

UZASADNIENIE

PLANU OGÓLNEGO GMINY LUBAWKA



OPRACOWANIE NA ZLECENIE URZĘDU GMINY LUBAWKA:

Green Cities Infrastructure Sp. z o. o.

ul. Jaškowa Dolina 11B/3, 80-252 Gdańsk

tel. +48 58 710 52 25, e-mail: biuro@greencities.pl



*Autorzy
opracowania:*

mgr inż. Jakub Błaszczuk

mgr, inż. Kamila Stempka

mgr inż. Anna Choińska

mgr inż. Natalia Sildatk

mgr inż. arch. Przemysław Wróbel

<i>Stanowisko</i>	<i>Imię i nazwisko</i>
-------------------	------------------------

Gdańsk, 17.06.2026 r.

SPIS TREŚCI

1	WPROWADZENIE.....	4
2	UWARUNKOWANIA PLANU OGÓLNEGO – SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 13b USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.....	5
2.1	Polityka przestrzenna gminy określona w Strategii Rozwoju Gminy	5
2.2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	7
2.3	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	8
2.4	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	10
2.5	Obszary gruntów zmeliorowanych.....	11
2.6	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	11
2.7	Strefy ochronne ujęć wody.....	11
2.8	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	13
2.9	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	13
2.10	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	14
2.11	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	14
2.12	Zabytki objęte formami ochrony oraz dobra kultury współczesnej	14
2.13	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	15
2.14	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	15
2.15	Obszary ograniczonego użytkowania	15
2.16	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	16
2.17	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	16
2.18	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	16
2.19	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	16
2.20	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	16
2.21	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	16
2.22	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	16
2.22.1	Infrastruktura społeczna	16
2.22.2	Infrastruktura transportowa	17
2.22.3	Infrastruktura techniczna	17
2.23	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	20
2.24	Opracowanie ekofizjograficzne	25
2.25	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	25
3	ZASADY PODZIAŁU OBSZARU GMINY NA STREFY PLANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH, W TYM ZASADY WYZNACZANIA STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ, WYNIKAJĄCE Z ART. 13d USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	27
3.1	Zasady ogólne i przyczyny wyznaczania stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.....	27
3.2	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową	28
3.3	Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną	29
3.4	Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową i strefy produkcji rolniczej	29
3.5	Strefy usługowe, handlu wielkopowierzchniowego i strefy gospodarcze.....	30
3.6	Strefy zieleni i rekreacji, cmentarze i strefy otwarte.....	30
3.7	Tereny ogrodów działkowych w strefach planistycznych	30
3.8	Strefy komunikacyjne i infrastrukturalne	31
3.9	Strefa górnictwa	31
3.10	Zasady ustalenia standardów urbanistycznych w gminnym katalogu stref planistycznych	31

4	PRZYCZYNY I ZASADY WYZNACZENIA OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY.....	33
5	PRZYCZYNY I ZASADY WYZNACZENIA OBSZARÓW ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ.....	34
6	PROCEDURA, W TYM PARTYCYPACJA SPOŁECZNA	35
7	CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA.....	36
8	Załączniki	37

SPIS RYSUNKÓW

Rys. 1 Formy ochrony przyrody na obszarze gminy Lubawka.....	9
Rys. 2 Dziedzictwo kulturowe – obszary wpisane do gminnego rejestru zabytków.....	15
Rys. 3 Krajobrazy w Gminie Lubawka	21
Rys. 4 Krajobrazy priorytetowe w Gminie Lubawka	23
Rys. 5 Obszar zabudowy śródmiejskiej	34

SPIS TABEL

Tab. nr 1 Wykaz pomników przyrody na obszarze gminy Lubawka (RDOŚ Wrocław)	9
Tab. nr 2 Obszary górnicze na terenie gminy Lubawka	14
Tab. nr 3 Wykaz udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy Lubawka	14
Tab. nr 4 Krajobrazy w Gminie Lubawka.....	21
Tab. nr 5 Krajobrazy priorytetowe w Gminie Lubawka.....	23
Tab. nr 6 Wyniki analizy chłonności terenów niezabudowanych w podziale na typy zabudowy w Gminie Lubawka	29

1 WPROWADZENIE

Do opracowania planu ogólnego gminy Lubawka przystąpiono na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Lubawce nr VIII/59/2024 z dnia 31 października 2024 r. w sprawie w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Lubawka.

Projekt planu ogólnego gminy Lubawka sporządzony został zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z:

- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.);
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729);
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.).

Dokument został opracowany z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych gminy, wynikających między innymi z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, istnienia obszarów chronionych oraz rozmieszczenia istniejących i planowanych elementów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Proces wyznaczania stref planistycznych oparto na analizie aktualnej sytuacji planistycznej w gminie, uwzględniając jednocześnie zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz obszary przeznaczone do uzupełnienia istniejącej struktury urbanistycznej.

2 UWARUNKOWANIA PLANU OGÓLNEGO – SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 13B USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

2.1 Polityka przestrzenna gminy określona w Strategii Rozwoju Gminy

W ramach Strategii Rozwoju Gminy Lubawka na lata 2023 – 2030 zostały wyznaczone trzy cele strategiczne:

- Wzrost poziomu usług publicznych, jakości życia i pracy,
- Turystyczne i logistyczne centrum na pograniczu polsko-czeskim,
- Zrównoważona, estetyczna i atrakcyjna przestrzeń Gminy.

Cele strategiczne określone w strategii znajdują odzwierciedlenie w celach rozwoju przestrzennego i wyznaczają główne kierunki rozwoju. Są one realizowane za pomocą różnych działań. Wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne tworzą ramy umożliwiające wdrażanie działań przewidzianych w strategii.

Rozwój **sfery społecznej** w gminie opiera się na jednym głównym celu strategicznym oraz sześciu szczegółowych celach operacyjnych. Nadrzędnym dążeniem gminy w obszarze społecznym jest wzrost poziomu usług publicznych oraz poprawa jakości życia i pracy. Aby zrealizować powyższy cel strategiczny, wyznaczono następujące cele operacyjne wraz z konkretnymi kierunkami działań:

- Podniesienie jakości i poprawa dostępności świadczonych usług społecznych:
 - Działania skupiają się na poprawie dostępności usług opiekuńczo-wychowawczych (np. opieka nad dziećmi do lat 3) oraz zapewnieniu wysokiej jakości usług oświatowych poprzez modernizację bazy edukacyjnej;
 - Istotnym elementem jest także poprawa dostępności do ogólnych i specjalistycznych usług medycznych;
- Zapewnienie wysokiej jakości i szerokiej oferty kulturalnej:
 - Planowana jest budowa, modernizacja i doposażenie infrastruktury kulturalnej;
 - Przewiduje się rozwój oferty kulturalnej dostosowanej do potrzeb wszystkich grup wiekowych mieszkańców;
- Poprawa dostępności do zasobów mieszkaniowych:
 - Cel ten ma być realizowany poprzez aktualizację planów zagospodarowania przestrzennego, przygotowanie terenów pod budownictwo oraz poprawę stanu technicznego mieszkań komunalnych i socjalnych;
 - Ważnym aspektem jest również zagospodarowanie pustostanów;
- Integracja społeczności i przeciwdziałanie wykluczeniom:
 - Kluczowe jest prowadzenie efektywnej polityki społecznej, wspieranie osób zagrożonych wykluczeniem oraz zapewnienie opieki osobom starszym i chorym;
 - Działania mają na celu włączenie społeczne seniorów oraz aktywizację osób bezrobotnych;
- Zwiększenie bezpieczeństwa publicznego:
 - Obejmuje to rozwój zabezpieczenia przeciwpożarowego i ratownictwa (doposażenie straży pożarnej) oraz rozbudowę systemu monitoringu w gminie;
- Podniesienie jakości zarządzania i zapewnienie wysokiego poziomu aktywności społecznej oraz współpracy:
 - Gmina stawia na udział społeczny w podejmowaniu decyzji oraz wspieranie organizacji pozarządowych (NGO) i wolontariatu;

- Ważnym elementem jest promocja aktywności lokalnej (np. poprzez fundusz sołecki) oraz rozwój współpracy wewnętrznej i zewnętrznej, w tym transgranicznej.

Realizacja tych celów ma doprowadzić m.in. do powrotu rodziców (szczególnie kobiet) na rynek pracy, podniesienia poziomu wykształcenia, poprawy bezpieczeństwa mieszkańców oraz aktywizacji i integracji społeczności lokalnej.

Ramy rozwoju **sfer gospodarczej**, w ramach celu strategicznego dotyczącego budowy „Centrum turystyki i przedsiębiorczości na pograniczu polsko-czeskim”, wyznaczają cztery główne cele operacyjne wraz z przypisanymi do nich kierunkami działań:

- Rozwój konkurencyjnej oferty i infrastruktury turystycznej, sportowej i rekreacyjnej:
 - Zagospodarowanie i promocję obszarów atrakcyjnych turystycznie oraz wyposażenie ich w niezbędną infrastrukturę;
 - Budowę i modernizację gminnych obiektów sportowo-rekreacyjnych;
 - Wspieranie inicjatyw sportowych oraz kreowanie imprez o zasięgu ponadregionalnym, takich jak maratony czy biegi;
 - Rozwój spójnej sieci szlaków (pieszych, rowerowych, narciarskich, konnych), które mają być zintegrowane z systemami ponadlokalnymi;
 - Wsparcie dla rozwoju bazy noclegowej i gastronomicznej oraz ogólnopolską i międzynarodową promocję potencjału gminy;
- Kreowanie klimatu dla rozwoju lokalnej przedsiębiorczości i innowacyjności:
 - Pozyskiwanie inwestorów (lokalnych i zewnętrznych), którzy zapewnią nowe miejsca pracy;
 - Przygotowanie terenów inwestycyjnych pod kątem planistycznym i infrastrukturalnym oraz ich efektywna promocja;
 - Podnoszenie ogólnej atrakcyjności inwestycyjnej gminy;
 - Tworzenie warunków sprzyjających rozwojowi innowacyjności;
- Rozwój produkcji rolnej i przetwórstwa rolno-spożywczego:
 - Wspieranie produkcji żywności wysokiej jakości;
 - Zapewnienie nowoczesnej i rozwiniętej infrastruktury na terenach wiejskich;
- Rozwój infrastruktury i dostępności technologii informacyjno-komunikacyjnych:
 - Rozbudowę sieci internetowej (szerokopasmowej) oraz GSM;
 - Zapewnienie powszechnego dostępu do e-administracji i e-usług;
 - Edukację w zakresie umiejętności cyfrowych i wiedzy informatycznej we wszystkich grupach wiekowych;

Realizacja tych działań ma prowadzić do wzrostu potencjału gospodarczego, poprawy jakości usług publicznych oraz zwiększenia zainteresowania gminą zarówno ze strony turystów, jak i inwestorów.

Rozwój **sfer przestrzennej** opiera się na realizacji celu strategicznego, którym jest zrównoważona, estetyczna i atrakcyjna przestrzeń Gminy. Ramy tego rozwoju wyznaczają cztery główne cele operacyjne oraz przypisane do nich szczegółowe kierunki działań:

- Poprawa dostępności komunikacyjnej i rozwój infrastruktury drogowej:
 - Poprawa dostępności komunikacyjnej – zarówno zewnętrznej, jak i wewnętrznej, w tym rozwój komunikacji miejsko-wiejskiej;
 - Inwestycje w infrastrukturę drogową – budowa i modernizacja dróg gminnych wraz z elementami towarzyszącymi, takimi jak mosty, chodniki, zatoki przystankowe oraz oświetlenie uliczne;
 - Rozwój alternatywnych form transportu – budowa dróg rowerowych oraz ogólny rozwój zrównoważonej mobilności;
 - Zarządzanie przestrzenią parkingową – realizacja efektywnej polityki parkingowej,
- Ochrona walorów i zasobów środowiska naturalnego:

- Gospodarka wodno-ściekowa – rozwój i modernizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oczyszczalni, a także wsparcie dla budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
- Ograniczenie emisji zanieczyszczeń – likwidacja źródeł niskiej emisji, promocja odnawialnych źródeł energii (OZE) oraz rozwój sieci gazowej;
- Efektywność energetyczna – termomodernizacja budynków publicznych i mieszkalnych oraz stosowanie energooszczędnych rozwiązań w oświetleniu;
- Gospodarka odpadami i edukacja – doskonalenie systemów segregacji i recyklingu oraz kształtowanie postaw ekologicznych wśród mieszkańców;
- Poprawa estetyki gminy:
 - Rewitalizacja i ochrona zabytków – odnowa zdegradowanej zabudowy oraz utrzymanie obiektów zabytkowych w należyтым stanie technicznym i estetycznym;
 - Ład przestrzenny – wprowadzenie jednolitych standardów urbanistycznych dla reklam i obiektów małej architektury;
 - Zagospodarowanie terenów publicznych – rozwój terenów zielonych, rekreacyjnych oraz dbałość o czystość przestrzeni publicznej;
 - Dostępność – likwidacja barier architektonicznych i urbanistycznych dla osób starszych i z niepełnosprawnościami;
- Przystosowanie do zmian klimatu oraz zapobieganie ryzyku:
 - Bezpieczeństwo przeciwpowodziowe – regulacja i oczyszczanie cieków wodnych oraz realizacja programów retencjonowania wody;
 - Minimalizacja zagrożeń – działania ograniczające ryzyka wynikające z ekstremalnych zjawisk atmosferycznych;
 - Ekosystemy miejskie – rozwój tzw. niebieskiej i zielonej infrastruktury, która wspiera naturalne procesy adaptacyjne.

