlaków turystyki kulturowej; tworzenie muzeów; ochronę regionów etnograficznych oraz krain historycznych, jako cennych i charakterystycznych krajobrazów kulturowych, również jako element współpracy oraz rozwoju powiązań z sąsiadującymi województwami.

W zakresie złóż kopalin w PZPW wskazano m.in.: **szczególną ochronę udokumentowanych złóż** ważnych dla zabezpieczenia potrzeb i bezpieczeństwa surowcowego o znaczeniu krajowym i regionalnym, wspieranie prac związanych z poszukiwaniem i rozpoznawaniem surowców energetycznych.

W zakresie zrównoważonego kształtowania rolniczej przestrzeni w PZPW wskazano (**gmina Stary Lubotyń nie została zaliczona do obszarów żywicielskich ze względu na jakość przestrzeni rolnej**) m.in.: przeciwdziałanie nadmiernemu przeznaczaniu gruntów rolnych na inne cele poprzez uwzględnianie w dokumentach planistycznych uwarunkowań wynikających ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz przeciwdziałanie przeznaczaniu przez gminy gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze w MPZP z uwzględnieniem struktury użytków rolnych oraz uwzględnianie położenia i sąsiedztwa w procesie decyzyjnym; ograniczanie przeznaczania najlepszych gleb pod uprawy roślin energetycznych; zachowywanie funkcji towarzyszących produkcji żywności, m.in.: utrzymywanie tradycyjnego krajobrazu rolniczego, zachowywanie wolnych przestrzeni użytkowanych rolniczo, utrzymywanie trwałych użytków zielonych dla ochrony bioróżnorodności; wzmacnianie wykształconych kierunków produkcji rolniczej oraz zwiększanie towarowości gospodarstw rolnych w celu utrzymania wysokiego poziomu i jakości produkcji rolniczej tych obszarów; upowszechnianie działań rolno-środowiskowo-klimatycznych zapewniających rozwój gospodarki rolnej zintegrowanej z ochroną zasobów i walorów przyrodniczych, w tym rozwój rolnictwa ekologicznego; działania na rzecz poprawy warunków glebowo-wodnych dla rolnictwa m.in. poprzez budowę i renowację infrastruktury nawadniającej i odwadniającej; upowszechnienie działań polegających na wdrożeniu zapisów Programu działań mających na celu zmniejszenie zanieczyszczenia wód azotanami pochodzącymi ze źródeł rolniczych oraz zapobieganie dalszemu zanieczyszczeniu, tzw. programu azotanowego.

W zakresie kształtowania atrakcyjności turystycznej i okolicy turystycznej w PZPW wskazano m.in.: **rozwój stref rekreacji oraz infrastruktury sportowo-rekreacyjnej**; rozwój zagospodarowania turystycznego zbiorników wodnych oraz rzek regionu wraz z otoczeniem; rozwój ponadlokalnych przestrzeni turystycznych; kształtowanie zintegrowanej sieci tras i szlaków turystycznych, w tym kulturowych, oraz powiązanie ich z trasami i szlakami

województw sąsiednich; rozwój infrastruktury towarzyszącej dla tras i szlaków turystycznych; podniesienie atrakcyjności turystycznej obiektów zabytkowych, w tym poprzemysłowych, elementów dziedzictwa kulturowego i kultu religijnego oraz obiektów kultury i ich wykorzystanie na cele turystyczne; rozbudowę i modernizację wyspecjalizowanej infrastruktury konferencyjno-kongresowej, wystawienniczej i biznesowej; rozwój ośrodków rekreacji wodnej z towarzyszącym im zapleczem (m.in. porty, przystanie, stacje, ośrodki turystyki wodnej) w sąsiedztwie rzek i zbiorników wodnych; budowę i rozwój infrastruktury do uprawiania sportów zimowych; rozwój kompleksów wypoczynkowych, rekreacyjnych i centrów wypoczynku na terenach atrakcyjnych turystycznie; rozwój infrastruktury turystyki prozdrowotnej (spa i wellness) oraz medycznej; rozwój i wykorzystanie potencjału wód geotermalnych oraz mikroklimatu kompleksów lasów sosnowych; zapewnienie właściwego poziomu dostępności komunikacyjnej do atrakcji turystycznych; wykorzystanie rzek jako turystycznych szlaków wodnych, przepraw promowych i tras tramwajów wodnych.

W Planie zakłada się podejmowanie działań na rzecz zapobiegania zagrożeniom naturalnym, w PZPW wskazano m.in.: uwzględnianie map zagrożenia powodziowego, map ryzyka powodziowego, planów zarządzania ryzykiem powodziowym a także Planu przeciwdziałania skutkom suszy w regionie wodnym Środkowej Wisły; przeciwdziałanie wystąpieniu skutków powodzi i suszy; realizację inwestycji z zakresu ochrony przeciwpowodziowej przewidzianych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły oraz działań strategicznych ujętych w Planie zarządzania ryzykiem powodziowym dla dorzecza Wisły; utrzymanie oraz zwiększanie istniejącej zdolności retencyjnej zlewni poprzez m.in.: zmniejszanie odpływu wód opadowych i roztopowych ze zlewni, zwiększenie różnych form retencji wodnej (budowa zbiorników retencyjnych wraz z budowlami hydrotechnicznymi, zwiększanie lesistości, odtwarzanie terenów wodno-błotnych, przywracanie naturalnego charakteru cieków i naturalnych przepływów wód, tworzenie polderów zalewowych); zapewnienie wysokiego stopnia zabezpieczeń technicznych i organizacyjnych w zakresie zdarzeń losowych i sytuacji kryzysowych związanych z głównymi rzekami regionu; ograniczanie zagospodarowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zwiększanie bezpieczeństwa powodziowego terenów o intensywnym zagospodarowaniu oraz obiektów stanowiących potencjalne zagrożenie dla środowiska, obiektów użyteczności publicznej, stanowiących cenne dziedzictwo kulturowe, itp.; zwiększanie wykorzystania wód opadowych i roztopowych; realizację projektu pt. „System Osłony Przeciwosuwiskowej” (dla terenów poza karpackich mapy osuwisk będą wykonywane najwcześniej po 2023 r.); stabilizację i zabezpieczanie terenów osuwiskowych przy zachowaniu wartości przyrodniczo-krajobrazowych obszaru.

Z pośród **inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym** oraz najważniejszych inwestycji strategicznych uwzględnionych w dokumentach przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra i Sejmik Województwa w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (PZPW) przyjętym 19 grudnia 2018 r. w obrębie gminy Stary Lubotyń wymieniono budowę drogi klasy ekspresowej S61 od S8 (Ostrów Mazowiecka) – Łomża – Stawiski – Szczuczyn – Ełk – Raczki – Suwałki – Budzisko (granica państwa). Obecnie droga ta został już zrealizowana na terenie gminy.

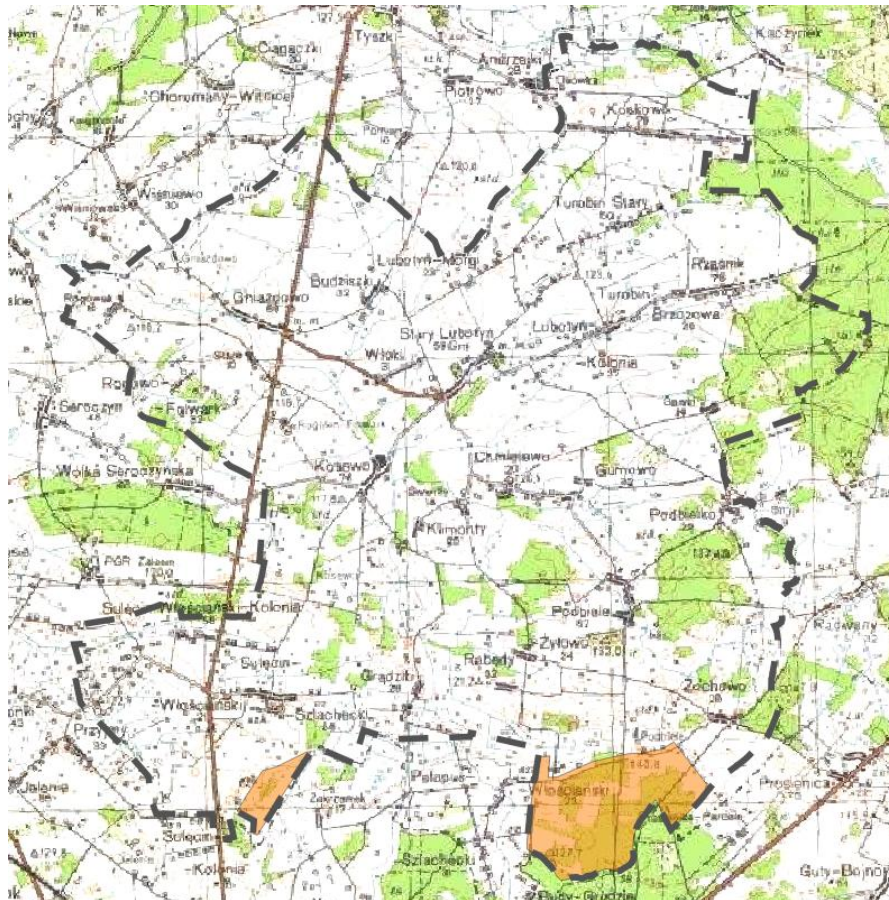
W POG Stary Lubotyń uwzględniono wytyczne PZPW Mazowieckiego poprzez ochronę terenów otwartych, w tym gruntów leśnych oraz gruntów rolnych klas I-III wyznaczając w obszarze ich występowania strefy otwarte, w których nie dopuszczono w profilu dodatkowym możliwości lokalizacji terenów elektrowni produkujących energię z odnawialnych źródeł energii. W celu utrzymania potencjału przyrodniczego i krajobrazowego wszystkich obszarów cennych przyrodniczo nie dopuszczono do dalszej presji urbanizacyjnej w obszarze Natura 2000, wyznaczając w jego obrębie strefę otwartą bez możliwości lokalizacji ww. terenów elektrowni i zieleni urządzonej. W POG uwzględniono mapy zagrożenia powodziowego, mapy ryzyka powodziowego, plany zarządzania ryzykiem powodziowym, wyznaczając w ich obrębie podstawowo strefy otwarte. Uwzględniając potencjał gminy w zakresie produkcji energii ze źródeł odnawialnych w czterech strefach usługowych, w jednej ze stref otwartych i w części stref produkcji rolniczej dopuszczono tereny elektrowni słonecznych, a w strefach produkcji rolniczej dodatkowo również dopuszczono tereny biogazowni. Dopuszczenie lokalizacji biogazowni rolniczych przyczyni się do wzmocnienia produkcji rolniczej oraz zmniejszenia jej oddziaływania na środowisko. W celu ochrony zidentyfikowanych złóż kruszywa w ich obrębie wyznaczono strefy górnictwa lub strefy otwarte. Uwzględniono również walory krajobrazowo-turystyczne gminy dopuszczając w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, położonych w rejonie kompleksu leśnego Czerwony Bór, tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

2.3. Znajdujące się na obszarze gminy:

2.3.1. Formy ochrony przyrody

Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 południowa część gminy Stary Lubotyń została włączona do Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Biała” (kod obszaru PLB 140007). Zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem w obrębie gminy Stary Lubotyń ochroną objęte jest 472,6 ha, co stanowi około 4,3% powierzchni gminy. W gminie Stary Lubotyń obszar Natura 2000 obejmuje fragment lasu, porastającego siedliska boru świeżego, rzadziej boru mieszanego świeżego wraz z przyległymi gruntami rolnymi, w tym odłogowanymi, lokalnie zarastającymi podrostem sosny w południowo-wschodniej części gminy oraz tereny zagłębienia bezodpływowego w południowo-zachodniej części gminy w pobliżu tzw. „Dużej Góry”.

Rys. 2. Lokalizacja Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Biała” w gminie Stary Lubotyń (OSO oznaczono pomarańczowym wypełnieniem)



Wg ustawy o ochronie przyrody w obszarach Natura 2000 zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został dany obszar wyznaczony.

Rozporządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie został ustanowiony plan zadań ochronnych dla ww. Obszaru. W Planie zadań ochronnych przedstawiono m.in. identyfikację istniejących i potencjalnych zagrożeń dla zachowania właściwego stanu ochrony gatunków ptaków i ich siedlisk będących przedmiotami ochrony, cele działań ochronnych, działania ochronne ze wskazaniem podmiotów odpowiedzialnych za ich wykonanie i obszarów ich wdrażania oraz wskazania do zmian w istniejących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych, niezbędne dla utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony gatunków ptaków i ich siedlisk, dla których wyznaczono obszar Natura 2000.

W dokumencie tym nie wskazano na potrzebę weryfikacji zapisów obowiązujących planów miejscowych oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń. Z pośród zadań

W POG Stary Lubotyń uwzględniono obecność ww. formy ochrony przyrody. W obszarze Natura 2000 nie dopuszczono do dalszej urbanizacji wyznaczając podstawowo strefy otwarte (w których nie określono profili dodatkowych, wykluczając tym samym lokalizację różnego typu elektrowni, biogazowni czy zieleni urządzonej), za wyjątkiem terenu złoża kruszywa naturalnego „Żochowo I”, w obrębie którego obowiązuje plan miejscowy wyznaczający teren eksploatacji kruszywa naturalnego (w tym obszarze wyznaczono strefę górnictwa) oraz za wyjątkiem dwóch niewielkich stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, w obrębie których obowiązuje plan miejscowy wyznaczający tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - bez dopuszczenia usług.

Na mapach ryzyka powodziowego i mapach zagrożenia powodziowego udostępnionych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie we wrześniu 2022 r. na terenie gminy wyznaczono obszar szczególnego zagrożenia powodzią związany z rzeką Orz:

- Rys. 3. Lokalizacja obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w gminie Stary Lubotyń (oszp oznaczono *niebieskim wypełnieniem*)



Ustawa Prawo wodne zakazuje na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, jak również lokalizowania nowych cmentarzy. Ochronę przed powodzią realizuje się w szczególności poprzez kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych lub terenów zalewowych. Celem zarządzania ryzykiem powodzi jest ograniczenie potencjalnych negatywnych skutków powodzi dla życia i zdrowia ludzi, środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej.

W gminie brak jest wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od stopy wału.

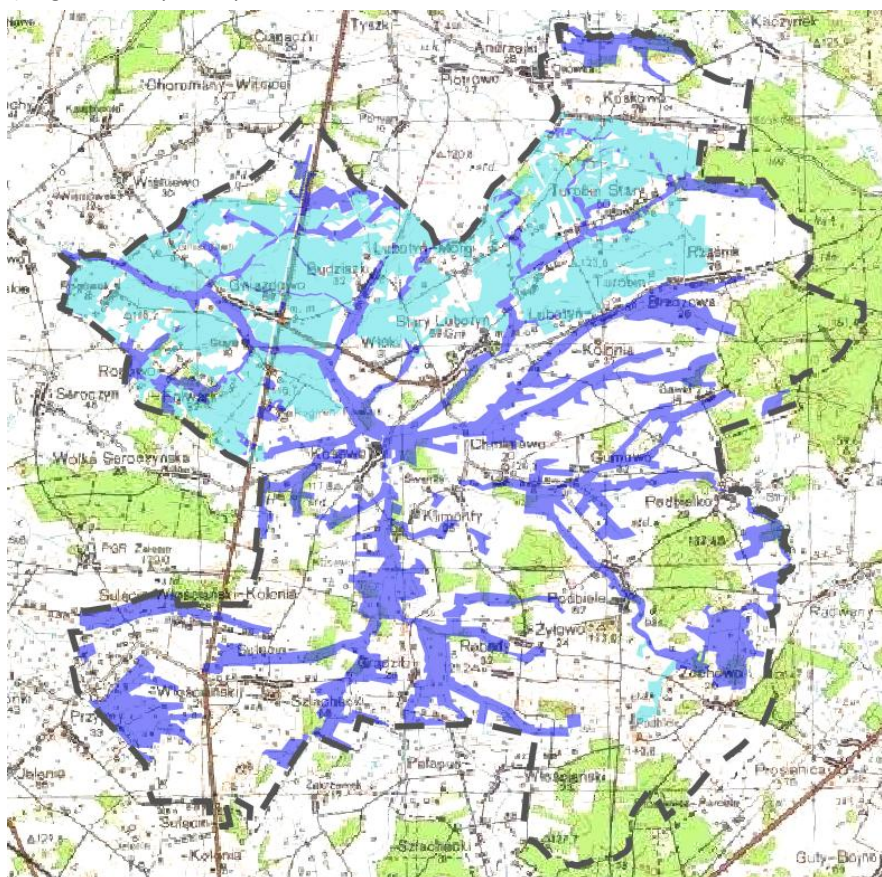
W przekazanym do opiniowania i uzgodnień projekcie POG Stary Lubotyń nie wyznaczono stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, z wyjątkiem obszarów już zabudowanych lub wskazanych do zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W strefach tych wskazano jako dodatkowy profil funkcjonalny tereny zieleni naturalnej, co umożliwi zachowanie ich otwartego charakteru.

W związku z odmową uzgodnienia POG Stary Lubotyń przekazaną Wójtowi Gminy Stary Lubotyń przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Białymstoku decyzją nr 538/RPP/2026 z dnia 1 czerwca 2026 r. ograniczono zasięg stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy, wyznaczonych w obrębie terenów zabudowy ustalonych obowiązującymi planami miejscowymi, wyłączając z tych stref tereny zagrożone zalewem głęboką wodą Q1% (powyżej 0,5 m) oraz zalewem wodą Q10% (bez względu na głębokość zalewu). W zasięgu terenów, w obrębie których występują ww. zagrożenia ustalono strefy otwarte. Ponadto we wszystkich strefach otwartych położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nie dopuszczono do lokalizacji wszelkich elektrowni. Wprowadzenie powyższych zmian Dyrektor RZGW w Białymstoku wskazał jako warunek uzgodnienia projektu POG Stary Lubotyń.

2.3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

W gminie Stary Lubotyń znajdują się obszary gruntów zmeliorowanych, w tym zdrenowanych. Obszary zmeliorowane zajmują powierzchnię około 4000 ha, co stanowi 36,5% powierzchni gminy. Wśród nich, w północnej części gminy, występują tereny wyposażone w podziemną sieć drenarską. Obszary te zajmują powierzchnię około 1825 ha, co stanowi niespełna 16,7% powierzchni gminy. Znaczny udział terenów zmeliorowanych, w tym zdrenowanych, przyczynia się w skutek zmian klimatu, do pogłębiania zjawiska suszy w gminie.

Rys. 4. Lokalizacja obszarów gruntów zmeliorowanych (*granatowe wypełnienie*) i gruntów zdrenowanych (*jasno niebieskie wypełnienie*) w gminie Stary Lubotyń



W POG Stary Lubotyń strefy planistyczne umożliwiające realizację nowych terenów zabudowy zostały wyznaczone w większości przypadków poza obszarami gruntów zmeliorowanych, w tym zdrenowanych. Przy czym lokalnie tereny istniejącej zabudowy lub planowanej w obowiązujących planach miejscowych znajdują się w obrębie ww. obszarów. W tych sytuacjach obszary gruntów zmeliorowanych zostały włączone do stref umożliwiających wprowadzenie zabudowy. Ponadto lokalnie, w obrębie tych gruntów, wyznaczono w POG strefy produkcji rolniczej, przy czym w strefach tych, uwzględniając obecność gruntów zmeliorowanych jako profil dodatkowy wskazano tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny zieleni naturalnej, tereny lasu i tereny wód.

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

W gminie Stary Lubotyń brak jest terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy.

2.3.5. Strefy ochronne ujęć wody

W gminie Stary Lubotyń zlokalizowane są trzy ujęcia wód służące zapotrzebowaniu ludności w wodę:

- Stary Lubotyń z dwoma otworami studziennymi SW-1 i SW-2 o zatwierdzonych zasobach wynoszących $Q_e=24,0 \text{ m}^3/\text{h}$.
- Głazdowo z dwoma otworami studziennymi SW-1 i SW-2 o zatwierdzonych zasobach wynoszących $Q_e=67,0 \text{ m}^3/\text{h}$.
- Podbiele z dwoma otworami studziennymi SW-1 i SW-2 o zatwierdzonych zasobach wynoszących $Q_e=50,0 \text{ m}^3/\text{h}$.

Wokół ujęć wód ustanowiono strefy ochrony bezpośredniej, które zawierają się w granicach nieruchomości, na których ulokowane są ujęcia. Nie ustanowiono stref ochrony pośredniej.

W POG Stary Lubotyń ujęcia wód wraz z ich strefami ochrony bezpośredniej zostały wskazane jako strefy infrastrukturalne.

2.3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

W gminie Stary Lubotyń nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

2.3.7. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji oraz tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

W gminie Stary Lubotyń udokumentowano następujące złoża kopalin²:

Lp.	Nazwa	Symbol	Stan zagospodarowania kopaliny	Powierzchnia	Typ kopaliny
1.	Prosienica II	KN 1539	Złoże rozpoznane wstępnie	17,190 ha	piaski i żwiry
2.	Sulęcín	KN 16943	Złoże rozpoznane szczegółowo	-	piaski i żwiry
3.	Sulęcín Włościański	KN 16602	Złoże eksploatowane okresowo	1,999 ha	piaski i żwiry
4.	Sulęcín Włościański	KN 19331	Złoże eksploatowane okresowo	8,620 ha	piaski i żwiry
5.	Sulęcín Włościański II	KN 18979	Złoże eksploatowane okresowo	1,996 ha	piaski i żwiry
6.	Żochowo I	KN 18937	Złoże rozpoznane szczegółowo	4,193 ha	piaski i żwiry

W obrębie ww. terenów o udokumentowanych złożach kopalin wyznaczono następujące tereny i obszary górnicze:

Lp.	Nazwa	Nr rej.	Położenie	Status	Nazwa i numer złoża
1.	Sulęcín	10-7/11/1074	Sulęcín Włościański dz. ewid. nr 265/1	zniesiony	Sulęcín KN 16943
2.	Sulęcín Włościański	10-7/10/1046	Sulęcín Włościański dz. ewid. nr 189/1	zniesiony	Sulęcín Włościański KN 16602
3.	Sulęcín Włościański Pole C	10-7/15/1549/c	Sulęcín Włościański dz. ewid. nr 207/4	zniesiony	Sulęcín Włościański KN 19331
4.	Sulęcín Włościański II	10-7/13/1353	Sulęcín Włościański dz. ewid. nr 265/1	aktualny	Sulęcín Włościański KN 18979
5.	Sulęcín Włościański II/23	10-7/15/1549a/b	Sulęcín Włościański, dz. ewid. nr 207/4	zniesiony	Sulęcín Włościański KN 19331
6.	Sulęcín Włościański Pole A	10-7/15/1549/a	Sulęcín Włościański dz. ewid. nr 203/8, 204/4, 205/4	zniesiony	Sulęcín Włościański II KN 18979
7.	Sulęcín Włościański Pole B	10-7/15/1549/b	Sulęcín Włościański dz. ewid. nr 207/4	zniesiony	Sulęcín Włościański KN 19331
8.	Sulęcín Włościański I/23	10-7/15/1549a/a	Sulęcín Włościański, dz. ewid. nr 203/8, 204/4, 205/4, 325/1, 206/1, 207/4	zniesiony	Sulęcín Włościański KN 19331

Na terenie gminy nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

W POG Stary Lubotyń tereny, w obrębie których udokumentowano występowanie złóż kopalin, a ich sposób zagospodarowania to „złoże udokumentowane szczegółowo” lub „złoże eksploatowane okresowo”, wskazano jako strefy górnictwa. W obrębie stref górnictwa znalazły się wszystkie tereny i obszary górnicze, niezależnie od ich statusu.

Teren, na którym udokumentowano wstępnie złoża kopalin, został objęty strefą otwartą (bez możliwości zabudowy), co umożliwi w przyszłości łatwą zmianę jego przeznaczenia i wykorzystanie tych złóż, w sytuacji ich szczegółowego rozpoznania.

Ustalenia POG zabezpieczają możliwość eksploatacji i wykorzystania udokumentowanych złóż kopalin.