Powyższe kierunki działań mają prowadzić do m.in. poprawy stanu środowiska, zwiększenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, ochrony krajobrazu oraz przeciwdziałania negatywnym skutkom zmian klimatu.

2.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Przy sporządzaniu planu ogólnego gminy Lubawka uwzględniono ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego (Uchwała nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r.). Projekt planu ogólnego jest spójny z tym dokumentem.

Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego dla gminy Lubawka:

- Budowanie nowoczesnej struktury osadniczej i społecznej,

Fundamentem polityki jest stworzenie takich warunków, w których każdy mieszkaniec ma łatwy dostęp do usług oraz rynku pracy. Kluczowym narzędziem jest tu metoda Transit Oriented Development (TOD), która zakłada koncentrację nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w bliskim sąsiedztwie przystanków kolejowych (do 800 m) oraz autobusowych (do 400 m), co sprzyja zrównoważonej mobilności. Region dąży do wzmocnienia swoich głównych ośrodków poprzez ich integrację z obszarami funkcjonalnymi oraz budowę zintegrowanych węzłów przesiadkowych, łączących różne środki transportu. Istotne jest także zapewnienie mieszkańcom przestrzeni do odpoczynku poprzez wyznaczanie dużych, ogólnodostępnych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych o powierzchni co najmniej 20 ha w większych gminach, a w mniejszych osiedlach – mniejszych parków w zasięgu pieszego dojścia.

- Ochrona dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,

Źródła kładą duży nacisk na racjonalne wykorzystanie zasobów naturalnych poprzez tworzenie spójnego regionalnego systemu ochrony przyrody. Realizuje się to m.in. poprzez wyznaczanie lądowych i rzecznych korytarzy ekologicznych, które muszą pozostać wolne od zabudowy, aby zapewnić drożność dla migracji zwierząt. Jednocześnie polityka chroni tożsamość regionu, dbając o regionalną architekturę drewnianą oraz chroniąc najcenniejsze panoramy przed lokalizacją wysokich masztów telekomunikacyjnych. Rozwój turystyki ma odbywać się w sposób odpowiedzialny, z wykorzystaniem istniejącej zabudowy i szlaków rowerowych, które są integrowane z systemami transportowymi sąsiednich państw – Czech i Niemiec.

- Odporność na zmiany klimatu i bezpieczeństwo,

W obliczu współczesnych wyzwań środowiskowych, celem strategicznym jest budowa struktur odpornych na zagrożenia naturalne. Duże znaczenie ma racjonalny rozwój energetyki odnawialnej, szczególnie poprzez promowanie montażu urządzeń OZE na dachach dużych obiektów produkcyjnych i usługowych. Projektowanie nowych osiedli powinno uwzględniać warunki nasłonecznienia i przewietrzania, aby optymalnie wykorzystywać energię słoneczną i zapobiegać powstawaniu wysp ciepła poprzez wprowadzanie zieleni wysokiej oraz ograniczanie betonowania dużych powierzchni. Równie ważne jest bezpieczeństwo wodne – źródła wskazują na konieczność budowy suchych zbiorników przeciwpowodziowych (m.in. w Kotlinie Kłodzkiej i Jeleniogórskiej), renaturyzację rzek oraz ochronę mokradł i bagien, które pełnią funkcję naturalnej retencji.

- Dostępność transportowa i ochrona przed uciążliwościami,

Ostatnim filarem jest zapewnienie wysokiej dostępności komunikacyjnej regionu, zarówno w skali lokalnej, jak i międzynarodowej, poprzez realizację inwestycji w ramach sieci TEN-T oraz utrzymanie rezerw pod przyszłe projekty, takie jak Kolej Dużych Prędkości Wrocław – Praga. Planowanie przestrzenne dąży również do podniesienia jakości życia poprzez separację zabudowy mieszkaniowej od źródeł hałasu (autostrady, linie kolejowe) oraz odorów związanych z wielkotowarową produkcją zwierzęcą, wyznaczając konkretne minimalne odległości (np. 100 m od autostrad czy 400 m od ferm). Całość uzupełnia dbałość o nowoczesną infrastrukturę wodno-kanalizacyjną oraz systemy gospodarki odpadami zgodne z planami wojewódzkimi.

2.3 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Formy ochrony przyrody w Polsce określa ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, 1940, z 2025 r. poz. 884). Zgodnie z danymi z Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska na terenie Gminy Lubawka znajdują się następujące formy ochrony przyrody:

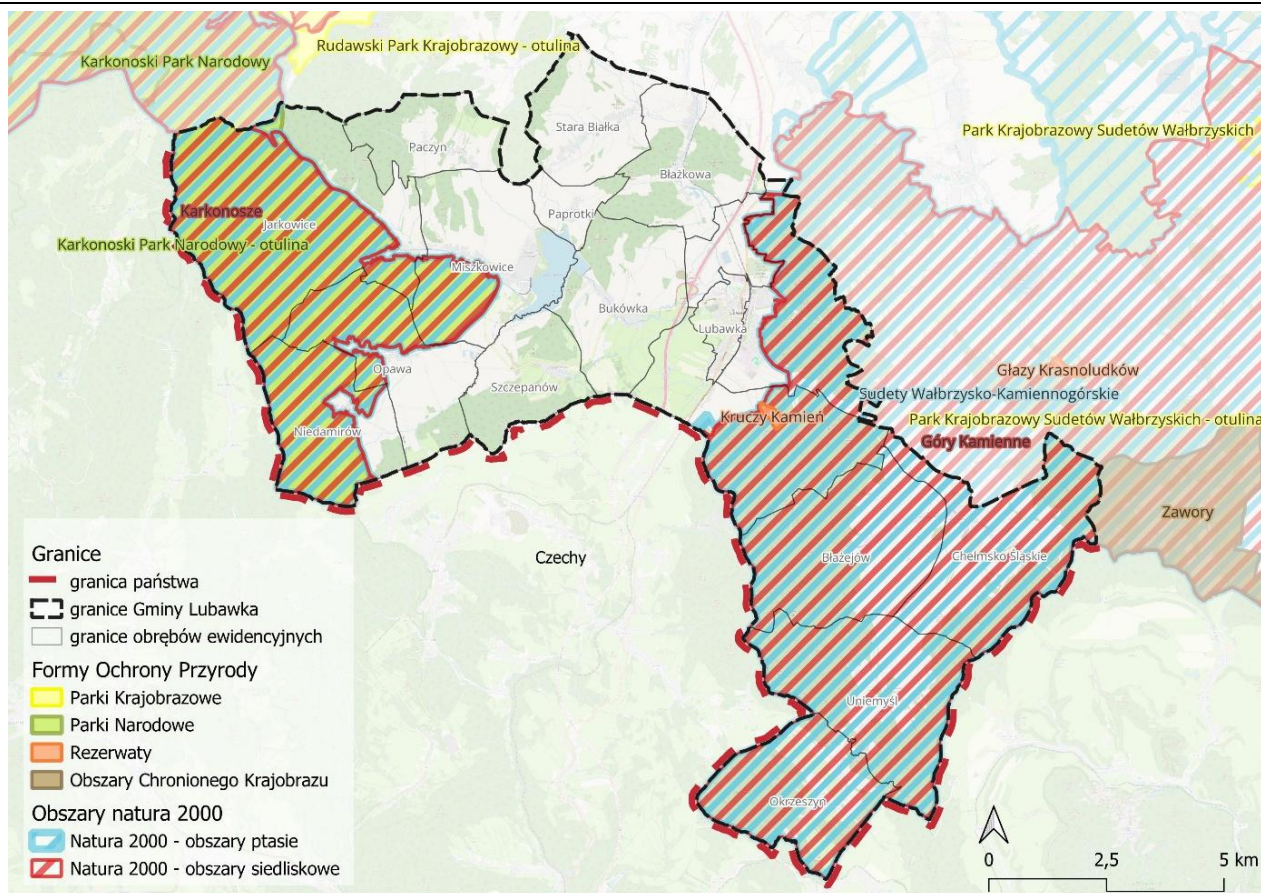
- Rezerwat przyrody Kruczy Kamień
- Karkonoski Park Narodowy – otulina
- Obszar Natura 2000- obszar siedliskowy: Góry Kamienne o kodzie PLH020038
- Obszar Natura 2000- obszar ptasi: Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie o kodzie PLB020010
- Obszar Natura 2000- obszar siedliskowy i ptasi: Karkonosze o kodzie PLC020001

Od wschodniej granicy gmina sąsiaduje z Obszarem Chronionego krajobrazu Zawory. Granica rezerwatu przebiega wzdłuż granicy gminy i w niewielkim stopniu znajduje się na jej terenie.

Ponadto w niedużej odległości od Gminy Lubawka znajdują się również:

- Karkonoski Park Narodowy oddalony ok. 0,8 km na północny – zachód od granicy gminy przy Jarkowicach
- Rezerwat Głazy Krasnoludków oddalony ok. 1,3 km na północ od granicy gminy przy Chełmsku Śląskim

Rudawski Park Krajobrazowy- otulina oddalony ok. 0,7 km na północ od granicy gminy przy Jarkowicach.



Rys. 1 Formy ochrony przyrody na obszarze gminy Lubawka

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ.

Tab. nr 1 Wykaz pomników przyrody na obszarze gminy Lubawka (RDOŚ Wrocław)

Lp.	Lokalizacja				Dodatkowy opis lokalizacji	Opis pomnika
	Powiat	Gmina	Obręb	Działka		
1.	Kamienna Góra	Lubawka	Błazejów	45	Lewa strona drogi ok. 15 – 20 m od kapliczki	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały)
2.	Kamienna Góra	Lubawka	Błazejów	45	obok budynku mieszkalnego 58	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały)
3.	Kamienna Góra	Lubawka	Błazejów	47/5	Prawa strona drogi ok. 15 m od budynku mieszkalnego	Lipa drobnolistna
4.	Kamienna Góra	Lubawka	Chelmsko Śląskie	90/4	Prawa strona drogi obok budynku ul. Sądecka 26	Kasztanowiec zwyczajny
5.	Kamienna Góra	Lubawka	Chelmsko Śląskie	132	Ul. Ogrodowa ok. 10 m od budynku mieszkalnego nr 14	Lipa drobnolistna
6.	Kamienna Góra	Lubawka	Jarkowice	414/4	Jarkowice 136, 15 m od głównego wejścia na teren schroniska „Srebrny Potok”	Klon jawor
7.	Kamienna Góra	Lubawka	Okrzeszyn	Oddział leśny 242	Teren Nadleśnictwa Kamienna Góra przy ścieżce przyrodniczej na drodze do punktu nr 9	Skąły, słupy porfirowe

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ

Obszary objęte ochroną przyrody zostały uwzględnione w planie ogólnym. Głównie zostały włączone do stref otwartych **SO** lub stref zieleni i rekreacji **SN**. W przypadku włączenia obszaru objętego ochroną do innych stref planistycznych niż wyżej wymienione, przyjęto zasadę zwiększania, w miarę możliwości, udziału powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Do strefy otartej **SO** zostały włączone:

- teren rezerwatu Kruczy Kamień,

- tereny zalesione w granicach Otuliny Karkonowskiego Parku Narodowego,
- tereny otwarte oznaczone w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego w granicach Otuliny Karkonowskiego Parku Narodowego,
- wybrane fragmenty obszarów Natura 2000: Karkonosze PLC020001, Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie PLB020010, Góry Kamienne PLH020038.

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

Występowanie zagrożenia powodziowego na danym terenie oznacza duże prawdopodobieństwo wystąpienia tam zjawiska powodzi. Ryzyko powodzi natomiast oznacza kombinację prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi i prawdopodobieństwa wystąpienia związanych z powodzią potencjalnych negatywnych konsekwencji dla życia i zdrowia ludzkiego, środowiska, dziedzictwa kulturowego i działalności gospodarczej.

Według Map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego, dostępnych na stronie internetowej Informatycznego Systemu Osłony Kraju, na terenie gminy Lubawka występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią od rzek.

Obszarami szczególnego zagrożenia powodziowego na terenie gminy są obszary i tereny zalewowe w gminie wzdłuż rzeki Bóbr oraz w dolinie rzeki Złotej. Najbardziej zagrożone są obszary o największej zabudowie i zurbanizowane, które bezpośrednio sąsiadują z obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Zgodnie z Mapami Zagrożenia Powodziowego i Mapami Ryzyka Powodziowego na terenie gminy zidentyfikowano m.in. obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, wyznaczone wzdłuż rzeki Bóbr oraz cieków Czarnuszka, Świdnik, Zadrna, Złotna, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz wysokie i wynosi 10%, a także obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy szczególne wynikające przede wszystkim z ustawy Prawo wodne. Zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym, zadaniem Zbiornika Wodnego Bukówka zlokalizowanego na obszarze gminy jest: ochrona przed powodzią doliny Bobru poniżej zbiornika, przez redukcję fal powodziowych i wezbrań, zapewnienie wody w Bobrze, w okresach niżówkowych, w celu zasilania zakładu Uzdatniania Wody w Marciszowie i zapewnienie przepływu nienaruszalnego w korycie rzeki Bóbr poniżej zbiornika.

W km 270 + 600 biegu rzeki Bóbr zlokalizowano zbiornik retencyjny „Bukówka”. Ma on duże znaczenie w ochronie przeciwpowodziowej gminy, gdyż powoduje „ścięcie” czoła fali powodziowej. Szacuje się, że dzięki niemu następuje o ok. 40-50% redukcja kulminacji fali powodziowej o prawdopodobieństwie pojawienia się $p = 1\%$ (Q1%).

W Prawie wodnym nie ma ustawowego zakazu inwestycji budowlanych na terenach szczególnego zagrożenia powodzią (poza lokalizacją cmentarzy oraz określonymi ograniczeniami dotyczącymi gromadzenia odpadów, ścieków itp.)

Część obszarów szczególnego zagrożenia powodzią włączono do strefy otwartej **SO** oraz do strefy zielni i rekreacji **SN**. Biorąc pod uwagę obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i aktualne zagospodarowanie obszaru gminy, część obszarów szczególnego zagrożenia powodzią włączono do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową.

2.5 Obszary gruntów zmeliorowanych

Na obszarze gminy występują grunty zmeliorowane.

W gminie Lubawka 1511 ha jest zmeliorowanych, co stanowi około 25% ogółu gruntów. Melioracja obejmuje głównie obszary położone w dnach dolin, oraz tereny wysięków i młak na zboczach wzniesień. Głównym jej elementem jest system rowów odwadniających i obniżających poziom wód gruntowych. Tylko ok. 10% obszarów zmeliorowanych objęte jest drenowaniem. Areał zmeliorowanych użytków zielonych przekracza dwukrotnie powierzchnie zmeliorowanych gruntów ornych. Powodem dysproporcji jest fakt, że użytki zielone zajmują przede wszystkim najbardziej wilgotne grunty. Ogólna długość rowów wynosi 226,7 km. Najwięcej jest ich w dolinie Bobru (148km) i Złotnej (44 km). Ten system odprowadza do rzek, poprzez 165 wylotów, ok. 0,15 m³ wody/sek.

W planie ogólnym grunty zmeliorowane włączono do:

- na terenach rolniczych do strefy produkcji rolniczej **SR**, strefy otwartej **SO**, strefy zieleni i rekreacji **SN**,
- na terenach istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej do stref z zabudową mieszkaniową **SW**, **SJ**, **SZ**).

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

Teren zagrożony osuwiskami występuje na terenie Niedamirowa. Występuje na terenach wolnych od zainwestowania, pokrytych roślinnością oraz na terenach zajętych przez zabudowę.

Część terenu zagrożonych ruchami masowymi ziemi włączono do strefy zieleni i rekreacji **SN**, gdzie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren został przeznaczony na usługi sportu (tereny narciarskie), las.

Na terenie osuwisk nie występuje obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ).

2.7 Strefy ochronne ujęć wody

W granicach Gminy Lubawka ustanowiony został Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP): Niecka wewnątrzsudecka Krzeszów o numerze 342. Jest to zbiornik porowo-szczelinowy udokumentowany w 2015 roku o powierzchni 49,3 km² i głębokości od 15m do 304 m (średnia głębokość 80 m) .

Na obszarze gminy wody podziemne ujmowane są w pięciu ujęciach głębinowych i powierzchniowo – drenażowych:

- Ujęcie wody powierzchniowej w Niedamirowie

Posiada pozwolenie wodnoprawne wydane decyzją Starosty Kamiennogórskiego z dnia 18 października 2012 roku znak OŚ.6341.54.2012 w zakresie poboru wody powierzchniowej z potoku Ostrężnik w km 3+056 jego biegu. Pozwolenie jest ważne do 30.09.2032 roku.

Ujęcie wody zlokalizowane na końcu miejscowości Niedamirów na działkach nr 179/2 i 180/2 na potoku „Ostrężnik”. Stacja uzdatniania wody znajduje się na działce nr 193/2 wraz z dwoma zbiornikami retencyjnymi. Uzdatniona woda dostarczana jest do Niedamirowa i Opawy.

Ujęcie położone jest z dala od obszarów zurbanizowanych, dróg publicznych, w obszarze lasów a przede wszystkim leży wewnątrz obszarów chronionych ustawą o ochronie przyrody. W trakcie prac projektowych uznano, że z racji położenia ujęcia wewnątrz otuliny Karkonoskiego Parku Narodowego, w obszarze chronionym w ramach sieci Natura 2000 PLC020001 (połączenie PLH120006 i PLB020007) oraz na obszarze Lasów Państwowych nie ma potrzeby wyznaczania dodatkowego obszaru ochronnego w postaci strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody. W celu bezpośredniego zabezpieczenia tego ujęcia wody

powierzchniowej, ujęcie ogrodzono siatką stalową, jest zamknięte i zabezpieczone przed penetracją przez osoby niepowołane.

- Ujęcie wody podziemnej w Błężewie

Posiada pozwolenie wodnoprawne wydane decyzją Starosty Kamiennogórskiego z dnia 16 lutego 2011 roku znak OŚ.6341.1.2011 w zakresie poboru wody podziemnej ze źródła Błężewskiego Potoku za pomocą ujęcia drenażowego zlokalizowanego na terenie działek nr 303/302 i 266/299 obręb Błężów. Pozwolenie jest ważne do 31.01.2031 roku.

Ujęcie powierzchniowo – drenażowe zlokalizowane na końcu miejscowości poniżej działki 77 na działce należącej do Lasów Państwowych. Z ujęcia tego zaopatrywane w wodę są: Błężów i Chełmsko Śląskie. Przy ujęciu zlokalizowany jest podziemny zbiornik retencyjny o pojemności ok 10 m³.

Dla ujęcia wody w Błężewie ustanowiona jest strefa ochrony bezpośredniej natomiast nie ma ustanowionej strefy ochrony pośredniej. Została ona ustanowiona decyzją Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 21 grudnia 1998 r. (znak: OŚ-6210/154/98) i obejmuje ona obszar o powierzchni 0,25 ha. Istnienie tej strefy zostało podtrzymane w późniejszych decyzjach, m.in. Starosty Kamiennogórskiego z 2011 roku. Teren ten jest ogrodzony i odpowiednio zabezpieczony

- Ujęcie wody podziemnej w Paprotkach

Posiada pozwolenie wodnoprawne wydane decyzją Starosty Kamiennogórskiego z dnia 12 marca 2008 roku znak OŚ.6223-13/07/08 w zakresie poboru wody podziemnej za pomocą ujęcia zlokalizowanego na terenie działki nr 67/136 obręb Nowa Białka. Pozwolenie jest ważne do 28.02.2028 roku.

Ujęcie drenażowe zlokalizowane na działce Lasów Państwowych nr 67/136 w obrębie Nowa Białka. Woda jest uzdatniana, a następnie retencjonowana w zbiorniku retencyjnym o pojemności ok. 45 m³. Woda dostarczana jest do miejscowości Paprotki i Stara Białka

- Ujęcie wody podziemnej za pomocą studni nr 1w Miskowicach

Posiada pozwolenie wodno-prawne wydane decyzją Starostwa Kamiennogórskiego z dnia 30 stycznia 2015 roku znak OŚ.6341.59.2014, w zakresie poboru wody podziemnej za pomocą studni nr 1 położonej na terenie ZUW Miskowice- działka nr 374/6. Pozwolenie jest ważne do 31 grudnia 2034 roku. Ujęcie nie jest eksploatowane.

Część działki nr 374/5 obręb Miskowice stanowi nieformalny teren ochrony bezpośredniej (teren ten nie jest formalnie ustanowiony), działki wchodzące w skład ujęcia nie są wydzielone ale obszar zajmowany przez komory czerpne jest ogrodzony ogrodzeniem z siatki stalowej.

- Ujęcie wody podziemnej w Lubawce

Posiada pozwolenie wodnoprawne wydane decyzją Starosty Kamiennogórskiego z dnia 29 grudnia 2006 roku znak OŚ.6223/19/06 (zmiana: dn. 31.05.2007, znak OŚ.6223/5/07) w zakresie poboru wody podziemnej z ujęcia zlokalizowanego przy ul. Wojska Polskiego 34 w Lubawce. Pozwolenie jest ważne do 31.12.2026 roku.

Siec wodociągowa zasilana jest z dwóch studni głębinowych zlokalizowanych przy Al. Wojska Polskiego, następnie woda jest uzdatniona i dostarczana do miejscowości: Lubawka, Bukówka, Błazkowa i częściowo do Starej Białki

Dla ujęcia wody w Lubawce ustanowiona została strefa ochrony bezpośredniej, natomiast analiza ryzyka wykazała, że nie ma konieczności ustanawiania strefy ochrony pośredniej. Strefa ochrony bezpośredniej: Została ustanowiona decyzją Starosty Kamiennogórskiego (nr OS.6223/19/06 z dnia 29.12.2006 r., zmienioną decyzją z dnia 31.05.2007 r.).

Obejmuje ona tereny wokół poszczególnych studni ujęcia:

- Dla studni **1a i 1b** (na działce nr 689) – obszar o powierzchni 2411 m²;

- Dla studni **2a** (na działkach nr 682/2 i 683) – obszar o wymiarach 19,40 x 19,50 m (powierzchnia 378 m²);
- Dla studni awaryjnej **III** (na działce nr 690) – obszar o wymiarach 19,05 x 19,50 m (powierzchnia 371,5 m²);
- Teren strefy ochrony bezpośredniej jest ogrodzony, odpowiednio oznakowany i zabezpieczony.
- Ujęcie wody powierzchniowej w Jarkowicach

Posiada pozwolenie wodnoprawne wydane decyzją Starosty Kamiennogórskiego z dnia 05.10.2016, znak OŚ.6341.40.2016 w zakresie poboru wód powierzchniowych potoku Biały Strumień, za pomocą istniejącego ujęcia zlokalizowanego w km 0+920 jego biegu, położonego na terenie działek nr 591/197 i 591/202 obręb Jarkowice. Pozwolenie jest ważne do 30.09.2036.

Ujęcie wody zlokalizowane na działce leśnej nr 591/197 na potoku „Biały Strumień” z którego woda jest bezpośrednio ujmowana. Stacja uzdatniania wody znajduje się na działce nr 607/188 wraz ze zbiornikiem retencyjnym o pojemności ok. 30 m³. Po uzdatnieniu woda dostarczana jest do miejscowości Jarkowice i Miskowice.

Czasowo wyłączone są następujące ujęcia wody:

- Ujęcia wody w Lubawce: Podlesie (działka Lasów Państwowych nr 263), Granica (działka Lasów Państwowych nr 252/262), Krucza Dolina (teren Lasów Państwowych)

Brak pozwolenia wodnoprawnego. Infrastruktura jest wyłączona z systemu, możliwość uruchomienia w sytuacjach awaryjnych/kryzysowych.

- Ujęcie wody powierzchniowej w Miskowicach

Posiada pozwolenie wodnoprawne wydane decyzją Starosty Kamiennogórskiego z dnia 21 stycznia 2008 roku znak OŚ.6223-14/07/08 (zmiana: dn. 09.06.2008, znak OŚ.6223- 6/08) w zakresie poboru wody powierzchniowej z potoku Złotna za pomocą ujęcia dennego zlokalizowanego w km 0+820 jego biegu. Pozwolenie jest ważne do 31.12.2027 roku. Infrastruktura jest wyłączona z systemu, możliwość uruchomienia w sytuacjach awaryjnych/kryzysowych.

Ujęcie głębinowe wraz ze stacją uzdatniania wody na działce nr 374/6.

Ujęcia wód zostały włączone do stref otwartych **SO**, do stref infrastrukturalnych **SI** oraz do stref zieleni i rekreacji **SN** z zakazem zabudowy mieszkaniowej.