2.3.8. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

W gminie Stary Lubotyń nie występują uzdrowiska oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

2.3.9. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

W gminie Stary Lubotyń w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) znajdują się:

- obiekty i tereny będące w rejestrze zabytków: obiekty architektury sakralnej oraz stanowiska archeologiczne,
- obiekty architektury, techniki, militarne oraz cmentarze,

² W systemie MIDAS na terenie gminy Stary Lubotyń oprócz wymienionych złóż widnieje również złożo „Prosienica II/2”. Złozo to jest jednak położone w całości poza obszarem gminy Stary Lubotyń.

– stanowiska archeologiczne.

Tab. 1. Obiekty i tereny będące w rejestrze zabytków

Lp.	Nr rej./ data wpisu	Typ obiektu	Przedmiot ochrony - nazwa obiektu	Miejscowość	Chronologia
1.	A-620 1997.11.17	architekt.	Murowany kościół paraf. p.w. Nawiedzenia NMP w gr. dz. 204/1 i 205	Stary Lubotyń	1887 – 1948
2.	A-627 1998.12.18	architekt.	Drewniana kaplica cmentarna p.w. św. Rocha w gr. dz. nr 122	Stary Lubotyń	1 poł. XIX w. – 1914 r.
3.	A 957 1973.01.02	archeol.	Osada starożytna z okresu późnolateńskiego i wczesno-rzymskiego I-XIX w.	Gniazdowo 1 Obszar 42-74/1	I-XIX
4.	A 958 1973.01.02	archeol.	Ślady osady wczesno-średniowiecznej	Gniazdowo 1 Obszar 41-74/1	
5.	A 959 1973.01.02	archeol.	Ślady osady z późnego okresu rzymskiego	Rogowo Folwark 1 Obszar 42-74/2	
6.	A 960 1973.01.02	archeol.	Ślady cmentarzyska starożytnego z konstrukcjami kamiennymi z okresu wczesno rzymskiego	Rogowo Folwark i Kosewo	
7.	A 967 1973.01.02	archeol.	Grodzisko wczesnośredniowieczne	Świerze 1 – Chmielewo Obszar 42-75/1	
8.	A 968 1973.01.06	archeol.	Osada wczesnośredniowieczna	Chmielewo 2 Obszar 42-75/2	
9.	A 969 1973.01.06	archeol.	Osada wczesnośredniowieczna	Świerze 2 Obszar 42-75/4	
10.	A 970 1973.01.06	archeol.	Osada wczesnośredniowieczna	Chmielewo 3 Obszar 42-75/3	
11.	A 971 1973.01.06	archeol.	Osada wczesnośredniowieczna	Lubotyń Włóki 1 Obszar 42-75/6	

Tab. 2. Obiekty architektury, techniki, militarne oraz cmentarze będące w GEZ (poza obiektami będącymi w rejestrze zabytków)

Lp.	Obiekt	Charakterystyka obiektu	Adres	Chronologia
1.	młyn elektryczny	budynek murowano-drewniany	Gniazdowo	lata 20 XX w.
2.	chałupa	budynek drewniany	Gniazdowo 16	1 poł XX w.
3.	chałupa	budynek drewniany	Koskowo nr 53	1 poł XX w.
4.	chałupa	budynek drewniany	Koskowo nr 53a	koniec XIX w – pocz. XX w.
5.	chałupa	budynek drewniany	Podbiele nr 21	1853
6.	chałupa	budynek drewniany	Podbiele nr 46	1944
7.	chałupa	budynek drewniany	Podbiele Kolonia 59	pocz. XX w.
8.	Młyn wodny (elektryczny)	budynek drewniany	Podbielko	pocz. XIX w
9.	cmentarz	parafialny	Stary Lubotyń	koniec XIX w.
10.	chałupa	budynek drewniany	Żochowo 18	2 ćw. XX w.
11.	chałupa	budynek drewniany	Żyłowo 5	ok. 1939
12.	obiekty militarne	bunkry żelbetowe z tzw. „Linii Mołotowa”	Zgrupowanie Podbiele-Żyłowo	okres II wojny światowej 1940 - 41
13.	obiekty militarne	bunkry żelbetowe z tzw. „Linii Mołotowa”	Zgrupowanie Rabędy	okres II wojny światowej 1940 - 41
14.	obiekty militarne	bunkry żelbetowe z tzw. „Linii Mołotowa”	Zgrupowanie Żochowo	okres II wojny światowej 1940 - 41

Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie gminy Stary Lubotyń według specyfikacji kulturowo-chronologicznej:

Tab. 3. Obszar AZP 41-74

L.p./nr karty GEZ	Nr stan. na obszarze	Miejscowość	Nr stanowiska w miejscowości	Funkcja/kultura	Chronologia
1/1	1	Gniazdowo	2	osada	XIII-XIV wiek
2/2	4	Gniazdowo	4	osada	XVI wiek
3/3	5	Gniazdowo	3	cmentarzysko	okres wpływów rzymskich
				ślad osadniczy	XV wiek
4/4	6	Rogówek	1	ślad osadniczy/kult. trzciniecka	wczesna epoka brązu
				osada	wczesne średniowiecze
5/5	7	Rogówek	2	ślad osadniczy	okres wpływów rzymskich
6/6	8	Rogówek	3	ślad osadniczy	wczesne średniowiecze

Tab. 4. Obszar AZP 41-75

L.p. /nr karty GEZ	Nr stan. na obszarze	Miejscowość	Nr stanowiska w miejscowości	Funkcja/kultura	Chronologia
1/7	6	Koskowo	1	osada/późne średniowiecze	XIV- XVI w.
2/8	10	Turobin Stary	1	osada/okres nowożytny	XVI- XVIII w.
3/9	11	Turobin Stary	2	osada?/okres nowożytny	XVI- XVIII w.
4/10	12	Turobin Stary	3	ślad osadn.? osada /okres nowożytny	XIX w.
5/11	13	Turobin Stary	4	ślad osadnictwa/bd	epoka kamienia ?
6/12	19	Lubotyń Morgi	1	ślad osadnictwa/bd	XVIII- XIX w.

Tab. 5. Obszar AZP 41-76

L.p. /nr karty GEZ	Nr stan. na obszarze	Miejscowość	Nr stanowiska w miejscowości	Funkcja	Chronologia
1/13	4	Rząśnik	1	ślad osadnictwa	epoka kamienia
				ślad osadnictwa	okres nowożytny

Tab. 6. Obszar AZP 42-74

L.p. /nr karty GEZ	Nr stan. na obszarze	Miejscowość	Nr stan. w miejscowości	Funkcja	Chronologia
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1/14	1	Gniazdowo	1	ślad osadnictwa	neolit - epoka brązu
				osada	epoka brązu
				osada	okres wpływów rzymskich
2/15	2	Rogowo Folwark	1	osada	okres wpływów rzymskich
3/16	3	Rogowo Folwark	2	cmentarzysko	okres wpływów rzymskich
4/17	4	Kosewo	9	osada	wczesna epoka żelaza
				osada	okres wpływów rzymskich
				osada	okres nowożytny
5/18	5	Kosewo	10	ślad osadnictwa	neolit - epoka brązu
				ślad osadnictwa	okres nowożytny
				ślad osadnictwa	starożytność
6/19	6	Kosewo	11	osada	okres nowożytny
7/20	7	Rogowo Folwark	3	ślad osadnictwa	okres nowożytny
8/21	8	Rogowo Folwark	4	ślad osadnictwa	okres nowożytny
9/22	9	Rogowo Folwark	5	ślad osadnictwa	okres nowożytny
10/23	13	Rogowo Folwark	6	ślad osadnictwa	starożytność
11/24	14	Kosewo	12	ślad osadnictwa	neolit - epoka brązu
				osada	okres wpływów rzymskich
12/25	15	Kosewo	13	osada	okres wpływów rzymskich
13/26	16	Kosewo	14	ślad osadnictwa	wczesna epoka żelaza
14/27	17	Kosewo	15	ślad osadnictwa	mezozolit
				osada	okres wpływów rzymskich
15/28	18	Kosewo	16	ślad osadnictwa	neolit - epoka brązu
16/29	19	Rogowo Folwark	7	ślad osadnictwa	neolit - epoka brązu
				osada	okres wpływów rzymskich
17/30	20	Rogowo Folwark	8	ślad osadnictwa	neolit - epoka brązu
18/31	21	Rogowo Folwark	9	osada	okres wpływów rzymskich
				ślad osadnictwa	okres nowożytny
19/32	22	Rogowo Folwark	10	osada	okres wpływów rzymskich
20/33	23	Rogowo Folwark	11	ślad osadnictwa	mezozolit
				ślad osadnictwa	neolit - epoka brązu
				osada	okres wpływów rzymskich
21/34	24	Gniazdowo	2	ślad osadnictwa	okres wpływów rzymskich
22/35	25	Gniazdowo	3	osada	okres wpływów rzymskich
23/36	26	Gniazdowo	4	ślad osadnictwa	neolit - epoka brązu
				osada	okres wpływów rzymskich
24/37	27	Budziszki	1	ślad osadnictwa	neolit - epoka brązu
				osada	okres wpływów rzymskich
25/38	28	Gniazdowo	5	ślad osadnictwa	okres wpływów rzymskich
				osada	okres nowożytny
26/39	29	Gniazdowo	6	osada	okres wpływów rzymskich
27/40	30	Rogowo Folwark	12	ślad osadnictwa	średniowiecze
				ślad osadnictwa	okres nowożytny
28/41	31	Rogowo Folwark	13	osada	epoka brązu
				osada	okres wpływów rzymskich

1.	2.	3.	4.	5.	6.
29/42	32	Rogowo Folwark	14	śląd osadnictwa	okres nowożytny
				śląd osadnictwa	starożytność
30/43	33	Rogowo Stare	1	śląd osadnictwa	nieokreślona
31/44	34	Rogowo Folwark	15	śląd osadnictwa	neolit - epoka brązu
32/45	35	Rogowo Folwark	16	śląd osadnictwa	epoka brązu
33/46	36	Rogowo Folwark	17	śląd osadnictwa	okres wpływów rzymskich
34/47	42	Rogówek	1	śląd osadnictwa	epoka brązu
35/48	44	Rogówek	2	śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze
36/49	45	Rogówek	3	śląd osadnictwa	mezolit
				śląd osadnictwa	starożytność
37/50	64	Kosewo	17	śląd osadnictwa	neolit - epoka brązu
				osada	epoka brązu

Tab. 7. Obszar AZP 42-75

L.p./ nr karty GEZ	Nr stan. na obszarze	Miejscowość	Nr stan. w miejscowości	Funkcja/Kultura	Chronologia
1	2	3	4	5	6
1/51	1	Świerże i (Chmielewo)	1	grodzisko	okres wczesnośredniowieczny (IX w.)
2/52	2	Chmielewo	2	osada	okr. wczesnośred.
3/53	3	Chmielewo	3	osada	okr. wczesnośred.
4/54	4	Świerże	2	osada	okr. wczesnośred.
5/55	5	Świerże	2	śląd osadnictwa ?	okr. wczesnośred.
6/56	6	Lubotyń Włóki	1	śląd osadnictwa ?	okr. wczesnośred.
7/57	7	Lubotyń Włóki	2	śląd osadnictwa ?	okr. wczesnośred.
8/58	8	Lubotyń Włóki	3	śląd osadnictwa ?	okr. wczesnośred.
9/59	9	Lubotyń Włóki	4	śląd osadnictwa ?	okr. wczesnośred.
10/60	10	Stary Lubotyń	1	śląd osadnictwa ?	okr. wczesnośred.
11/61	11	Stary Lubotyń	2	śląd osadnictwa ?	okr. późnośredniow.
12/62	12	Chmielewo	4	śląd osadnictwa ?	okr. wczesnośred.
13/63	13	Gumowo	1	śląd osadnictwa ?	okr. wczesnośred.
14/64	14	Świerże	3	śląd osadnictwa ?	okr. późnośredniow.
					okr. wczesnośred.
15/65	15	Świerże	4	śląd osadnictwa ?	epoka kamienia/ wczesna epoka brązu
					epoka brązu/ epoka żelaza
					okr. wczesnośred.
					okres nowożytny
16/66	16	Świerże	5	śląd osadnictwa ?	epoka brązu/epoka żelaza
					nieokreślone
17/67	17	Świerże	6	śląd osadnictwa ?	epoka kamienia/wczesna epoka brązu
					epoka brązu/epoka żelaza
					okres wpływów rzymskich
18/68	18	Świerże	7		nieokreślone
19/69	19	Gumowo	2	śląd osadnictwa ?	epoka kamienia/wczesna epoka brązu
				śląd osadnictwa / kult. łużycka	epoka brązu
20/70	20	Gumowo	3	śląd osadnictwa ?	epoka brązu
					okres wpływów rzymskich
21/71	21	Podbiele	1		nieokreślone
22/72	22	Podbiele	2	śląd osadnictwa ?	okr. wczesnośr./okr. późnośr.
					nieokreślone
23/73	23	Kosewo	1	śląd osadnictwa ?	koniec okr. chalszt.pocz. okr.lateńsk.
					okr. wczesnośr.
24/74	24	Kosewo	2		nieokreślone
25/75	25	Kosewo	3	śląd osadnictwa ?	okres wpływów rzymskich
26/76	26	Kosewo	4	śląd osadnictwa ?	okr. wczesnośred.
27/77	27	Kosewo	5		nieokreślone
28/78	28	Kosewo	6	śląd osadnictwa ?	epoka brązu/ epoka żelaza
29/79	29	Kosewo	7	śląd osadnictwa ?	epoka kamienia/ wczesna epoka brązu
					okr. wczesnośred.
					nieokreślone
30/80	30	Kosewo	8	śląd osadnictwa ?	okr. wczesnośred./ okr. późnośred.