2.8 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Dla obszaru zbiornika wodnego „Bukówka” ustanowiono strefy ochronne decyzją Wojewody Jeleniogórskiego nr OŚ-6210/8/97 z dnia 26.03.1997 o ustanowieniu strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej „Bukówka”. Ustanawia ona 3 tereny stref ochrony:

- strefa ochrony bezpośredniej (miejsce ujęcia, zapora czołowa zbiornika i 10 ha zalewu),
- strefa ochrony pośredniej wewnętrznej (663 ha, obszar w odległości 500 m od brzegu zbiornika)
- strefa ochrony pośredniej zewnętrznej (53,9 km², obszar zlewni Bobru w Polsce do zapory)

Mają one wpływ na sposób zagospodarowania terenów zlewni Bobru (zakaz zrzutu ścieków do rzek, zakaz prowadzenia hodowli w pobliżu rzek) oraz ograniczenie zagospodarowania i rolnictwa w pasie 500 m wokół zbiornika (strefa pośrednia wewnętrzna).

2.9 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Lubawka znajdują się trzy tereny górnicze, z czego status aktualnego posiada jedynie Okrzeszyn I.

Tab. nr 2 Obszary górnicze na terenie gminy Lubawka

Nazwa obszaru górniczego	Nr w rejestrze	Status	Data wyznaczenia	Położenie	Złoże	Teren górniczy
Okrzeszyn	XI/1/10	Zniesiony (30.08.2019)	20.08.1996	Okrzeszyn	Uniemyśl KD 848	Okrzeszyn [XI/1/10]
Okrzeszyn I	10-1/5/473	Aktualny	22.06.2020	Okrzeszyn	Uniemyśl KD 848	Okrzeszyn I [10-1/5/473]
Lubawka	4/14/206 WUG	Zniesiony	23.08.1962	Lubawka	Lubawka KD 597	[4/14/206 WUG]

Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny Baza MIDAS

W planie ogólnym wyznaczono strefy górniczej **SG** dla obszarów występowania złóż.

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

Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego, na terenie gminy Lubawka występują udokumentowane złoża kopalin.

Tab. nr 3 Wykaz udokumentowanych złóż kopalin na terenie gminy Lubawka

Kod, ID złoża	Rodzaj kopaliny	Nazwa złoża	Eksploracja	Położenie	Powierzchnia złoża [ha]	Surowiec
KD 847	Kamienie łamane i bloczne	Chełmczyk	-	Nowa Białka, Stara Białka	66,1	porfir
KD 14234	Kamienie łamane i bloczne	Chełmczyk I	-	Nowa Białka	24,5	porfir
KD 14219	Kamienie łamane i bloczne	Lubawka I	-	Lubawka	32,8	porfir
KD 828	Kamienie łamane i bloczne	Lubawka II	-	Lubawka	9,27	porfir
RU 5222	Rudy uranu	Okrzeszyn	-	Lubawka	227,25	węgiel uranonośny
KD 848	Kamienie łamane i bloczne	Uniemyśl	Data rozpoczęcia: 01.01.1981 złożę eksploatowane okresowo	Okrzeszyn, Uniemyśl	10,5	porfir

Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny Baza MIDAS

Na terenie gminy Lubawka nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

W planie ogólnym obszary udokumentowanych złóż kopalin oznaczono jako strefę górniczą **SG**.

2.11 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

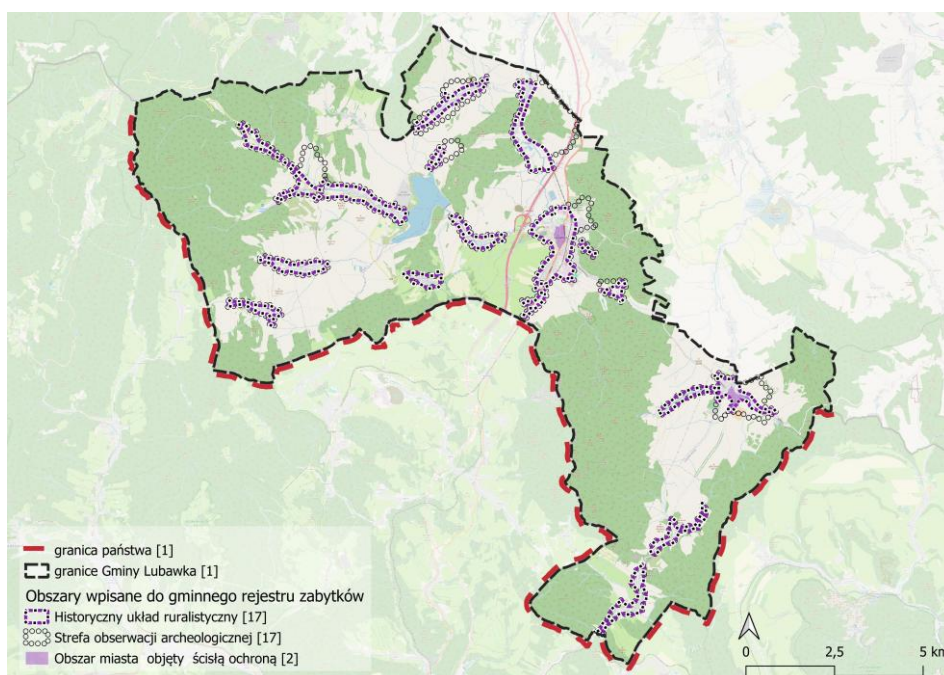
W granicach gminy nie występują obszary uzdrowisk i obszary ochrony uzdrowiskowej.

2.12 Zabytki objęte formami ochrony oraz dobra kultury współczesnej

Na dziedzictwo kulturowe Gminy Lubawka składają się Historyczny układ urbanistyczny Lubawki i Chełmsko Śląskie oraz obszary miast objęte ścisłą ochroną konserwatorską. Do Gminnej Ewidencji zabytków wpisane zostały również historyczne układy urbanistyczne wsi: Błazejów, Błazkowa, Bukówka, Jarkowice, Miskowice, Niedamirów, Okrzeszyn, Opawa, Paprotki, Stara Białka, Szczepanów, Uniemyśl i Paczyn. W obszarze danych wsi wyznaczone zostały ponadto strefy obserwacji archeologicznej. Gminna Ewidencja zabytków wyznacza stanowiska archeologiczne, które zlokalizowane są w Błazejowie, Błazkowej, Chełmsko Śląskim, Jarkowicach, Lubawce, Paprotkach i Starej Białce.

W Gminie Lubawka gminna ewidencja zabytków przyjęta została Zarządzeniem Burmistrza nr 9/213 Burmistrza Miasta Lubawka w sprawie: przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta i Gminy Lubawka z

dnia 8 stycznia 2013 roku. Od tego czasu aktualna lista obiektów znajdujących się w GEZ publikowana jest w Biuletynie Informacji Publicznej. Do gminnej ewidencji zabytków wpisane jest ponad 800 obiektów na terenie Gminy Lubawka.



Rys. 2 Dziedzictwo kulturowe – obszary wpisane do gminnego rejestru zabytków

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków.

2.13 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

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

2.14 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Tereny zamknięte stanowią tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Zgodnie z art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, z późn. zm.) – tereny zamknięte są ustalane przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych w drodze decyzji.

Tereny zamknięte co do zasady nie podlegają ustaleniom planu ogólnego (z wyjątkiem tych, które zostały ustanowione przez ministra właściwego do spraw transportu). Nie są one włączane w jego granice, a decyzje o warunkach zabudowy dla takich obszarów wydaje wojewoda. W większości obejmują one obiekty i tereny istotne dla obronności oraz bezpieczeństwa państwa, ale zaliczają się do nich również obszary, które ze względu na charakter prowadzonej działalności i sposób użytkowania mogłyby pełnić funkcje cywilne, a także tereny znacznie wykraczające swoim zakresem poza linie i infrastrukturę kolejową.

Na obszarze gminy przebiega teren zamknięty ustalony **Decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe**. W planie ogólnym te tereny oznaczono strefą komunikacyjną **SK**.

2.15 Obszary ograniczonego użytkowania

Obecnie na terenie gminy Lubawka nie zostały ustanowione obszary ograniczonego użytkowania.

2.16 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Obecnie na terenie gminy Lubawka nie zostały ustanowione obszary zdegradowane, ani obszary rewitalizacji.

2.17 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze gminy nie uchwalono obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

2.18 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubawka na terenie gminy Lubawka na terenie gminy nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji. Zaleca się poddanie rehabilitacji lub odpowiedniej modernizacji zabudowy powstałej przed rokiem 1945 oraz nieużytkowanej zabudowy przemysłowej. Szczegółowe zasady tych działań powinny być określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

2.19 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) ochronie podlegają użytki rolne klas I-III. Zgodnie z art. 5b ustawy, przepisów ustawy nie stosuje się jednak do obszarów położonych w granicach administracyjnych miast.

Na obszarze gminy Lubawka występują jedynie gleby klasy III. Najwięcej z nich znajduje się w centralnej części gminy. W niewielkich obszarach również w pozostałej części gminy.

Na obszarze gminy występują grunty leśne. Lasy na obszarze Gminy Lubawka zajmują 6422,10 ha (1183,85 ha miasto, 5238,25 ha obszary wiejskie). Grunty leśne stanowią 46,5 % (64,2 km²) gminy. Wszystkie grunty leśne zostały oznaczone strefą otwartą **SO**.

2.20 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na obszarze gminy nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2.21 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na obszarze gminy nie występuje obszar pasa nadbrzeżnego.

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

2.22.1 Infrastruktura społeczna

W skład infrastruktury społecznej wchodzi instytucje oraz obiekty umożliwiające zaspokojenie potrzeb mieszkańców w zakresie edukacji, opieki zdrowotnej, kultury, życia społecznego, opieki socjalnej oraz sportu. Elementy infrastruktury społecznej, takie jak szkoły, przedszkola, przychodnie, lokalne obiekty kultury, sklepy, kościoły itp. włączono w granice stref usługowych **SU**. Rezerwy terenów pod usługi oświaty i/lub inne usługi społeczne wskazywane są na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obiekty oświatowe mogą być lokalizowane zarówno na terenach, które w miejscowych

planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod usługi oświaty, jak również na obszarach usługowych oraz mieszkaniowo-usługowych, pod warunkiem że ustalenia planu nie wyłączają takiego przeznaczenia.

2.22.2 Infrastruktura transportowa

Układ dróg publicznych na terenie gminy Lubawka tworzą drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne oraz droga krajowa. System drogowy w gminie uzupełniają drogi wewnętrzne. Powiązanie z układem dróg krajowych zapewnia droga krajowa S3, która w Lubawce stanowi drogę wyjazdową na granicę Czeską. Kolejną drogą wyjazdową jest dawna droga krajowa nr 5 (obecnie zarządzana przez Dolnośląską Służbę Dróg i Kolei) poprowadzona przez miasto Lubawka. Przez zachodnią część Gminy przebiega droga wojewódzka 369, która prowadzi z Lubawki na Ogorzelec do drogi wojewódzkiej 367. Drogi te stanowią podstawę sieci komunikacyjnej w gminie. Sieć drogowa gminy Lubawka, określona w planie ogólnym, obejmuje drogi ekspresowe, główne oraz zbiorcze, które stanowią fundament rozwoju przestrzennego miasta. W planie ogólnym włączono je do strefy komunikacyjnej **SK**. Układ ten uzupełniają ulice lokalne i dojazdowe, możliwe do realizacji we wszystkich strefach planu ogólnego, jednak niewskazane w nim ze względu na ograniczenia wynikające z przepisów ustawowych.

Sieć kolejową gminy Lubawka, określoną w planie ogólnym, zgodnie z zasadami technicznej i funkcjonalnej hierarchizacji sieci kolejowej, przyjętej dla przewozów pasażerskich i towarowych. Przez teren gminy przebiega linia kolejowa nr 299 relacji Kamienna Góra – Lubawka (przejście graniczne z Czechami). Zlokalizowane są tu dwa przystanki: Lubawka i Błażkowa. Tory kolejowe położone są w gminie w relacji północ – południe. W Gminie Lubawka znajduje się również regionalne połączenie kolejowe w postaci kolei Dolnośląskich. Przez gminę przechodzi lokalna linia D66 w relacji Sędziszów - Královec – Trutnov. Pociągi zatrzymują się w Lubawce oraz w Błażkowej na żądanie. W planie ogólnym tereny kolejowe zostały włączone do strefy komunikacyjnej **SK**.

2.22.3 Infrastruktura techniczna

Zaopatrzenie w wodę

Według danych statystycznych opracowanych przez Główny Urząd Statystyczny na koniec 2024 roku sieć wodociągowa na terenie gminy Lubawka miała długość 85,5 km, przy czym 23,5 km na terenie miasta Lubawka i 62 km na obszarze wiejskim. Przyłączy wodociągowych prowadzących do budynków mieszkalnych obliczono na 1 534 (739 na terenie miejskim, 795 na terenie wiejskim). Średnie zużycie wody z wodociągów w gospodarstwach domowych w 2024 na terenie gminy wynosiło 26,6 m³ na 1 mieszkańca.

Na obszarze gminy Lubawka działalność związaną ze zbiorowym zaopatrzeniem w wodę i zbiorowym odprowadzaniem ścieków prowadziło dawniej przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Sanikom” sp. z o.o. Z dniem 01.07.2025 r. Gmina Lubawka przejęła wodociągi od „Sanikom” sp. z o.o. i obecnie zajmuje się nimi Wydział Wodno-Kanalizacyjny.

Na obszarze gminy wody podziemne ujmowane są w pięciu ujęciach głębinowych i powierzchniowo – drenazowych:

- Ujęcie wody powierzchniowej w Niedamirowie

Posiada pozwolenie wodnoprawne wydane decyzją Starosty Kamiennogórskiego z dnia 18 października 2012 roku znak OŚ.6341.54.2012 w zakresie poboru wody powierzchniowej z potoku Ostrężnik w km 3+056 jego biegu. Pozwolenie jest ważne do 30.09.2032 roku.

Ujęcie wody zlokalizowane na końcu miejscowości Niedamirów na działkach nr 179/2 i 180/2 na potoku „Ostrężnik”. Stacja uzdatniania wody znajduje się na działce nr 193/2 wraz z dwoma zbiornikami retencyjnymi. Uzdatniona woda dostarczana jest do Niedamirowa i Opawy.

- Ujęcie wody podziemnej w Błażewie

Posiada pozwolenie wodnoprawne wydane decyzją Starosty Kamiennogórskiego z dnia 16 lutego 2011 roku znak OŚ.6341.1.2011 w zakresie poboru wody podziemnej ze źródła Błazejewskiego Potoku za pomocą ujęcia drenażowego zlokalizowanego na terenie działek nr 303/302 i 266/299 obręb Błazejów. Pozwolenie jest ważne do 31.01.2031 roku.

Ujęcie powierzchniowo – drenażowe zlokalizowane na końcu miejscowości poniżej działki 77 na działce należącej do Lasów Państwowych. Z ujęcia tego zaopatrywane w wodę są: Błazejów i Chełmsko Śląskie. Przy ujęciu zlokalizowany jest podziemny zbiornik retencyjny o pojemności ok 10 m³.

- Ujęcie wody podziemnej w Paprotkach

Posiada pozwolenie wodnoprawne wydane decyzją Starosty Kamiennogórskiego z dnia 12 marca 2008 roku znak OŚ.6223-13/07/08 w zakresie poboru wody podziemnej za pomocą ujęcia zlokalizowanego na terenie działki nr 67/136 obręb Nowa Białka. Pozwolenie jest ważne do 28.02.2028 roku.

Ujęcie drenażowe zlokalizowane na działce Lasów Państwowych nr 67/136 w obrębie Nowa Białka. Woda jest uzdatniana, a następnie retencjonowana w zbiorniku retencyjnym o pojemności ok. 45 m³. Woda dostarczana jest do miejscowości Paprotki i Stara Białka

- Ujęcie wody podziemnej za pomocą studni nr 1 w Miskowicach

Posiada pozwolenie wodno-prawne wydane decyzją Starostwa Kamiennogórskiego z dnia 30 stycznia 2015 roku znak OŚ.6341.59.2014, w zakresie poboru wody podziemnej za pomocą studni nr 1 położonej na terenie ZUW Miskowice- działka nr 374/6. Pozwolenie jest ważne do 31 grudnia 2034 roku.

- Ujęcie wody podziemnej w Lubawce

Posiada pozwolenie wodnoprawne wydane decyzją Starosty Kamiennogórskiego z dnia 29 grudnia 2006 roku znak OŚ.6223/19/06 (zmiana: dn. 31.05.2007, znak OŚ.6223/5/07) w zakresie poboru wody podziemnej z ujęcia zlokalizowanego przy ul. Wojska Polskiego 34 w Lubawce. Pozwolenie jest ważne do 31.12.2026 roku.

Siec wodociągowa zasilana jest z dwóch studni głębinowych zlokalizowanych przy Al. Wojska Polskiego, następnie woda jest uzdatniona i dostarczana do miejscowości: Lubawka, Bukówka, Błazkowa i częściowo do Starej Białki

- Ujęcie wody powierzchniowej w Jarkowicach

Posiada pozwolenie wodnoprawne wydane decyzją Starosty Kamiennogórskiego z dnia 05.10.2016, znak OŚ.6341.40.2016 w zakresie poboru wód powierzchniowych potoku Biały Strumień, za pomocą istniejącego ujęcia zlokalizowanego w km 0+920 jego biegu, położonego na terenie działek nr 591/197 i 591/202 obręb Jarkowice. Pozwolenie jest ważne do 30.09.2036¹.

Ujęcie wody zlokalizowane na działce leśnej nr 591/197 na potoku „Biały Strumień” z którego woda jest bezpośrednio ujmowana. Stacja uzdatniania wody znajduje się na działce nr 607/188 wraz ze zbiornikiem retencyjnym o pojemności ok. 30 m³. Po uzdatnieniu woda dostarczana jest do miejscowości Jarkowice i Miskowice.

Ujęcia wód zostały włączone do stref otwartych **SO**, do stref infrastrukturalnych **SI** oraz do strefy zieleni i rekreacji **SN** z zakazem zabudowy mieszkaniowej.

Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

Według danych statystycznych opracowanych przez Główny Urząd Statystyczny na koniec 2024 roku sieć kanalizacji sanitarnej na terenie gminy Lubawka miała długość 82 km, przy czym 28 km na terenie miasta Lubawka i 54 km na obszarze wiejskim. Przyłączy kanalizacyjnych do budynków mieszkalnych i

¹ Plan Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Urządzeń Kanalizacyjnych dla Gminy Lubawka na lata 2021 – 2024, 2021 r.

zbiorowego zamieszkania obliczono na 1829 szt. (947 miasto i 882 obszar wiejski). Całkowita ilość odprowadzonych ścieków wg GUS 2024 wynosiła 263 dam³ (154 miasto, 109 obszar wiejski). Liczba ludność korzystająca z sieci kanalizacji wynosi 9254 (5404 miasto, 3850 obszar wiejski). W skali gminy stanowi to ponad 92% mieszkańców.

W zakresie odbioru ścieków eksploatowane są oczyszczalnia ścieków w Lubawce, oczyszczalnia ścieków w Chełmsku Śląskim i kontenerowa oczyszczalnia ścieków w Okrzeszynie oraz sieci kanalizacyjne w następujących miejscowościach: Lubawka, Chełmsko Śląskie, Błazejów (6 przyłączy), Bukówka, Miskowice, Jarkowice, Okrzeszyn, Niedamirów i Opawa. Na sieciach funkcjonuje 8 zbiornikowych przepompowni ścieków.

System oczyszczania ścieków funkcjonuje w oparciu o trzy oczyszczalnie, posiadające uregulowany stan prawny (pozwolenia wodnoprawne):

Oczyszczalnia ścieków mechaniczno-biologiczna w Chełmsku Śląskim

Decyzja nr WR.ZUZ.3.4210.251.2022.KS z 04.07.2022 roku wydana przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Lwówku Śląskim na usługę wodną w zakresie odprowadzania oczyszczonych ścieków komunalnych o RLM 2023 za pośrednictwem istniejącego wylotu do rzeki Zadrna w km 15+671 jej biegu (dz. nr 608, obręb 0021 Olszyny, gm. Kamienna Góra) ważna do 31.12.2032r.;

Oczyszczalnia ścieków biologiczna w Okrzeszynie

Decyzja nr VW.ZUZ.4210.275.2025.BZ z 27.11.2025 wydana przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Lwówku Śląskim na usługę wodną w zakresie odprowadzania oczyszczonych ścieków komunalnych za pośrednictwem istniejącego wylotu do potoku Ostroznica (Szkło), zlokalizowanym w km 0+700 jego biegu na dz. 466, obręb 0009 Okrzeszyn, ważna 10 lat od jej uprawomocnienia;

Oczyszczalnia ścieków biologiczna w Lubawce

Decyzja nr WR.ZUZ.3.4210.76.2021.EO z 15.07.2021 wydana przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Lwówku Śląskim na usługę wodną w zakresie odprowadzania oczyszczonych ścieków komunalnych za pośrednictwem istniejącego wylotu do rzeki Bóbr w km 266+247 jej biegu, dz. nr 68, obręb 0001 Lubawka, ważna 10 lat od uprawomocnienia.

Odprowadzanie wód opadowych, regulacja stosunków wodnych

Wody opadowe w Gminie Lubawka w części odprowadzane są do kanalizacji ogólnospławnej, a w części odprowadzane są do rzeki Czarnuszka (niektóre ulice: np. Przyjaciół Żołnierza, Jagiellońska, Anielewicza, Tkacka, Krótka i Ciasna). Z kanalizacji ogólnospławnej wody opadowe i roztopowe trafiają do oczyszczalni ścieków i podlegają całemu procesowi oczyszczania.

Ciepłownictwo

Na terenie gminy Lubawka nie funkcjonuje centralny system ciepłowniczy i nie działają przedsiębiorstwa ciepłownicze. Ciepło odbiorcom dostarczane jest za pomocą lokalnych i indywidualnych kotłowni i systemów grzewczych, które zaspokajają potrzeby budynków mieszkalnych oraz obiektów publicznych. Jedną z większych jest kotłownia przy ul. Krótkiej zasilająca osiedle mieszkaniowe. W celach grzewczych najczęściej wykorzystywany jest węgiel, gaz ziemny i energia elektryczna

Gazownictwo

Zaopatrzenie w gaz w Gminie Lubawka zapewnione jest z dystrybucyjnej sieci gazowej, w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego.

Według danych statystycznych opracowanych przez Główny Urząd Statystyczny na koniec 2024 roku sieć gazowa terenie gminy Lubawka miała długość 26 290 m, przy czym 26 005 m na terenie miasta

Lubawka i 285 m na obszarze wiejskim. Czynnych przyłączy do budynków ogółem obliczono na 706 szt. (947 miasto i 882 obszar wiejski). Odbiorców gazu (gospodarstwa domowe) w gminie jest 2589.

Przez gminę Lubawka przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia biegnący z Kamiennej Góry do Lubawki (o średnicy 150 mm). W mieście Lubawka przy ul. Lipowej zlokalizowana jest stacja redukcyjno-pomiarowa I-go stopnia o przepustowości 2 000 m³/h oraz dwie stacje redukcyjno-pomiarowe II-go stopnia (przy ul. Szymrychowskiej przy zakładach Gambit). Obecnie gaz przewodowy posiada jedynie miasto Lubawka.