Tab. 8. Obszar AZP 43-74

L.p./ nr karty GEZ	Nr stan. na obszarze	Miejscowość	Nr stan. w miejscowości	Kultura	Chronologia
1/81	12	Sulęcín Włośc.	1	śląd osadnictwa ?	starożytność
2/82	13	Sulęcín Włośc.	2	śląd osadnictwa ?	epoka kamienia
3/83	15	Sulęcín Szlach.	1	śląd osadnictwa ?	okr. późnośredniow. okr. nowożytny
4/84	16	Piaski (obr. Sulęcín Szlach.)	1	śląd osadnictwa ?	starożytność
5/85	17	Sulęcín Szlach.	2	śląd osadnictwa ?	starożytność
6/86	18	Sulęcín Szlach.	3	śląd osadnictwa ?	epoka kamienia
7/87	19	Kosewo	1	śląd osadnictwa ?	epoka brązu
8/88	23	Piaski (obr. Sulęcín Szlach.)	2	śląd osadnictwa ?	epoka brązu

Tab. 9. Obszar AZP 43-75

L.p./nr karty GEZ	Nr stan. na obszarze	Miejscowość	Nr stan. w miejscowości	Funkcja / Kultura	Chronologia
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1/89	12	Grądziki	1	? / ?	epoka kamienia - epoka żelaza
				? / ?	starożytność
				okr. wczesnośr.	IX – X w.
				okr. późnośredn. - okr. nowoż.	2 poł. XV w – 1 poł. XVI w.
2/90	13	Grądziki	2	nieokreślona	starożytność
				b.d.	epoka brązu - epoka żelaza
				? / okr. wczesnośredn.	X – XII w.
				? / okr. późnośredn. - okr. nowożytny	XV – XVI w.
3/91	14	Grądziki	3	śląd osadnictwa ?	epoka brązu - epoka żelaza
				śląd osadnictwa /przeworska?	MOPR-OR ? (młodszy okres wpływów rzymskich)
				osada / okr. wczesnośr.	X – XIII w.
				wieś / okr. późnośredn. - okr. nowożytny	XIV – XVI w.
4/92	15	Grądziki	4	śląd osadnictwa ?	epoka brązu - epoka żelaza
				śląd osadnictwa ? /kult. tużycka	epoka brązu – wczesna epoka żelaza
				osada/okr. wczesnośr.	XI – XIII w.
				śląd osadnictwa wiejsk. /okr. nowożytny	XVI – XVII w.
5/93	16	Grądziki	5	śląd osadnictwa ?	epoka brązu - epoka żelaza
				osada /okr. wczesnośr.	X – XI w.
				śląd osadnictwa wiejsk. /okr. nowożytny	XVI – XVII w.
6/94	17	Grądziki	6	śląd osadnictwa /nieokreślona	starożytność
				śląd osadnictwa /okr. wczesnośr.	X – XII w.
				ślady osady wiejskiej /okr. nowożytny	XVI – XVII w.
7/95	18	Grądziki	7	śląd osadnictwa /nieokreślona	epoka kamienia
				śląd osadnictwa /nieokreślona	neolit
				osada (okr. wczesnośr.)	X – XII w.
8/96	19	Grądziki	8	śląd osadnictwa /nieokreślona	epoka kamienia - epoka żelaza
				osada /okr. wczesnośr.	IX – X w.
9/97	20	Grądziki	9	śląd osadnictwa /nieokreślona	neolit - epoka brązu
				śląd osadnictwa /nieokreślona	epoka brązu - epoka żelaza
				śląd osadnictwa /nieokreślona	epoka żelaza
10/98	21	Grądziki	10	śląd osadnictwa /nieokreślona	neolit
				śląd osadnictwa /nieokreślona	starożytność
11/99	22	Grądziki	11	śląd osadnictwa /nieokreślona	nieokreślona
12/100	23	Grądziki	12	śląd osadnictwa /okr. wczesnośr.? okr. nowożytny	XIII w. ? XVII – XVIII w.
13/101	24	Grądziki	13	śląd osadnictwa /okr. wczesnośr.	XIII w.
				śląd osadnictwa wiejsk. /okr. nowożytny	XVI – XVII w.
14/102	25	Grądziki	14	śląd osadnictwa /okr. wczesnośr.? zagroda wiejska /okr. nowożytny	XI – XIII w. ? XVI – XVII w.
15/103	26	Grądziki	15	śląd osadnictwa /nieokreślona	starożytność
				osada /okr. wczesnośr.? okr. nowożytny	XI – XIII w.

1.	2.	3.	4.	5.	6.
16/104	27	Grądziki	16	śląd osadnictwa /nieokreślona	epoka brązu?
				śląd osadnictwa wiejsk. /okres późnośredn. - okres nowożytny	XV – 1 poł. XVI w.
17/105	28	Grądziki	17	śląd osadnictwa /nieokreślona	epoka brązu - epoka żelaza
				śląd osadnictwa /trzcieniecka?	wczesna epoka brązu?
				śląd osadnictwa /nieokreślona	starożytność
				osada /okr. wczesnośr.	XII – XIII w.
18/106	29	Grądziki	18	ślady osadnictwa wiejsk. /okres nowożytny	XVI w.
				śląd osadnictwa /nieokreślona	epoka kamienia - epoka żelaza
				śląd osadnictwa/przeworska?	MOPR-OR?
				osada /okr. wczesnośr.	XI – XIII w.
19/107	30	Grądziki	19	zagroda wiejska /okr. późnośredn. - okr. nowożytny	XV – XVI w.
				śląd osadnictwa /nieokreślona	mezolit
				śląd osadnictwa /nieokreślona	epoka kamienia - epoka żelaza
				śląd osadnictwa /okr. wczesnośr.	XI – XIII w.
20/108	31	Grądziki	20	śląd osadnictwa /okr. nowożytny	
21/109	32	Grądziki	21	obozowisko/nieokreślona	epoka brązu ?
22/110	33	Grądziki	22	śląd osadnictwa /nieokreślona	neolit ?
23/111	34	Grądziki	23	śląd osadnictwa /łużycka	epoka brązu
				śląd osadnictwa/nieokreślona	epoka kamienia - epoka żelaza
				osada /łużycka	epoka brązu
24/112	35	Grądziki	24	śląd osadnictwa /okres wczesnośred.	XI – XIII w.
				śląd osadnictwa/nieokreślona	epoka kamienia - epoka żelaza
				osada /nieokreślona	epoka brązu
25/113	36	Grądziki	25	śląd osadnictwa/nieokreślona	epoka kamienia - epoka żelaza
				osada /łużycka	epoka brązu
				śląd osadnictwa /okr. wczesnośred.	VIII – IX w.
26/114	37	Żochowo	1	śląd osadnictwa/nieokreślona	epoka kamienia - epoka żelaza
				osada /okr. wczesnośr.	IX – X w.
27/115	38	Żochowo	2	śląd osadnictwa/nieokreślona	epoka kamienia - epoka brązu
				śląd osadnictwa/nieokreślona	starożytność – wczesne średniowiecze
				śląd osadnictwa okres wczesnośred.?	wczesne średniowiecze
28/116	39	Żochowo	3	śląd osadnictwa /okres wczesnośred.	XII – XIII w.
				ślady osadnictwa wielkiego /okres nowożytny	koniec XV– XVI w.
29/117	40	Żochowo	4	śląd osadnictwa /nieokreślona	epoka brązu
				zagroda wiejska /okres nowożytny	koniec XV– XVI w.
30/118	41	Żochowo	5	śląd osadnictwa /nieokreślona	epoka kamienia - epoka żelaza
				śląd osadnictwa /okres wczesnośred.	X – XI w.
				śląd osadnictwa wiejsk./okr. późnośred.- okres nowożytny	koniec XV– XVI w.
31/119	42	Żochowo	6	śląd osadnictwa /okres późnośred.?	XIII – XIV w.
				wieś /okres nowożytny	koniec XV– XVI w.
32/120	43	Żochowo	7	osada /łużycka ?	epoka brązu - wczesna epoka żelaza ?
				osada /przeworska	okres wpływów rzymskich
				zagroda wiejska /okr. późnośredn. - okr. nowożytny	XV – XVII w.
33/121	44	Żochowo	8	śląd osadnictwa /nieokreślona	epoka kamienia - epoka żelaza
				osada /przeworska ?	starszy okres wpływów rzymskich?
				zagroda wiejska /okr. nowożytny	XVI– XVII w.
34/122	45	Żochowo	9	śląd osadnictwa/nieokreślona	neolit - epoka brązu
35/123	46	Żochowo	10	śląd osadnictwa/nieokreślona	epoka żelaza
36/124	47	Podbiele	3	śląd osadnictwa/nieokreślona	neolit ?
				śląd osadnictwa/nieokreślona	starożytność
				śląd osadnictwa/nieokreślona	okres rzymski lub okres nowożytny
37/125	48	Podbiele	4	śląd osadnictwa /łużycka	epoka brązu
38/126	49	Podbiele	5	śląd osadnictwa/nieokreślona	epoka kamienia - epoka żelaza
				śląd osadnictwa /okr. nowożytny	koniec XV ?– 1 poł. XVI w.
39/127	50	Podbiele	6	śląd osadnictwa /okr. nowożytny	starożytność
				śląd osadnictwa /okr. późnośredn. - okr. nowożytny	XV – XVI w.

1.	2.	3.	4.	5.	6.
40/128	51	Żochowo	11	śląd osadnictwa /okr. nowożytny	neolit ?
				śląd osadnictwa /okr. wczesnośr.)	XII – XIII w.
				śląd osadnictwa /okr. nowożytny)	XVI– XVIII w.
41/129	52	Żochowo	12	śląd osadnictwa /grobow kłozowych	wczesna epoka żelaza
42/130	53	Podbiele	7	śląd osadnictwa/nieokreślona	epoka brązu - epoka żelaza
				śląd osadnictwa ? /łużycka ?	epoka brązu - wczesna epoka żelaza
43/131	54	Podbiele	8	śląd osadnictwa/przeworska?	MOPR-OR ?
				śląd osadnictwa? /okr. wczesnośred.	X – XII w.
				śląd osadnictwa ?/okr. nowożytny	XVI– XVII w.
44/132	55	Podbiele	9	śląd osadnictwa? /nieokreślona	starożytność
45/133	56	Podbiele	10	śląd osadnictwa? /przeworska?	MOPR-OR ?
				śląd osadnictwa? /okr. wczesnośred.	XII – XIII w.
46/134	57	Podbiele	11	śląd osadnictwa? /nieokreślona	epoka kamienia - epoka żelaza
				śląd osadnictwa? /okr. nowożytny	XVI– XVII w.
				śląd osadnictwa? /okr. nowożytny	XIX– XX w.
47/135	58	Żytowo	1	śląd osadnictwa? /nieokreślona	neolit ?
				śląd osadnictwa (okres późnośredn.- okres nowożytny	XIV – XVI w.
48/136	59	Żytowo	2	śląd osadnictwa/nieokreślona	epoka kamienia - epoka żelaza
				śląd osadnictwa /okres nowożytny	starożytność
				śląd osadnictwa /okres nowożytny	XVI w.
49/137	60	Żytowo	3	śląd osadnictwa/nieokreślona	neolit ?
				śląd osadnictwa okres wczesnośred.	XII – XIII w.
				wieś /okres nowożytny	XVI– XVII w.
50/138	61	Rabędy	1	śląd osadnictwa /okres wczesnośred.	XII – XIII w.
51/139	62	Rabędy	2	śląd osadnictwa /okres nowożytny	koniec XV – XVI w.
52/140	63	Rabędy	3	śląd osadnictwa /łużycka ?	? epoka brązu - wczesna epoka żelaza
				śląd osadnictwa /okr. wczesnośredn.	X – XIII w.
				śląd osadnictwa /okr. późnośredn.- okr. nowożytny	2 połowa XV – XVI w.
53/141	64	Rabędy	4	śląd osadnictwa /okr. wczesnośred.?	XII – XIII w.
54/142	65	Rabędy	5	śląd osadnictwa/nieokreślona	epoka kamienia - epoka żelaza
				śląd osadnictwa ? /okres wczesnośred.?	XII – XIII w. ?
				śląd osadnictwa /okres nowożytny	XVI w.
55/143	66	Rabędy	6	o ślad osadnictwa /okres wczesnośred.?	XII – XIII w.
				śląd osadnictwa /okres późnośredn.- okr. nowożytny	koniec XV– XVI w.