Elektroenergetyka

Energia elektryczna dostarczana jest na teren gminy poprzez linię 110 kV S-362, a następnie rozdzielana za pośrednictwem stacji R-362. Ze stacji, zasilana jest sieć rozdzielcza średniego napięcia (w mieście w większości skablowana, na terenach wiejskich - napowietrzna). Na terenie gminy nie występują i nie przewiduje się obiektów elektroenergetycznej sieci przesyłowej o napięciach 220 lub 400 kV.²

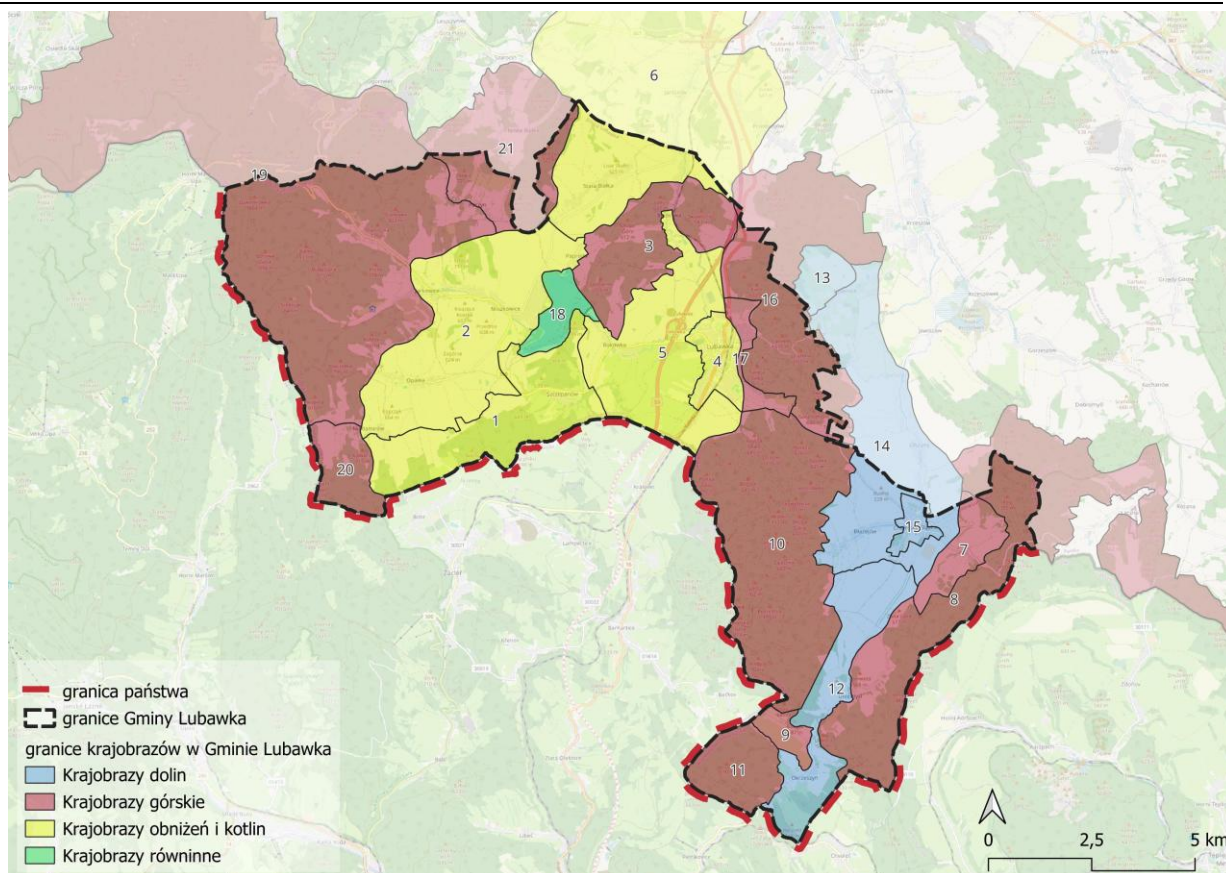
Na obszarze gminy energia elektryczna jest rozprowadzana poprzez linie średniego napięcia do poszczególnych stacji transformatorowych SN/nN znajdujących się na jej terenie, z których wyprowadzona jest sieć niskiego napięcia, trafiająca bezpośrednio do odbiorców końcowych.

2.23 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Projekt Audytu Krajobrazowego Województwa Dolnośląskiego został przyjęty Uchwałą Nr 3284/VII/25 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 17 listopada 2025 r. w sprawie przyjęcia projektu Audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego. Określa on kierunki ochrony i kształtowania krajobrazu. Celem audytu krajobrazowego jest waloryzacja krajobrazów w województwie, wskazanie krajobrazów najcenniejszych dla społeczeństwa oraz określenie rekomendacji dla ich kształtowania i ochrony.

Według Audytu Krajobrazowego Województwa Dolnośląskiego z marca 2025 roku Gmina Lubawka dzieli się na 21 obszarów, które graficznie przedstawione zostały na poniższym rysunku oraz opisane w tabeli poniżej. Ze względu na rzeźbę można wyróżnić na terenie gminy krajobrazy dolin, górskie, obniżeń i kotlin oraz równinne. Typy krajobrazów są leśne, wiejskie, miejskie, bagienno-łąkowe - głównie bezleśne oraz pojedyncze podmiejskie i osadnicze oraz wodnogospodarcze.

² Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lubawka, 2020 r.



Rys. 3 Krajobrazy w Gminie Lubawka

Źródło: Audytu krajobrazowy województwa dolnośląskiego

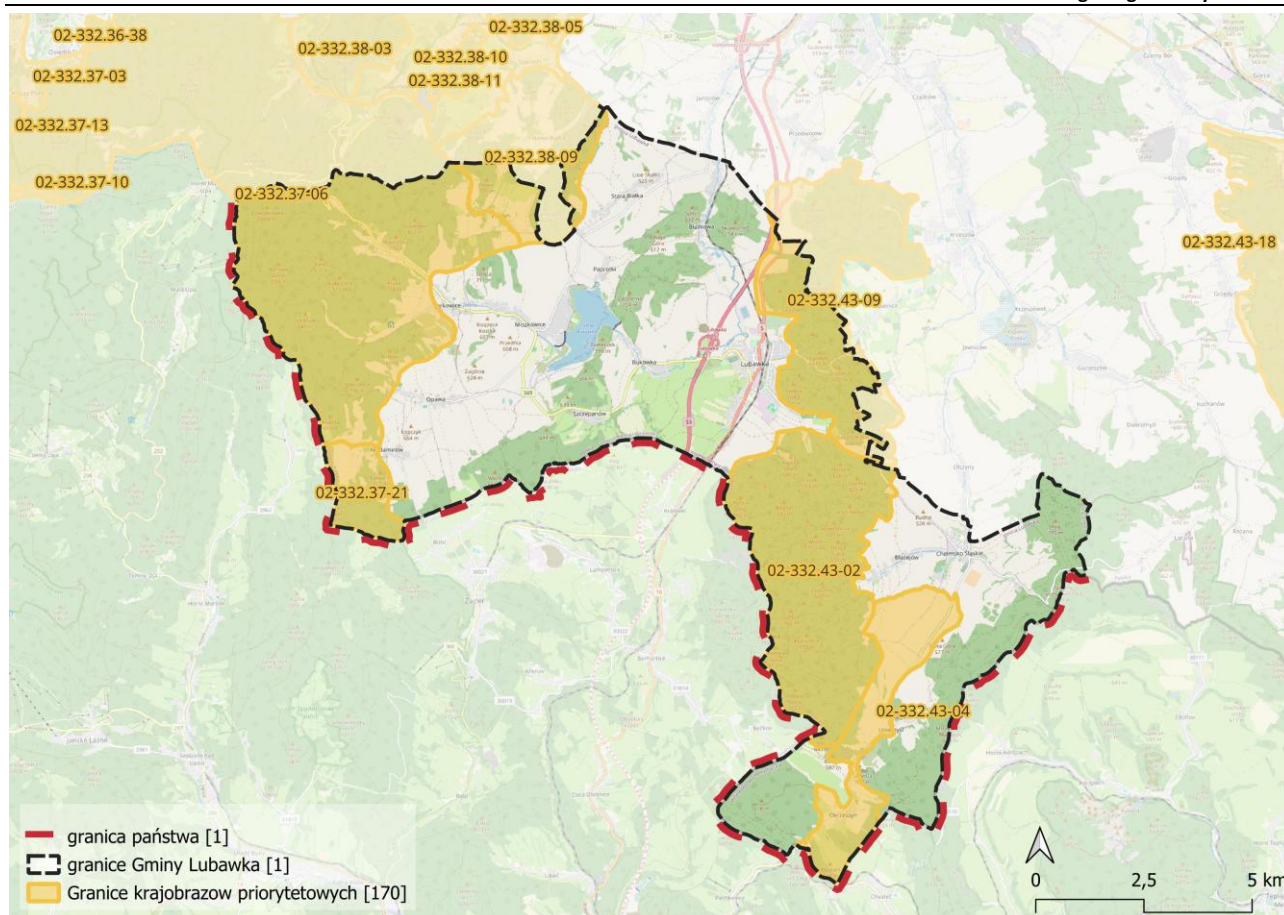
Tab. nr 4 Krajobrazy w Gminie Lubawka

ID	kod	mezoregion	typ	Kod podtyp	podtyp	rzeźba
1	02-332.41-01	Brama Lubawska	Leśne	3B	Z przewagą siedlisk lasowych	Krajobrazy obniżeń i kotlin
2	02-332.41-02	Brama Lubawska	Wiejskie	6D	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	Krajobrazy obniżeń i kotlin
3	02-332.41-03	Brama Lubawska	Leśne	3B	Z przewagą siedlisk lasowych	Krajobrazy górskie
4	02-332.41-04	Brama Lubawska	Miejskie	9A	Miejscowości z zachowanym układem historycznym	Krajobrazy obniżeń i kotlin
5	02-332.41-05	Brama Lubawska	Wiejskie	6D	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	Krajobrazy obniżeń i kotlin
6	02-332.41-06	Brama Lubawska	Wiejskie	6D	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	Krajobrazy obniżeń i kotlin
7	02-332.48-12	Góry Stołowe	Bagiennie-ląkowe - głównie bezleśne	2B	Z dominacją szuwarów i turzycowisk	Krajobrazy górskie
8	02-332.48-13	Góry Stołowe	Leśne	3B	Z przewagą siedlisk lasowych	Krajobrazy górskie

ID	kod	mezoregion	typ	Kod podtyp	podtyp	rzeźba
9	02-332.43-01	Góry Kamienne	Bagiennie-ląkowe - głównie bezleśne	2B	Z dominacją szuwarów i turzycowisk	Krajobrazy górskie
10	02-332.43-02	Góry Kamienne	Leśne	3A	Z przewagą siedlisk borowych	Krajobrazy górskie
11	02-332.43-03	Góry Kamienne	Leśne	3B	Z przewagą siedlisk lasowych	Krajobrazy górskie
12	02-332.43-04	Góry Kamienne	Wiejskie	6E	Z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk	Krajobrazy dolin
13	02-332.43-05	Góry Kamienne	Bagiennie-ląkowe - głównie bezleśne	2B	Z dominacją szuwarów i turzycowisk	Krajobrazy dolin
14	02-332.43-06	Góry Kamienne	Wiejskie	6C	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	Krajobrazy dolin
15	02-332.43-07	Góry Kamienne	Podmiejskie i osadnicze	8D	Zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych	Krajobrazy dolin
16	02-332.43-09	Góry Kamienne	Leśne	3B	Z przewagą siedlisk lasowych	Krajobrazy górskie
17	02-332.43-12	Góry Kamienne	Miejskie	9A	Miejscowości z zachowanym układem historycznym	Krajobrazy górskie
18	02-332.41-12	Brama Lubawska	Wodnogospodarcze	11A	Duże sztuczne zbiorniki wodne o różnych funkcjach	Krajobrazy równinne
19	02-332.37-06	Karkonosze	Leśne	3A	Z przewagą siedlisk borowych	Krajobrazy górskie
20	02-332.37-21	Karkonosze	Leśne	3B	Z przewagą siedlisk lasowych	Krajobrazy górskie
21	02-332.38-09	Rudawy Janowickie	Leśne	3B	Z przewagą siedlisk lasowych	Krajobrazy górskie

Źródło: Audyty krajobrazowy województwa dolnośląskiego

Na obszarze gminy Lubawka zidentyfikowano sześć krajobrazów priorytetowych. Czyli krajobrazów o wyjątkowym znaczeniu dla społeczeństwa, wynikającym z jego walorów przyrodniczych, kulturowych, historycznych, architektonicznych, urbanistycznych, ruralistycznych lub estetyczno-widokowych, który z tego względu wymaga ochrony albo ustalenia zasad i warunków jego kształtowania. Krajobrazy priorytetowych na obszarze gminy Lubawka przedstawione zostały na poniższej grafice oraz w poniższej tabeli.



Rys. 4 Krajobrazy priorytetowe w Gminie Lubawka

Źródło: Audytu krajobrazowy województwa dolnośląskiego

Tab. nr 5 Krajobrazy priorytetowe w Gminie Lubawka

Kod	Mezoregion	Typ	Kod podtypu	Podtyp	Rzeźba
02-332.43-04	Góry Kamienne	Wiejskie	6E	Z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk	Krajobrazy dolin
02-332.43-09	Góry Kamienne	Leśne	3B	Z przewagą siedlisk lasowych	Krajobrazy górskie
02-332.37-06	Karkonosze	Leśne	3A	Z przewagą siedlisk borowych	Krajobrazy górskie
02-332.38-09	Rudawy Janowickie	Leśne	3B	Z przewagą siedlisk lasowych	Krajobrazy górskie
02-332.43-02	Góry Kamienne	Leśne	3A	Z przewagą siedlisk borowych	Krajobrazy górskie
02-332.37-21	Karkonosze	Leśne	3B	Z przewagą siedlisk lasowych	Krajobrazy górskie

Źródło: Audytu krajobrazowy województwa dolnośląskiego

W POG Lubawka uwzględnione zostały rekomendacje i wnioski dla poszczególnych obszarów priorytetowych określonych w „Audycie krajobrazowym województwa dolnośląskiego” w następującym zakresie:

Karkonosze – Czepiel i okolice (kod: 02-332.37-21):

W danym obszarze priorytetowym wyznaczono głównie strefy **SN** oraz **SO**. Niewielki fragment we wschodniej części obejmuje **SR**. Na obszarze Niedamirowa wyznaczone są strefy **SJ**, które są zgodne ze stanem istniejącym oraz z MPZP. Pozostałe strefy nie występują w danym krajobrazie.

Karkonosze – Skalny Stół i okolice (kod: 02-332.37-06):

W danym obszarze priorytetowym dominuje **SO**. Zgodnie z rekomendacjami nie wyznaczono stref dopuszczających usługi handlu wielkopowierzchniowego na obszarze całego krajobrazu priorytetowego.

W granicach układów ruralistycznych wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy określona została w sposób nawiązujący do obecnego zagospodarowania tak, aby nie zaburzała cech istniejących układów ruralistycznych. Zachowanie tradycyjnego układu zabudowy możliwe będzie na późniejszym etapie w trakcie sporządzania MPZP poprzez niedopuszczenie realizacji zwartych zespołów zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej na terenie osadnictwa o charakterze rozproszonym.

W strefach wielofunkcyjnych określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony na podstawie średnich wartości obecnego zagospodarowania działek / nieruchomości zabudowanych historyczną zabudową. Wskaźniki urbanistyczne w zakresie stref wielofunkcyjnych przyjęte zostały w nawiązaniu do obowiązującego układu urbanistycznego i zapisów istniejących obowiązujących MPZP.

Nowa Białka, Paczyn i okolice (02-332.38-09)

W danym obszarze priorytetowym znaczna część terenów przeznaczona została pod **SO**. Nie wyznaczono stref **SW**, a strefy wielofunkcyjne **SJ** i **SZ** wyznaczone zostały jedynie na podstawie już istniejącej zabudowy oraz zgodnie z obowiązującym MPZP.

W strefach wielofunkcyjnych określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony na podstawie średnich wartości obecnego zagospodarowania działek / nieruchomości zabudowanych historyczną zabudową. Wskaźniki urbanistyczne w zakresie stref wielofunkcyjnych przyjęte zostały w nawiązaniu do obowiązującego układu urbanistycznego.

Góry Kamienne – Święta Góra i okolice (kod: 02-332.43-09)

W danym obszarze POG wyznaczone zostały głównie **SO**. W północnej części obszaru występuje złożo kopalni Lubawka I, które wpisane zostało jako **SG**. Na obszarze priorytetowym zlokalizowane będą również **SN** oraz fragmenty **SJ** wyznaczone na podstawie obowiązujących MPZP.

W strefach wielofunkcyjnych określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony na podstawie średnich wartości obecnego zagospodarowania działek. Wskaźniki urbanistyczne w zakresie stref wielofunkcyjnych przyjęte zostały w nawiązaniu do obowiązującego układu urbanistycznego.

Góry Krucze (kod: 02-332.43-02)

W danym obszarze POG wyznaczone zostały głównie **SO**. Na obszarze priorytetowym zlokalizowane będą również **SN** oraz fragmenty **SJ** wyznaczone na podstawie obowiązujących MPZP i istniejącej zabudowy.

W strefach wielofunkcyjnych określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony na podstawie średnich wartości obecnego zagospodarowania działek. Wskaźniki urbanistyczne w zakresie stref wielofunkcyjnych przyjęte zostały w nawiązaniu do obowiązującego układu urbanistycznego.

Okrzeszyn, Uniemyśl i okolice (kod: 02-332.43-04)

W danym obszarze priorytetowym dominuje **SO**. W obszarze tym występuje znaczna część miejscowości Uniemyśl oraz Okrzeszyn.

Strefy zabudowy wielofunkcyjnej mieszkalnej ograniczone zostały do granic wyznaczonych w obowiązującym MPZP. Brak możliwości handlu wielkopowierzchniowego w granicach obszaru priorytetowego.

W granicach układów ruralistycznych wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy określona została w sposób nawiązujący do obecnego zagospodarowania tak, aby nie zaburzała cech istniejących układów ruralistycznych. Zachowanie tradycyjnego układu zabudowy możliwe będzie na późniejszym etapie w trakcie sporządzania MPZP poprzez niedopuszczenie realizacji zwartych zespołów zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej na terenie osadnictwa o charakterze rozproszonym. Wskaźniki urbanistyczne w zakresie stref wielofunkcyjnych przyjęte zostały w nawiązaniu do obowiązującego układu urbanistycznego.

W Okrzeszynie, na granicy z Uniemyślem występują tereny górnicze Okrzeszyn I, które wpisane zostały do SG. Nie wyznaczono stref dopuszczających usługi handlu wielkopowierzchniowego na obszarze całego krajobrazu priorytetowego.

2.24 Opracowanie ekofizjograficzne

W opracowaniu ekofizjograficznym do planu ogólnego określone zostały przyrodnicze predyspozycje funkcjonalno-przestrzenne gminy i przedstawione rekomendacje uwzględniające ograniczenia i uwarunkowania wynikające z walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenów gminy oraz obowiązujących przepisów odrębnych i szczegółowych.

Opracowanie ekofizjograficzne stanowi załącznik nr 1 do niniejszego opracowania.

2.25 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową określa się obowiązkowo, w sposób przewidziany Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 roku w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, jako ważne uwarunkowanie rozwoju przestrzennego gminy (ze zmianami). Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dotyczy stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynika z kilku istotnych czynników oddziałujących na gospodarkę, społeczeństwo oraz rynek nieruchomości. Jednym z najważniejszych jest prognozowana zmiana liczby ludności w danej gminie. Gmina Lubawka jest gminą wyludniającą się. Prognoza ludności rezydującej dla Polski na lata 2023-2060 (Główny Urząd Statystyczny, 20.01.2026 r.) wskazuje, że liczba ludności gminy Lubawka spadnie z poziomu **9 626 w 2026 roku do poziomu 6 724 w 2046 roku**.

Innym czynnikiem wpływającym na zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jest migracja do większych ośrodków miejskich, głównie osób młodych w celu podjęcia pracy, nauki lub poprawy jakości życia.

Równie ważnym trendem są zmiany demograficzne. Współczesne społeczeństwa przechodzą przez zmiany, takie jak starzenie się populacji czy zmiana struktury rodzin (np. więcej osób żyjących w gospodarstwach jednoosobowych).

Standard mieszkaniowy w gminie Lubawka wynosił **31 m²/osobę** w 2024 roku. Standard mieszkaniowy ma tendencję wzrostową. W 2014 roku wartość wynosiła **25,7 m²/osobę**, a 20 lat wcześniej (2004 r.)- **22,2 m²/osobę**. Zgodnie z istniejącymi trendami będzie ona nadal rosła. Zgodnie z istniejącymi trendami będzie ona nadal rosła.

Zgodnie z art. 3 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów został ustalony wzór na obliczenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P20):

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

gdzie:

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na 1 mieszkańca,

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca z 2024 r.,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca z 2014 r.

Podstawiając wcześniej wymienione dane do wzoru otrzymamy prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wynoszącą w przybliżeniu **41,6 m²/osobę**.

Zgodnie z art. 3 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów został ustalony wzór na obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie w 2024 roku.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Lubawka wyniesie w przybliżeniu do liczb całkowitych **-68,55673077 osób**.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Lubawka jest ujemne.

Zgodnie z § 3 ust. 9 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000. Na podstawie danego zapisu w Gminie Lubawka przyjęto zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na poziomie **1000**.

3 ZASADY PODZIAŁU OBSZARU GMINY NA STREFY PLANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH, W TYM ZASADY WYZNACZANIA STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ, WYNIKAJĄCE Z ART. 13D USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

3.1 Zasady ogólne i przyczyny wyznaczania stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym

Zawartość planu ogólnego określona została w art 13a ust. 4 pkt 1 i 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu ogólnego gminy Lubawka określono przy uwzględnieniu uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Obszar gminy został podzielony na strefy planistyczne:

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

W planie ogólnym nie wyznaczono jedynie strefy handlu wielkopowierzchniowego **SH**.

Każda z wyznaczonych stref planistycznych posiada podstawowy profil funkcjonalny. W zależności od potrzeb – dla poszczególnych stref wyznaczono profil dodatkowy. Profile te są zgodnie z charakterystyką stref planistycznych określoną w Załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Dla stref planistycznych określono, w zależności od potrzeb i wymogów, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne jako wartości:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- maksymalnej wysokości zabudowy,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Przy określaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref, kierowano się załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia. W niektórych przypadkach standard ten jest jednak niższy niż określony w charakterystyce stref planistycznych, co wynika z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje mniejszą wartość.

3.2 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

Określanie chłonności terenów niezabudowanych stanowi kluczowy element procesu planowania przestrzennego. Umożliwia ono ocenę, w jakim zakresie dany obszar jest w stanie przyjąć nową zabudowę bez wywoływania niekorzystnych skutków dla środowiska, infrastruktury czy jakości życia mieszkańców.

Zgodnie ze znowelizowanym 22 listopada 2024 roku Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (ze zmianami), obliczenia chłonności terenów niezabudowanych uwzględniają powierzchnię tych terenów, w tym luki w istniejącej zabudowie, ale również uwzględniają chłonność terenów już zabudowanych. Obliczenie chłonności terenów zabudowanych opiera się na zabudowie najbardziej zbliżonej do planowanej w strefie planistycznej w zakresie rodzaju zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy oraz, jeżeli to możliwe, prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Chłonność wyraża się w liczbie mieszkańców.

Obliczenia chłonności terenów niezabudowanych dokonane zostały zgodnie z powyższymi wytycznymi. Do badania chłonności wykorzystano geodezyjną bazę danych Ewidencji gruntów i budynków (EGiB), pochodzącą z oficjalnej ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii.

Typowa intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej w Gminie Lubawka została oszacowana na następujących poziomach:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: do 3; średnia wartość na poziomie 0,08
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: do 4; średnia wartość na poziomie 0,6
- Zabudowa mieszkaniowa zagrodowa: do 0,9; średnia wartość na poziomie 0,05.

Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, nie mają definicji prawnej. Na potrzeby planu ogólnego Gminy Lubawka przez tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, rozumie się niezabudowane tereny oraz tereny zabudowane wskazane do przekształceń, w strefach planistycznych: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ lub wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ.

Ponieważ zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Lubawka wyszło ujemne, przy wyznaczaniu terenów niezabudowanych uwzględniono jedynie obszary, dla których w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego przewidziano możliwość zabudowy mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach zabudowy istniejącej.

W procesie analizy uwzględniono szereg czynników:

- wielkość i strukturę terenu – dostępną powierzchnię, ukształtowanie terenu oraz jego rodzaj (np. grunt rolny, las, teren inwestycyjny);
- środowisko przyrodnicze – teren niezabudowany może zawierać elementy przyrody, które powinny być chronione, takie jak tereny zielone, obszary chronione, gleby użytków rolnych; środowisko kulturowe – dziedzictwo kulturowe, krajobraz kulturowy, zabytki i dobra kultury współczesnej;
- transport – dostępność obecną i planowaną do transportu publicznego czy dróg dojazdowych.

Na tej podstawie zidentyfikowano tereny, które będą potencjalnie podległy zabudowie. Na potrzeby analizy chłonności w gminie, spośród terenów niezabudowanych wykluczone zostały tereny pozostałe: w szczególności tereny dróg o niższych klasach technicznych niż zbiorcze, tereny zieleni, rekreacji oraz drogi wewnętrzne osiedli mieszkaniowych, a także grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi i grunty pod rowami. Ostatecznie sumaryczna powierzchnia terenów niezabudowanych wyniosła ok. 693 ha, terenów

zabudowanych ok. 476,2, a powierzchnia pozostałych terenów nie wziętych pod uwagę w analizie chłonności ok. 77,5 ha.

W oparciu o analizę terenów zabudowanych określono potencjał zabudowy dla obszarów jeszcze niezabudowanych, w tym także wolnych przestrzeni w istniejącej strukturze, stosując metodę analogii. Wyniki analizy chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, wyznaczonych w planie ogólnym Gminy Lubawka, wskazują, że potencjalnemu zagospodarowaniu może podlegać ok. 693,02 ha terenów, które mogą przyjąć ok. 7630 osób.

Tab. nr 6 Wyniki analizy chłonności terenów niezabudowanych w podziale na typy zabudowy w Gminie Lubawka

Strefy planistyczne	powierzchnia [ha]	chłonność [liczba mieszkańców]
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	14,936	1020
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	615,448	6222
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	62,636	329
OGÓŁEM	693,02	7571

Źródło: opracowanie własne

Wyliczona dla Gminy Lubawka chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynosi ok. 7 571 osób co znacząco przekracza 130% zapotrzebowania, które przyjęte zostało w wysokości 1000 (opis w rozdziale 2.25 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie). W wyniku przeprowadzonych analiz stwierdzono zatem, że chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na obszarze gminy jest wyższa niż obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową. Sytuacja ta jest jednak uzasadniona, ponieważ wartości chłonności wynikają wyłącznie z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ustaleń obszarów uzupełniania zabudowy (OUZ).