W gminie Stary Lubotyń nie wytypowano dóbr kultury współczesnej wymagających ochrony.

Na załączniku nr 2 do Uzasadnienia wskazano zabytki z wykorzystaniem geometrii tych obiektów przestrzennych udostępnionych przez Narodowy Instytut Dziedzictwa.

Plan ogólny, ze względu na swoją specyfikę i zakres określony przepisami, nie zawiera ustaleń obejmujących zasady ochrony dziedzictwa kulturowego. Nie mniej w POG Stary Lubotyń uwzględniono obecność zabytków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków wyznaczając odpowiednio strefy planistyczne i określając ich profile funkcjonalne, a także wskaźniki urbanistyczne. W terenach, gdzie występują zabytkowe obiekty architektoniczne, wyznaczono adekwatne dla ich funkcji strefy zabudowy, warunkujące możliwość odbudowy czy adaptacji tych obiektów do nowych funkcji. Ustalone wskaźniki urbanistyczne warunkują powstanie obiektów budowlanych w rejonie obiektów zabytkowych o odpowiadającej im kubaturze.

2.3.10. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Stary Lubotyń nie są zlokalizowane obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

2.3.11. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Stary Lubotyń nie występują tereny zamknięte, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.3.12. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Stary Lubotyń nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

2.3.13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Stary Lubotyń nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

Rekultywacji będą wymagały obszary powierzchniowej eksploatacji kruszywa będące w strefie górnictwa. Rekultywacja gruntów w granicach zakładu górniczego powinna być prowadzona w sposób określony w dokumentacji rekultywacji. Rozwiązania dotyczące rekultywacji, znajdują się również w planie ruchu lub likwidacji zakładu górniczego. Kierunek rekultywacji tych terenów jest określany w odpowiedniej decyzji administracyjnej.

Uwzględniając w POG Stary Lubotyń potrzebę rekultywacji terenów i obszarów górniczych, w strefie górnictwa określono jako profil dodatkowy: teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

2.3.14. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

W gminie Stary Lubotyń uchwałą nr V/27/24 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 września 2024 r. wyznaczono obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji na podstawie ustawy o rewitalizacji. Obszary zdegradowane obejmują sołectwa: Gawki, Gniazdowo, Budziszki, Koskowo, Rząśnik, Stary Turobin, Sulęcín Szlachecki i Sulęcín Włociański. Obszar rewitalizacji obejmuje sołectwa: Gniazdowo, Koskowo, Stary Turobin i Sulęcín Szlachecki.

Dotychczas dla ww. obszaru rewitalizacji nie sporządzono gminnego programu rewitalizacji, który określiłby kierunki działań służące eliminacji lub ograniczeniu negatywnych zjawisk, a także przedsięwzięć rewitalizacyjnych, w tym o charakterze przestrzenno-funkcjonalnym. Biorąc powyższe pod uwagę brak jest możliwości uwzględnienia obecnie zasad służących rewitalizacji obszarów zdegradowanych.

2.3.15. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

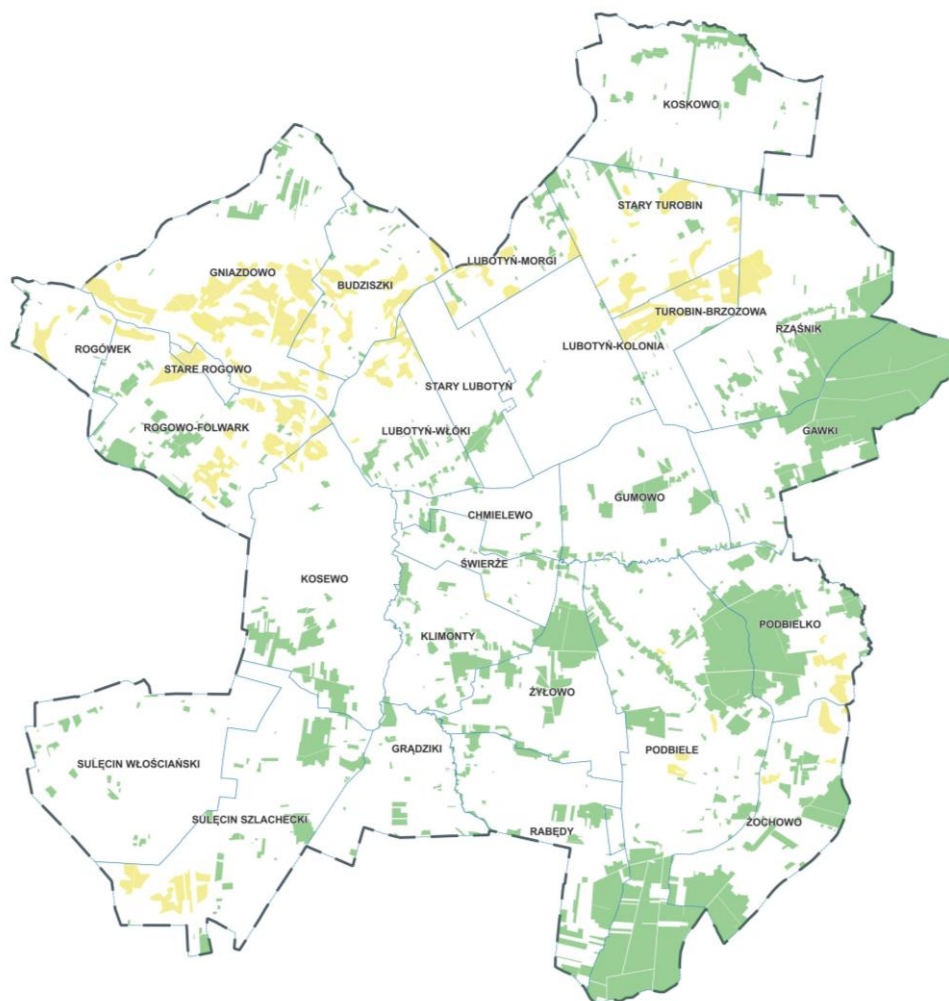
W gminie Stary Lubotyń nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

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

W gminie Stary Lubotyń grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy bonitacyjnej III stanowią 4,3% jej powierzchni (około 467 ha). Brak jest gruntów rolnych stanowiący użytki rolne klas I-II. Grunty leśne zajmują zaś ok. 11,8% powierzchni gminy (około 1288 ha).

Ustalenia POG Stary Lubotyń umożliwiają zachowanie użytkowania rolniczego i leśnego na dominującej powierzchni użytków rolnych klasy III i gruntów leśnych poprzez wyznaczenie w ich obrębie stref otwartych, w których nie dopuszczono w profilu dodatkowym terenów elektrowni produkujących energię ze źródeł odnawialnych. Ewentualnie w niewielkim stopniu, w obrębie gruntów rolnych klasy III, wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową lub strefy produkcji rolniczej, a więc umożliwiono zachowanie w ich obrębie użytkowania rolniczego. Grunty stanowiące użytki rolne wysokich klas bonitacyjnych lub grunty leśne ujęte w POG w strefach z możliwością lokalizacji zabudowy niezwiązanej z produkcją rolniczą, to grunty, dla których w większości uzyskano zgody na zmianę ich przeznaczenia przy sporządzaniu obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy. W przypadku włączenia niewielkich kompleksów leśnych do stref umożliwiających zabudowę, w strefach tych ustalono jako profil dodatkowy, tereny lasu.

Rys. 5. Lokalizacja gruntów rolnych klasy III (oznaczone kolorem żółtym) oraz gruntów leśnych (oznaczone kolorem zielonym) w gminie Stary Lubotyń



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

W gminie Stary Lubotyń i w jej sąsiedztwie obecnie nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (zakwalifikowane jako potencjalnie zagrożone poważną awarią przemysłową w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej). Plan ogólny gminy, zgodnie z upisz, nie odnosi się w swoich ustaleniach do możliwości lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

W gminie Stary Lubotyń nie ma obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

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

Infrastruktura społeczna

Istniejącą infrastrukturę społeczną stanowią:

- Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II – Papieża Polaka w Starym Lubotynie z oddziałami przedszkolnymi - Stary Lubotyń 7,
- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Starym Lubotynie – Stary Lubotyń 42,

- Klub Seniora w Starym Lubotyniu – Stary Lubotyń 7a (budynek d. świetlicy wiejskiej),
- Gminna Biblioteka Publiczna w Starym Lubotyniu – Stary Lubotyń 42,
- Dom Kultury w Żyłowie, Żyłowo 22,
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Medicus” Dariusz Kossakowski - Stary Lubotyń 36a,
- punkt apteczny - Stary Lubotyń 42
- posterunek policji – Stary Lubotyń 38,
- 9 jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych (OSP): OSP Stary Lubotyń (nr 19) (włączona do Krajowego Systemu Ratowniczo Gaśniczego), OSP Kosewo (nr 55), OSP Gniazdowo, OSP Gumowo, OSP Żochowo, OSP Rząśnik (nr 47A), OSP Sulęcín, OSP Podbiele (nr 28A) oraz OSP Koskowo (nr 23),

Na obszarze gminy nie funkcjonują podmioty zajmujące się opieką nad dziećmi do lat 3 (żłobki, kluby malucha). W przeciągu ostatniego dwudziestolecia zamknięto trzy szkoły podstawowe (w Sulęcínie Szlacheckim (nr 73), Gniazdowie (nr 23) i Podbielu, które mogą potencjalnie stanowić obiekty infrastruktury społecznej.

Planowane inwestycje z zakresu infrastruktury społecznej będą realizowane na gruntach komunalnych:

- budowa boiska wielofunkcyjnego wraz z zadaszeniem o stałej konstrukcji przy Szkole Podstawowej w Starym Lubotyniu (teren szkoły podstawowej),
- rozbudowa budynku Szkoły Podstawowej w Starym Lubotyniu o punkt przedszkolny (teren szkoły podstawowej),
- utworzenie Centrum Opiekuńczego w miejscowości Sulęcín Szlachecki (teren dawnej szkoły).

W POG Stary Lubotyń ww. tereny infrastruktury społecznej (istniejące i planowane) zostały ujęte w strefie usługowej, co umożliwi ich realizację i funkcjonowanie.

Infrastruktura transportowa

Na system transportowy w gminie składa się sieć dróg ponadlokalnych i lokalnych. W zachodniej części gminy przebiegają dwie drogi ponadlokalne: droga o znaczeniu międzynarodowym **kategorii krajowej klasy ekspresowej - S61** (z Ostrowi Mazowieckiej do Budziska (granica z Litwą), na granicy łączy się z litewską A5 prowadzącą w kierunku Kowna i Rygi. Droga S61 stanowi część międzynarodowej trasy E67, Via Baltica i na odcinku Ełk – granica państwa również Via Carpatia) oraz **droga wojewódzka klasy głównej nr 677** (łączy Ostrów Mazowiecką z Łomżą). Droga S61 nie posiada w obszarze gminy węzłów umożliwiających wjazd i zjazd. Najbliższy taki węzeł znajduje się tuż przy południowo-zachodniej granicy gminy i umożliwia wjazd na drogi wojewódzkie nr 677 i 627. W odległości ok. 2,3 km na północ od granicy gminy znajduje się kolejny węzeł w m. Gostery (poprzez sieć dróg gminnych umożliwia dojazd do północnej części gminy). Droga ekspresowa zapewnia powiązanie gminy z trasami międzynarodowymi.

Uzupełnieniem sieci dróg o znaczeniu ponadlokalnym są w gminie drogi kategorii powiatowej:

- Stary Lubotyń –Turobin - Koskowo - nr 2630w (droga klasy lokalnej),
- granica gminy (droga wojewódzka nr 677) – Kosewo – Stary Lubotyń – Rząśnik – granica gminy (Głęboz Wielki) - nr 2631w (droga klasy zbiorczej),
- Gniazdowo (droga wojewódzka nr 677) – Stary Lubotyń – Chmielewo – Gumowo – Podbiele – Żochowo – granica gminy (Prosienica - droga krajowa nr 8) - nr 2632w (droga klasy zbiorczej),
- granica gminy (Jelonki) - droga wojewódzka nr 677 – Sulęcín – Grądziki – gr. gminy (Pałapus Szlachecki) - nr 2633w (droga klasy zbiorczej).

Sieć dróg lokalnych tworzą drogi gminne zaliczone do dróg publicznych oraz drogi wewnętrzne.

W POG Stary Lubotyń tereny dróg klas: ekspresowej, głównej oraz zbiorczej wskazano jako strefa komunikacji, w tym w strefach komunikacji wyznaczonych w obrębie dróg zbiorczych ustalono profil dodatkowy: teren drogi zbiorczej. Pozostałe drogi zostały uwzględnione w innych strefach, w obrębie których jednym z profili podstawowych są tereny komunikacji.

Infrastruktura techniczna

W gminie Stary Lubotyń funkcjonuje sieć wodociągowa obejmująca swym zasięgiem wszystkie miejscowości. Wodociąg zasilany jest z ujęć wód podziemnych położonych w miejscowości Gniazdowo (dz. ew. 261/1), Podbiele (dz. ew. 156/1) i Lubotyń Kolonia (dz. ew. 85/1).

Sieciowy system odprowadzania ścieków istnieje w miejscowościach: Stary Lubotyń, Lubotyń Włóki, Lubotyń – Kolonia, Kosewo i Gniazdowo, Sulęcín Włosciański, Sulęcín Szlachecki, a także w miejscowości Żochowo. Sieć kanalizacyjną w Żochowie obsługuje lokalna oczyszczalnia ścieków znajdująca się w tej miejscowości (dz. ew. 24), natomiast w pozostałych miejscowościach ścieki są odprowadzane siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków znajdującej się w miejscowości Lubotyń – Włóki (dz. ew. 167/1).

Na obszarze gminy nie występuje centralny system ciepłowniczy. Zaopatrzenie w ciepło oparte jest na indywidualnych systemach grzewczych.

Na terenie gminy w niewielkim zakresie funkcjonuje lokalna sieć gazowa. Gaz dystrybuowany jest w miejscowości Stary Lubotyń i Lubotyń Kolonia i obsługuje podstawowo obiekty użyteczności publicznej, takie jak szkoła podstawowa, ośrodek zdrowia, remiza strażacka, urząd gminy, posterunek policji, a także niewielką ilość budynków mieszkalnych. Zasilanie następuje ze stacji regazyfikacji zlokalizowanej w m. Lubotyń-Kolonia (teren szkoły podstawowej). Przez teren gminy przebiegają natomiast sieci przesyłowe gazu: w centralnej części gminy ze wschodu na zachód przebiega gazociąg przesyłowy - wysokiego ciśnienia (o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 2,5 MPa) o średnicy 1400 mm, a przez część południowo-zachodnią przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy 200 mm. Z obecnością sieci przesyłowych związane jest występowanie stref kontrolowanych, w obrębie których istnieje ograniczenie lokalizacji obiektów budowlanych.

Zasilanie gminy Stary Lubotyń w energię elektryczną odbywa się z Głównych Punktów Zasilających (GPZ), zlokalizowanych na terenie miasta Ostrów Mazowiecka, za pomocą napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego (SN 15 kV) i niskiego napięcia (nn). Przez południowo-zachodnią część gminy przebiega linia elektroenergetyczna 110 kV. Z obecnością linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia związane jest występowanie stref technicznych, w obrębie których istnieje ograniczenie lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi.

Na terenie gminy brak jest instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych. Punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych znajduje się w miejscowości Lubotyń-Włóki (dz. ew. 167/1).

Dla znajdujących się na terenie gminy obiektów infrastruktury technicznej nie ustanowiono stref ograniczonego użytkowania.

W POG Stary Lubotyń tereny, na których znajdują się komunalne stacje uzdatniania wody, oczyszczalnie ścieków i punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, zostały ujęte w strefie infrastrukturalnej. Stacja regazyfikacji znajduje się w strefie usługowej, gdzie w profilu podstawowym wskazano tereny infrastruktury technicznej. W strefach kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia ustalono strefy otwarte lub w miejscach przecięcia gazociągów z drogami wyższego rzędu, strefy komunikacji. W strefie technicznej od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia ustalono podstawowo strefy, w obrębie których nie przewiduje się lokalizacji budynku przeznaczonych na pobyt ludzi – strefy otwarte, produkcji rolniczej, górnictwa i komunikacyjne. Wyjątek stanowią strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, których zasięg wynika z uwzględnienia w POG terenów zabudowy wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych. W przypadku sporządzenia w tych terenach nowych planów miejscowych w strefie kontrolowanej oddziaływania ww. linii, konieczne będzie wykluczenie lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

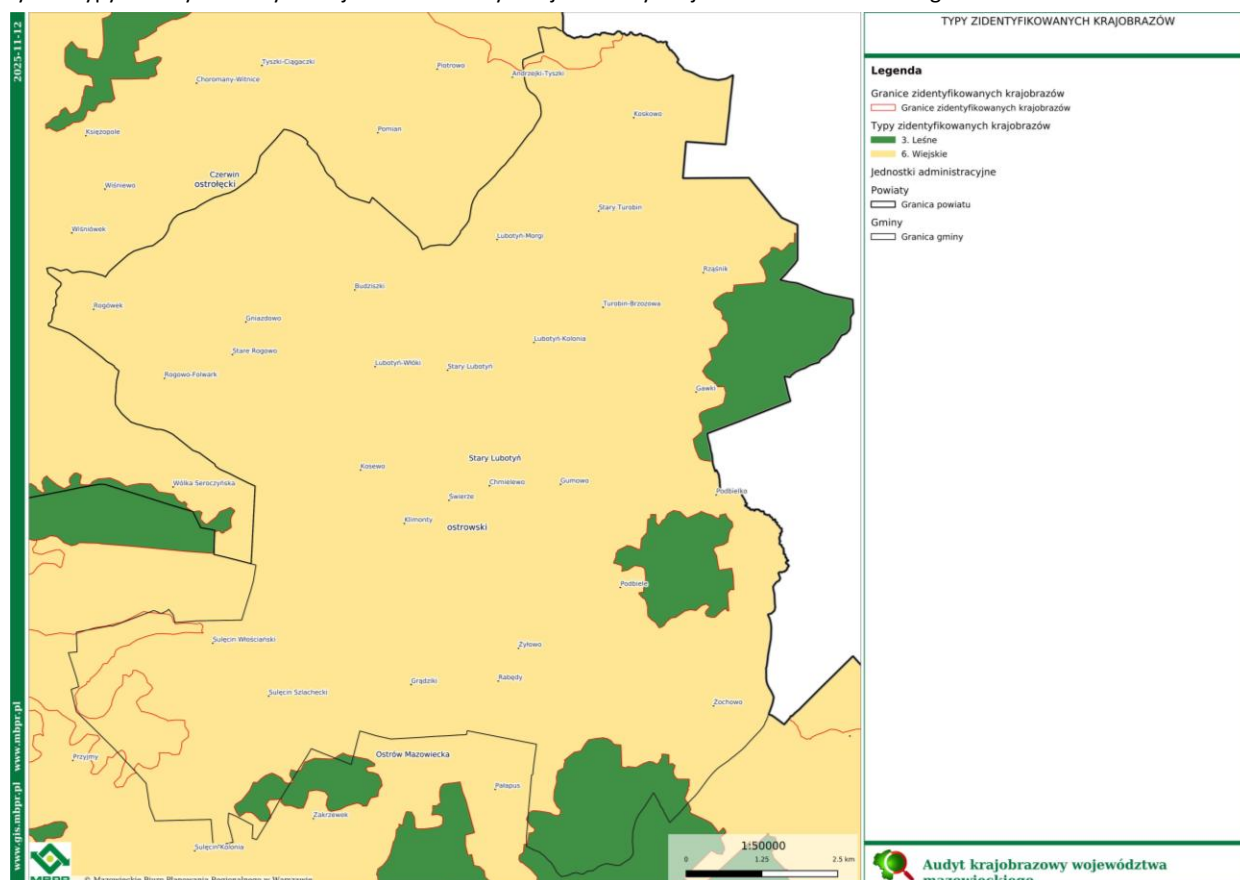
2.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwałą nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. przyjął audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego. W gminie Stary Lubotyń zidentyfikowano następujące typy krajobrazów:

- wiejski (kod: 14-318.67-063) - z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości,
- wiejski (kod: 14-318.67-035, 14-318.67-154) - z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk,
- leśny (kod: 14-318.67-124, 14-318.67-127, 14-318.67-132) - z przewagą siedlisk borowych,
- leśny (kod: 14-318.67-151) - z przewagą siedlisk łęgowych, bagiennych i olsowych.

Dla wytypowanych w gminie krajobrazów nie określono rekomendacji i wniosków, a także na terenie gminy Stary Lubotyń nie wyznaczono obszarów priorytetowych.

Rys. 6. Typy zidentyfikowanych krajobrazów – Audyt Krajobrazowy Województwa Mazowieckiego



Biorąc powyższe pod uwagę w POG Stary Lubotyń nie zaistniała możliwość uwzględnienia rekomendacji i wniosków oraz krajobrazów priorytetowych określonych w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego.

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

W opracowaniu ekofizjograficznym gminy Stary Lubotyń w celu zapewnienia warunków utrzymania równowagi przyrodniczej (w tym zachowania proporcji pomiędzy terenami o stosunkowo wysokim znaczeniu dla funkcjonowania przyrodniczego i terenów przekształconych antropologicznie) oraz racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska wyznaczono system przyrodniczy gminy. Jego obecność przyczynia się do zachowania funkcjonowania biologicznego gminy (migracji i rozprzestrzeniania się gatunków roślin, grzybów i zwierząt), ale również wpływa na jakość środowiska w zakresie ochrony powietrza, wód, gleb, ziemi, klimatu akustycznego, a także oddziałuje na klimat (wilgotność, temperaturę, siłę wiatru itp.) oraz funkcjonowanie hydrologiczne (zasilanie i retencję wód). Obecność tego układu wpływa także na walory krajobrazowe środowiska. W obrębie tego systemu wytypowano węzły ekologiczne o znaczeniu regionalnym - fragment Puszczy Białej i fragment Boru Czerwonego, węzły ekologiczne o znaczeniu lokalnym - kompleks leśny położony między miejscowościami: Podbielko i Podbiele, łąki i torfowiska w pobliżu miejscowości Rabędy, zagłębienie bezodpływowe w pobliżu Dużej Góry oraz korytarze ekologiczne - dolina rzeki Orz, dolina odnogi rzeki Orz wypływająca w pobliżu węzła ekologicznego o znaczeniu regionalnym – Bór Czerwony, dolina odnogi rzeki Orz wypływająca z węzłów ekologicznych o znaczeniu lokalnym - zagłębienia bezodpływowe, łąki i torfowiska w pobliżu miejscowości Rabędy.

W celu racjonalnego gospodarowania gruntami w Opracowaniu ekofizjograficznym wskazano ograniczenie zagospodarowania innego niż rolnicze gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych.

W celu ochrony zdrowia ludzi wskazano na konieczność przestrzegania zasad dotyczących stref kontrolowanych od gazociągów (w tym gazociągów wysokiego ciśnienia o średnicy 1400 mm i 200 mm), stref technicznych od linii

elektroenergetycznej 110 kV, stref ochrony bezpośredniej ustanowionych dla ujęć wody pitnej w Lubotyniu Kolonii, Gniazdowie i Podbielku, stref sanitarnych od cmentarza).

W celu ochrony krajobrazu wskazano na potrzebę ochrony obiektów będących w rejestrze i ewidencji zabytków.

W zakresie rozwoju zabudowy wsi w Opracowaniu ekofizjograficznym wskazano, iż najbardziej predysponowanymi do tego są tereny wysoczyzny morenowej dennej, gdzie wierzchnią warstwę stanowią piaski i żwiry oraz równina sandrowa. Natomiast zdecydowanie niekorzystane warunki dla posadowienia budynków są w obrębie tarasów zalewowych i obniżeń bezodpływowych. Wskazano, iż nowa zabudowa powinna koncentrować się wokół zabudowań istniejących miejscowości, tak aby nie niszczyć starych układów rozmieszczenia wsi. Budynki natomiast muszą być dostosowane formą i kubaturą do obiektów charakterystycznych dla regionu. W Opracowaniu wskazano na potrzebę dalszego rozwoju infrastruktury technicznej, w tym w szczególności rozbudowę systemu kanalizacji i zaopatrzenia w gaz.

W Opracowaniu ekofizjograficznym nie stwierdzono występowania na terenie gminy obszarów zdegradowanych w wyniku klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi, jak również obszarów zagrożonych takimi ruchami. W zakresie obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, tj. w wyniku eksploatacji kruszywa, wskazano działania zgodne z przepisami dotyczącymi rekultywacji tego typu terenów.

W POG Stary Lubotyń uwzględniono potrzebę utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnego gospodarowania gruntami wytyczając w obrębie wyznaczonego w Opracowaniu ekofizjograficznym systemu przyrodniczego gminy strefy otwartej, przy czym w obrębie wskazanych w ww. Opracowaniu węzłów regionalnych nie dopuszczono w profilu dodatkowym wszelkich elektrowni wykorzystujących odnawialne źródła energii i terenów zieleni urządzonej, zaś w strefach otwartych obejmujących pozostałe elementy systemu przyrodniczego w profilu dodatkowym ustalono wyłącznie tereny zieleni urządzonej. Strefę otwartą wyznaczono również w obrębie gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych.

Sposób uwzględnienia w POG tematyki dotyczącej racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin i racjonalnego gospodarowania gruntami, obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż, ochrony walorów krajobrazowych środowiska, zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom zostały omówione we wcześniejszych rozdziałach.

Problematyka z zakresu gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych, komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni, ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniami związanymi z prowadzeniem gospodarki rolnej, a także inne potrzeby w zakresie ochrony elementów środowiska, nie znajdują się w zakresie ustaleń planu ogólnego.

3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH, GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH ORAZ OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

3.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) wyrażone w liczbie mieszkańców obliczono zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu POG:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

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

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

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

Obliczając ww. zapotrzebowanie dla gminy Stary Lubotyń przyjęto następujące wartości:

- prognozowaną liczbę mieszkańców gminy wskazano w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną - zgodnie z Prognozą ludności na lata 2023–2060 (Główny Urząd Statystyczny, Warszawa, 2023 r.). Zgodnie z prognozą demograficzną liczba mieszkańców w gminie zmaleje z 3 556 w 2024 r. do 2 926 mieszkańców w 2044 r. Prognozowaną na rok 2044 liczbę mieszkańców powiększono o 5%:

$$M_{20} = 2926 \times 1,05 = 3072,3$$

- łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi opublikowanymi przez GUS za 2024 r. wynosi:

$$PUM_0 = 108\,424\,m^2$$

- prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca określono zgodnie z wzorami określonymi w rozporządzeniu POG:

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

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

gdzie:

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

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

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

Według danych GUS standard mieszkaniowy w gminie Stary Lubotyń wynosił odpowiednio **30,5 m²/osobę w roku 2024 i 26,5 m²/osobę w roku 2014 oraz 23,5 m²/osobę w roku 2004**. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca gminy, zgodnie z powyższymi wzorami, w roku 2044 będzie wynosiła:

$$P_{20} = 3 \times 30,5\,m^2 - 2 \times 26,5\,m^2 = 91,5\,m^2 - 53\,m^2 = 38,5\,m^2$$

$$P_{20} = 2 \times 30,5\,m^2 - 23,5\,m^2 = 61\,m^2 - 23,5\,m^2 = 37,5\,m^2$$

Ponieważ prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wyniosła mniej niż 40 m², to w związku z §3 ust. 8 rozporządzenia POG przyjęto jako tę powierzchnię wartość **40 m²**.

Po podstawieniu powyższych wartości do wyżej wskazanego wzoru, wykonano następujące obliczenie w celu obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę:

$$ZAP = 3072,3\,osób - (108\,424\,m^2 \div 40\,m^2/osobę) = 3072,3\,osób - 2710,6\,osób = 361,7\,osób$$

Ponieważ obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażone w liczbie mieszkańców jest mniejsze niż 500, a gmina Stary Lubotyń posiada obecnie mniej niż 5000 mieszkańców i więcej niż 2000 mieszkańców to zgodnie z §3 ust. 9 rozporządzenia POG, przyjęto iż **zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażone w liczbie mieszkańców jest równe 500**.

Zgodnie z art. 13d ustawy, suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) (w POG Stary Lubotyń nie wyznaczono stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW), w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W przypadku POG Stary Lubotyń, **suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, musi zawierać się w przedziale od 350 do 650 osób**. Przy czym w art. 13d ust. 3 upizp dopuszczono sytuację, w której suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie będzie większa. Sytuacja ta może wynikać z uwzględnienia w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) obszarów, dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarów uzupełnienia zabudowy. W takiej sytuacji brak jest możliwości wyznaczania tych stref na pozostałych obszarach gminy.

W rozporządzeniu POG dopuszczono również określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, określonego w ww. rozporządzeniu, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892, 1113, 1688 i 1890).

3.2.Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 upizp, w planie ogólnym można określić obszar uzupełnienia zabudowy (zwany dalej OUZ). Jest to fakultatywny element planu ogólnego.

OUZ to obszar, na którym dopuszcza się wydawanie decyzji o warunkach zabudowy w sytuacji braku planu miejscowego. Gmina Stary Lubotyń jest objęta w 100% planami miejscowymi, w związku z powyższym w gminie nie są wydawane ww. decyzje. Określenie w POG Stary Lubotyń OUZ posłużyło natomiast do wyznaczenia stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej zgodnie z art. 13d ust. 1 upizp.

Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy określony został w rozporządzeniu OUZ. Zgodnie z przepisami tego rozporządzenia, w celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w POG, określono zgrupowanie co najmniej 5 budynków, w których to zgrupowaniach każdy budynek znajdował się w odległości nie większej niż 100 m od co najmniej jednego innego budynku w tym zgrupowaniu. Zgodnie z §1 ust. 1 pkt 1 ww. rozporządzenia, przy wyznaczaniu zgrupowań budynków uwzględniono następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych:

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

W procesie delimitacji nie były uwzględniane budynki klasyfikowane jako: budynki transportu i łączności o symbolu 102, zbiorniki, silosy i budynki magazynowe o symbolu 104, budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa o symbolu 108.

Wyznaczając OUZ posłużono się informacjami o budynkach pozyskanych z bazy danych ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – *Prawo geodezyjne i kartograficzne* oraz bazy danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000 - BDOT500, uzyskanych po przystąpieniu do sporządzenia POG Stary Lubotyń.

Po przygotowaniu danych wejściowych przeprowadzono kolejne kroki określone w §1 ust. 1 pkt 1-5 rozporządzenia OUZ. Bazowy OUZ wyznaczono za pomocą wtyczki udostępnionej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii – Wtyczki APP 2.

Zgodnie z §2 ust. 5-6 rozporządzenia OUZ zasięg OUZ bazowego można powiększyć o dopuszczalną powierzchnię powiększenia wyliczoną zgodnie z poniższym wzorem, przy czym na użytkach rolnych klas I–III położonych poza granicami administracyjnymi miasta rozszerzenie granic OUZ jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach OUZ przed ich zwężeniem (o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 4-5 rozporządzenia OUZ), położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej, z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad (w POG Stary Lubotyń nie dokonano powiększenia OUZ w obrębie gruntów rolnych klasy III):

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

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia OUZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic

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

P_u – oznacza łączną powierzchnię OUZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Obliczając maksymalną powierzchnię powiększenia OUZ uwzględniono następujące wartości wyliczone za pomocą Wtyczki APP:

- powierzchnia obszaru wyznaczonego w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia: 3 683 477,43 m² (P_b),
- łączna powierzchnia OUZ wyznaczonego w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia: 1 165 383,33 m² (P_u).

W związku z powyższym, wyliczono, że w gminie Stary Lubotyń OUZ można rozszerzyć o obszar o łącznej powierzchni nieprzekraczającej **629 523,53 m² (tj. 62,95 ha)**.

$$P_p = 25 \% * (3\,683\,477,43 \text{ m}^2 - 1\,165\,383,33 \text{ m}^2) = 629\,523,53 \text{ m}^2$$

Kolejnym krokiem przy wyznaczaniu ostatecznego OUZ było rozszerzenie obszaru, który powstał w wyniku przeprowadzenia czynności określonych w §1 ust. 1 pkt 1-5 rozporządzenia OUZ o obszar nie większy niż wynika to z powyższych obliczeń.

Przy rozszerzeniu OUZ kierowano się lokalnymi uwarunkowaniami przestrzennymi oraz wnioskami interesariuszy. Rozszerzenia obszaru OUZ wykonano w obszarach w wysokim stopniu przygotowania do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się dostępem do dróg publicznych oraz sieci wodociągowej, elektroenergetycznej oraz ewentualnie kanalizacyjnej, o ile taka sieć występuje w danej miejscowości. W POG OUZ rozszerzano w miejscach gdzie potencjalna przyszła zabudowa może zintensyfikować już istniejącą lub stworzyć harmonijną całość funkcjonalno-przestrzenną.

Ostatecznie OUZ został powiększony o ok. 135 427,7 m², co mieści się w obliczonej wyżej dopuszczalnej powierzchni rozszerzenia.

Rys. 7. Schemat lokalizacji obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ oznaczono czarnym szrafem)



3.3.Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej w granicach określonych w planie ogólnym

W gminie Stary Lubotyń obowiązują następujące plany miejscowe obejmujące łącznie cały jej obszar:

- 1) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stary Lubotyń w części dotyczącej wsi Sulęciny **Włościański** przyjęta uchwałą Nr 88/XVII/2000 Rady Gminy w Starym Lubotynie z dnia 30 sierpnia 2000 r.

- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **gminy Stary Lubotyń**, przyjęty uchwałą Nr XXIX/35/05 Rady Gminy w Starym Lubotynie z dnia 8 grudnia 2005 r. – obejmował cały obszar gminy za wyjątkiem obszaru planu miejscowego z 2000 r.
- 3) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń **w zakresie fragmentów wsi Stary Lubotyń i Lubotyń Kolonia** przyjęta uchwałą Nr VIII/46/07 Rady Gminy w Starym Lubotynie z dnia 27 czerwca 2007 r.
- 4) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów sołectw **Budiszki, Gniazdowo, Rogowo Folwark, Stare Rogowo, Kosewo** przyjęta uchwałą Nr VII/41/11 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja 2011 r.
- 5) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów sołectw **Chmielewo, Gawki, Gumowo, Podbiele, Rzaśnik, Sulęcín Szlachecki, Sulęcín Włościański, Świerże, Żochowo, Żyłowo** przyjęta uchwałą Nr VII/42/11 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja 2011 r.
- 6) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentu sołectwa **Rabędy** przyjęta uchwałą Nr VII/43/11 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja 2011 r.
- 7) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów sołectw **Koskowo, Lubotyń Kolonia, Lubotyń Morgi, Lubotyń Włóki, Stary Lubotyń, Turobin Brzozowa, Stary Turobin** przyjęty uchwałą Nr X/61/11 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 3 listopada 2011 r.
- 8) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów wsi **Koskowo, Lubotyń-Kolonia, Lubotyń-Włóki, Rogowo-Folwark, Stare Rogowo, Sulęcín Szlachecki, Żochowo** przyjęty uchwałą Nr XX/116/12 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 18 października 2012 r.
- 9) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **fragmentów gminy Stary Lubotyń** przyjęty uchwałą Nr XXXI/191/18 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 22 marca 2018 r.
- 10) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **fragmentów gminy Stary Lubotyń** przyjęty uchwałą Nr III/20/18 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 28 grudnia 2018 r.
- 11) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla **fragmentów gminy Stary Lubotyń** przyjęty uchwałą Nr XXIX/170/21 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 15 września 2021 r.

Wyznaczając strefy planistyczne w projekcie POG uwzględniono przeznaczenie terenów określone w ww. planach miejscowych. Większość wyznaczonych w planach miejscowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej została włączona odpowiednio do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz z zabudową zagrodową. Do tych stref nie zostały włączone ww. tereny zabudowy, które znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, a także na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wnosi raz na 100 lat zagrożonych zalewem głęboką wodą (powyżej 0,5 m). W strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz z zabudową zagrodową znalazła się również większość OUZ wyznaczonego na wcześniejszym etapie. W gminie Stary Lubotyń nie wyznaczono strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodziną, ponieważ obecnie nie występuje na terenie gminy taka zabudowa oraz nie wyznaczono terenów z taką zabudową w planach miejscowych.

Następnie, zgodnie z art. 13d upizp, obliczono czy w tak wyznaczonych strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną i z zabudową zagrodową suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest nie mniejsza niż 70% (350 osób) oraz nie większa niż 130% (650 osób) wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z §3 ust. 11 pkt 1-2 rozporządzenia POG, do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych w ww. strefach uwzględniono powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym powierzchnię luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Biorąc powyższe pod uwagę w pierwszej kolejności obliczono powierzchnię terenów niezabudowanych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej na podstawie planów miejscowych uwzględnionych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną i z zabudową zagrodową. Ponieważ w gminie Stary Lubotyń w planach miejscowych określono najczęściej tereny zabudowy o funkcji mieszanej, w związku z tym w celu wyselekcjonowania powierzchni realnie przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i cele zabudowy zagrodowej określono najbardziej rzeczywiste możliwe udziały poszczególnych grup zabudowy, zgodnie z poniższą tabelą. Do powierzchni ww. terenów nie wliczono udziału terenów zabudowy usługowej oraz zabudowy

letniskowej, które zostały dopuszczone w planach miejscowych na wybranych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

Tab. 10. Powierzchnia terenów niezabudowanych, umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej na podstawie planów miejscowych, uwzględnionych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną i z zabudową zagrodową

Przeznaczenie terenu	Powierzchnia w m ²	Prognozowane proporcje funkcji zabudowy:		Powierzchnia zabudowy uwzględniona w obliczeniach			
				[m ²]		[ha]	
		mieszkaniowej jednorodzinnej	zagrodowej	mieszkaniowej jednorodzinnej	zagrodowej	mieszkaniowej jednorodzinnej	zagrodowej
MN	14787	1	0	14787	0	1,48	0
MN/ML	70338	0,5	0	35169	0	3,52	0
MN/U	152304	0,5	0	76152	0	7,62	0
MNu	672177	0,8	0	537741,6	0	53,77	0
RM	507509	0	1	0	507509	0	50,75
RM/MN	113191	0,1	0,9	11319,1	101871,9	1,13	10,19
RM/MN/U	49782	0,2	0,7	9956,4	34847,4	1,00	3,49
RMu	194265	0	0,95	0	184551,8	0	18,46
RMu/MNu	894746	0,2	0,7	178949,2	626322,2	17,90	62,63
Suma:				864074,3	1455102	86,41	145,51

W kolejnym kroku obliczono powierzchnię luk w zabudowie w ramach OUZ, które są położone poza terenami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej oraz o funkcji zagrodowej, są natomiast położone w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną i z zabudową zagrodową. Następnie dokonano korekty tej powierzchni poprzez jej zmniejszenie o 20%, co wynika z założenia, iż w terenach tych część powierzchni zostanie wykorzystana na realizację dróg, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, wód a także usług lub innych funkcji określonych w profilu podstawowym lub dodatkowym danej strefy.

Tab. 11. Powierzchnia terenów niezabudowanych, położonych poza terenami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej oraz o funkcji zagrodowej, w OUZ uwzględniona w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną i z zabudową zagrodową

Rodzaj strefy/przeznaczenia	Powierzchnia terenów niezabudowanych w OUZ [m ²]	Korekta powierzchni terenów niezabudowanych w OUZ o 20% - przyjęta do dalszych obliczeń	
		[m ²]	[ha]
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną/ zabudową mieszkaniową jednorodziną	89807	71846	7,18
Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową/ zabudową zagrodową	80463	64370	6,44

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, stanowi określenie w sposób liczbowy przewidywań dotyczących liczby osób, które będą mogły zamieszkać na terenach, które obecnie nie są zagospodarowane. Analiza ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykazała, że przeważająca część terenów stanowiących obszar niezabudowany lub lukę w istniejącej zabudowie, znajduje się w jednostkach planistycznych, dla których nie określono wskaźnika intensywności zabudowy. Z tego względu, w celu obliczenia chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, przeanalizowano zabudowania i powierzchnie działek występujące w poszczególnych miejscowościach gminy, a następnie przyjęto wskaźniki:

- średni wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę – 0,9 (określa udział powierzchni terenów faktycznie wykorzystanych pod zabudowę z wyłączeniem części terenów niemożliwych do zagospodarowania ze względu na geometrię działek bądź komunikację wewnętrzną)
- szacunkowa intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,5
- szacunkowa intensywność istniejącej zabudowy zagrodowej – 0,7
- udział powierzchni budynków mieszkalnych do powierzchni wszystkich budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,7
- udział powierzchni budynków mieszkalnych do powierzchni wszystkich budynków w zabudowie zagrodowej – 0,1
- wskaźnik udziału powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego do jego powierzchni całkowitej – 0,7
- średni wskaźnik realizacji ustaleń obowiązujących planów miejscowych w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - 0,8 (wynikający z faktu, iż obowiązujące plany miejscowe obejmują cały obszar

gminy, tereny zabudowy mieszkaniowej często były wyznaczane jako zabezpieczenie terenów na przyszłość, a nie w celu realizacji bieżących potrzeb, co potwierdzają dane statystyczne, bowiem w okresie ponad 20 lat funkcjonowania planów miejscowych realizacja zabudowy mieszkaniowej w gminie nastąpiła w niewielkim zakresie, a na terenach rozproszonej zabudowy zagrodowej niejednokrotnie została ona zlikwidowana) (liczba ogółem mieszkań w 2005 r. – 995, w 2024 r. – 1058, tj. przyrost ok. 3,32 mieszkania / rok w czasie ww. 19 lat; liczba mieszkań oddanych do użytkowania ogółem od 2005 r. do 2024 r. – w sumie 85, czyli średnio 4,25 mieszkania / rok / 3876 mieszkańców; nowe budynki mieszkalne na 1000 ludności od 2005 r. do 2025 r. – w sumie 24,1, czyli średnio 1,15 budynku / rok / 1000 mieszkańców)

- prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie obliczona zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów – 40 m² (na 1 mieszkańca gminy).

Uwzględniając ww. wskaźniki chłonność terenów niezabudowanych w obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy, położonych poza ww. terenami, wynosi:

Tab. 12. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, przeznaczonych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz o funkcji zagrodowej

Wskaźniki	Powierzchnia zabudowy z mpzp uwzględniona w obliczeniach [m ²]		Powierzchnia terenów niezabudowanych w OUZ przyjęta do dalszych obliczeń [m ²]	
	mieszk. jednorodzinnej	zagrodowej	mieszk. jednorodzinnej	zagrodowej
	864074,3	1455102	71846	64370
średni wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę – 0,9	777666,9	1309592	64661,04	57933,36
szacunkowa intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,5	388833,4	0	32330,52	0
szacunkowa intensywność istniejącej zabudowy zagrodowej – 0,7	0	916714,4	0	40553,35
udział powierzchni budynków mieszkalnych do powierzchni wszystkich budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,7	272183,4	0	22631,36	0
udział powierzchni budynków mieszkalnych do powierzchni wszystkich budynków w zabudowie zagrodowej – 0,1	0	91671,44	0	4055,34
wskaźnik udziału powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego do jego powierzchni całkowitej – 0,7	190528,4	64170,01	15841,95	2838,74
średni wskaźnik realizacji ustaleń obowiązujących planów miejscowych w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - 0,8	152422,7	51336,01	0	0
prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 mieszkańca gminy - 40 m ²	3810,6	1283,4	396,0	71,0
Razem chłonność terenów niezabudowanych , w tym luk w istniejącej zabudowie [osób]	w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej		w zabudowie zagrodowej	
	4206,6		1354,4	

Następnie porównano zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Stary Lubotyń obliczaną w rozdziale 3.1. oraz chłonność terenów niezabudowanych w obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy:

- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie to od 350 osób do 650 osób;
- chłonność terenów niezabudowanych w obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy, położonych poza ww. terenami to 5561 osób.

Ponieważ chłonność terenów niezabudowanych w obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarach uzupełnienia zabudowy, położonych poza ww. obszarami, jest większa niż zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową to w POG Stary Lubotyń nie wyznaczono stref planistycznych, umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, na innych obszarach niż przeznaczonych pod tę funkcję w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

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

Wyznaczając strefy planistyczne w gminie Stary Lubotyń uwzględniono:

- przeznaczenie terenów określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- obszary uzupełnienia zabudowy,
- istniejący sposób zagospodarowania i użytkowania gruntów, w tym istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu będące w bazie danych ewidencji gruntów i budynków oraz bazie danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000 - BDOT500,
- uwarunkowania, o których mowa w rozdziale 2 niniejszego Uzasadnienia,
- wnioski interesariuszy (przy czym jak wskazano w rozdziale 3.3. strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zabudową zagrodową nie zostały powiększone w związku z ww. wnioskami poza obszarami uzupełnienia zabudowy i terenami umożliwiającymi realizację funkcji mieszkaniowej wyznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych).

Na tej podstawie obszar gminy Stary Lubotyń podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ),
- strefy usługowe (SU),
- strefy gospodarcze (SP),
- strefy produkcji rolniczej (SR),
- strefy infrastrukturalne (SI),
- strefę zieleni i rekreacji (SN),
- strefę cmentarzy (SC),
- strefy górnictwa (SG),
- strefy otwarte (SO),
- strefy komunikacyjne (SK).

Z uwagi na brak terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług handlu wielkopowierzchniowego, a także zapotrzebowania na tego typu zabudowę nie wyznaczono strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) oraz strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH).

W POG Stary Lubotyń określono wymagany obligatoryjnie katalog stref planistycznych zawierający:

- profil funkcjonalny stref planistycznych: podstawowy i ewentualnie dodatkowy. Profile określono zgodnie z charakterystyką stref planistycznych określoną w Załączniku nr 1 do Rozporządzenia POG;
- w strefach planistycznych: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), usługowej (SU), gospodarczej (SP), produkcji rolniczej (SR), wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- w strefach planistycznych: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), usługowej (SU), gospodarczej (SP), produkcji rolniczej (SR), infrastrukturalnej (SI), zieleni i rekreacji (SN), cmentarzy (SC), wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Wartość tego udziału określono jako nie mniejszą niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 upzlp.

Zestawienie poszczególnych stref planistycznych (wskazujące profil podstawowy i profil dodatkowy) oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zostało przedstawione w załączniku nr 3 do niniejszego uzasadnienia. Parametry i wskaźniki określone dla poszczególnych stref planistycznych zawarte są w pliku GML, na który składają się:

- granica opracowania planu ogólnego,
- strefy planistyczne,
- obszary uzupełnienia zabudowy,
- dokument formalny.