W dotychczas obowiązujących dokumentach planistycznych określono parametry i przeznaczenia terenów, które automatycznie generują wyższą potencjalną chłonność, niezależnie od bieżącej prognozy rozwoju demograficznego gminy. W związku z tym wyższa chłonność nie stanowi naruszenia przepisów, ani zasad wynikających z rozporządzenia, lecz jest naturalnym efektem istniejących ustaleń planistycznych, które muszą zostać odzwierciedlone w analizach sporządzanych na potrzeby Planu Ogólnego.

3.3 Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną

W planie ogólnym wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową **SJ** i **SW**. Strefy wyznaczono na podstawie istniejącego zabudowania i wygenerowanymi na jego podstawie obszarami uzupełnienia zabudowy oraz obowiązującymi planami miejscowymi. Zespoły budynków mieszkalnych, które posiadają więcej niż dwa lokale – niezależnie od formy i typu zabudowy – zostały określone jako strefy wielofunkcyjne z zabudową wielorodzinną (**SW**). Jednocześnie dopuszcza się w nich, jako funkcję uzupełniającą, zabudowę jednorodzinną.

3.4 Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową i strefy produkcji rolniczej

Tereny rolnicze występują na całym obszarze gminy. Te obszary zostały w planie ogólnym objęte jedną z trzech stref:

- wielofunkcyjną strefą z zabudową zagrodową **SZ**, w miejscach gdzie już występuję zabudowa zagrodowa lub dopuszcza ją miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- strefą produkcji rolniczej **SR**,
- strefą otwartą **SO**,

3.5 Strefy usługowe, handlu wielkopowierzchniowego i strefy gospodarcze

W planie ogólnym nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego **SH**. Wyznaczono strefy gospodarcze **SP** oraz strefy usługowe **SU**.

Strefą usługową zostały objęte usługi:

- administracyjne,
- ośrodki zdrowia,
- oświaty,
- budynki straży pożarnej,
- obiekty kulturowe,
- usługi komercyjne i usługi codzienne.

Strefą gospodarczą **SP** objęto tereny produkcyjno-usługowe, składowe.

3.6 Strefy zieleni i rekreacji, cmentarze i strefy otwarte

Strefami otwartymi **SO** objęto najcenniejsze elementy systemu przyrodniczego gminy, w tym grunty leśne, rezerwat przyrody, część otuliny Karkonoskiego Parku Narodowego, część obszarów Natura 2000: Góry Kamienne (PLH020038), Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie (PLB020010), Karkonosze (PLC020001).

Strefami zieleni i rekreacji **SN** objęto różnorodne tereny zieleni o wysokich walorach przyrodniczych i rekreacyjnych, stanowiące ważne uzupełnienie lokalnego systemu przyrodniczego. Do strefy zieleni i rekreacji zostały włączona część otuliny Karkonoskiego Parku Narodowego, część obszarów Natura 2000: Góry Kamienne (PLH020038), Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie (PLB020010), Karkonosze (PLC020001). Do strefy zieleni i rekreacji **SN** włączono również: budownictwo letniskowe, obiekty sportowe, parki, infrastrukturę rekreacyjną (place zabaw).

Na terenie gminy znajduje się 9 cmentarzy:

- 2 cmentarze w Miszkowicach jeden zabytkowy (nieczynny), drugi parafialny (czynny);
- 1 cmentarz komunalny w Lubawce;
- 2 cmentarze w Chełmsku Śląskim jeden zabytkowy (nieczynny), drugi parafialny (czynny);
- cmentarz parafialny Starej Białce (czynny);
- cmentarz zabytkowy, parafialny w Opawie (czynny);
- cmentarz zabytkowy w Okrzeszynie (nieczynny);
- cmentarz zabytkowy w Uniemyślu (nieczynny).

Strefą cmentarzy **SC** objęto tylko czynne cmentarze znajdujące się na obszarze gminy. Nieczynne cmentarze objęto strefą zieleni i rekreacji **SN** oraz strefą usługową **SU** w przypadku cmentarza w Okrzeszynie znajdującego się przy Kościele. Dodatkowo w mieście Lubawka wyznaczono jeszcze jedną strefę cmentarzy **SC** przewidzianą w Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubawka.

3.7 Tereny ogrodów działkowych w strefach planistycznych

W planie ogólnym wyznaczono tereny ogrodów działkowych. Na terenie gminy znajduje się 9 ogródków działkowych. Cztery z nich występują w mieście Lubawka w tym ogródki Działkowe „Szarotka”. Pozostałe pięć ogródków działkowych zlokalizowane jest w Chełmsku Śląskim. Ogródki działkowe w Gminie Lubawka zajmują łącznie obszar ok. 28.81 ha co stanowi 0,2% powierzchni gminy.

Tereny ogrodów działkowych zostały objęte strefą zieleni i rekreacji **SN**.

3.8 Strefy komunikacyjne i infrastrukturalne

Zgodnie z Rozporządzeniem 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 wyznaczono strefy komunikacyjne w każdej strefie jest możliwa realizacja terenów komunikacji.

Wyznaczone w planie ogólnym strefy komunikacyjne **SK** obejmują zgodnie z ww. rozporządzeniem tereny dróg ekspresowych, tereny dróg głównej ruchu przyspieszonego, teren dróg głównych, oraz w profilu dodatkowym teren dróg zbiorczych. Teren komunikacji kolei liniowej włączono do strefy komunikacyjnej **SK**.

W planie ogólnym wyznaczono strefy infrastrukturalne **SI**. Do strefy infrastrukturalnej **SI** częściowo włączono:

- ujęcia wód,
- oczyszczalnie ścieków,
- zakład utylizacyjny,
- część terenów górniczych,
- suchy zbiornik retencyjny przy Starej Białce,
- planowane inwestycje nieznajdujące się w Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego.

3.9 Strefa górnictwa

W planie ogólnym wyznaczono strefy górnictwa **SG**. Do strefy górnictwa włączono:

- obszar górniczy,
- część terenów górniczych
- udokumentowane złoża kopalin.

3.10 Zasady ustalenia standardów urbanistycznych w gminnym katalogu stref planistycznych

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- profil funkcjonalny stref planistycznych,
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 13c ust. 2 pkt 1–7,
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 13m ust. 2.

3. W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- art. 13c ust. 2 pkt 8–10, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- art. 13c ust. 2 pkt 11–13, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

W planie ogólnym przy ustaleniu wyżej wymienionych parametrów brano pod uwagę:

- intensywność i wysokość istniejącej zabudowy,
- wskaźniki i parametry z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- udział powierzchni zabudowy na działkach budowlanych i w zespołach zabudowy, objętych granicami poszczególnych stref planistycznych.

Pod uwagę wzięto analizy związane z planowanymi przekształceniami przestrzennymi gminy, sąsiedztwo, ład przestrzenny i harmonie krajobrazową oraz walorów dziedzictwa kulturowego.

4 PRZYCZYNY I ZASADY WYZNACZENIA OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

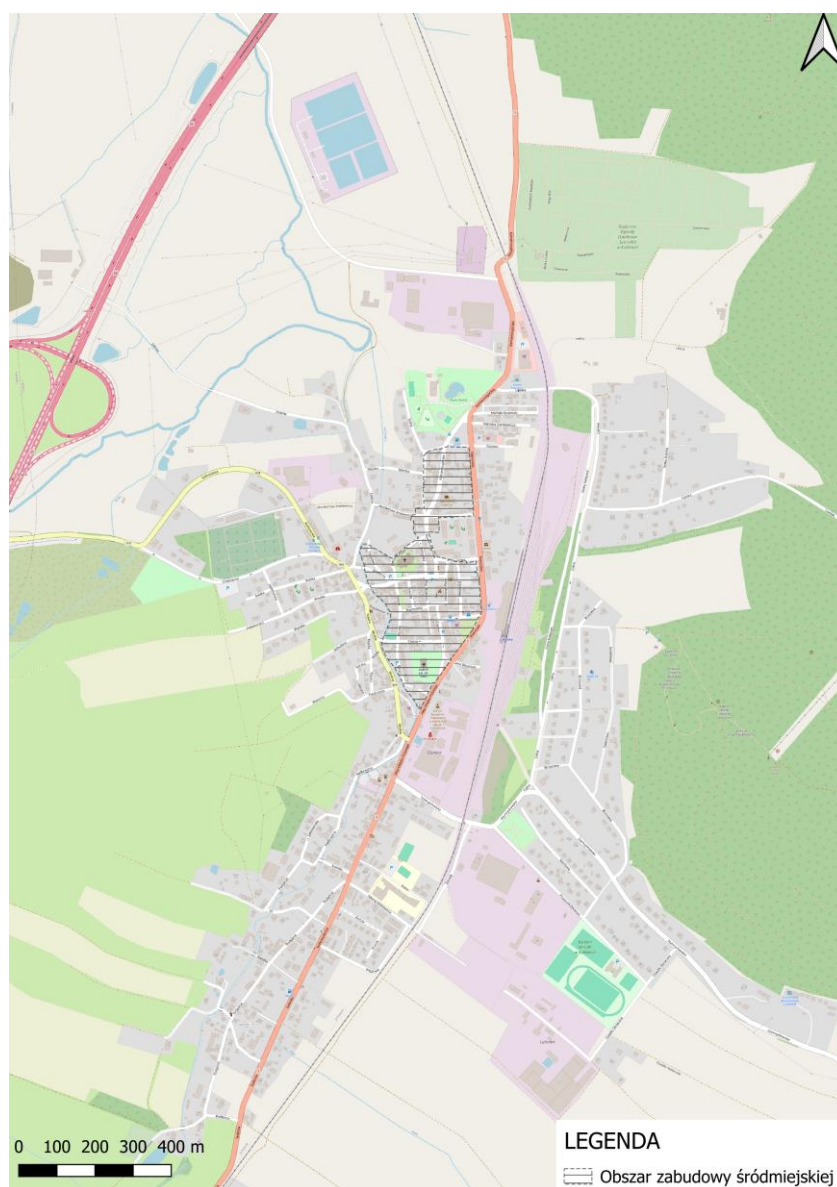
Wydanie decyzji o warunkach zabudowy na obszarach pozbawionych obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dopuszczalne wyłącznie po spełnieniu określonych przesłanek, z których jedną jest lokalizacja terenu w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Wyznaczenie OUZ umożliwia efektywne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i zagospodarowania przestrzennego, bez potrzeby rozszerzania zabudowy na nowe obszary. Jednocześnie sprzyja ochronie terenów o wysokiej wartości przyrodniczej lub rolniczej przed niekontrolowaną urbanizacją. Zwiększanie liczby mieszkań czy rozwój funkcji komercyjnych w obrębie już zurbanizowanych terenów pozwala zaspokoić rosnące potrzeby, bez ingerencji w obszary dotychczas niezabudowane. Wyznaczanie obszarów uzupełnienia zabudowy sprzyja również koncentracji rozwoju w odpowiednich lokalizacjach, co przekłada się na większą efektywność i racjonalność ekonomiczną.

Ustalenie OUZ nie ma charakteru obowiązkowego, kierując się celami polityki rozwoju oraz dążeniem do realizacji wizji rozwoju przestrzennego miasta określonej w dokumentach planistycznych, podjęto decyzję o jego wyznaczeniu. W konsekwencji umożliwiono wydawanie decyzji o warunkach zabudowy na ściśle określonym obszarze.

5 PRZYCZYNY I ZASADY WYZNACZENIA OBSZARÓW ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

W planie ogólnym wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej, czyli obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej skutkuje możliwością stosowania przepisów przewidujących łagodniejsze wymagania dotyczące lokalizacji budynków, w tym m.in. w zakresie przesłaniania czy czasu nasłonecznienia. Usytuowanie terenu w takim obszarze pozwala także, na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na obniżenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do poziomu $\frac{2}{3}$ wartości określonej w planie ogólnym dla danej strefy planistycznej.



Rys. 5 Obszar zabudowy śródmiejskiej

Źródło: Opracowanie własne

6 PROCEDURA, W TYM PARTYCYPACJA SPOŁECZNA

Procedura sporządzenia projektu planu ogólnego uwzględnia udział społeczeństwa. Zostały podjęte działania w ramach partycypacji społecznej. Procedurze sporządzania projektu planu ogólnego towarzyszyły działania prowadzone w ramach partycypacji społecznej. Podstawą do ich rozpoczęcia była podjęta zgodnie z art. 13i ust. 1-2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podstawa Uchwały Rady Miejskiej w Lubawce nr VIII/59/2024 z dnia 31 października 2024 r. w sprawie w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Lubawka.

Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 13i ust. 3 pkt 1-2) 1 grudnia 2025 roku opublikowano Obwieszczenie Burmistrza Miasta Lubawka o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego Gminy Lubawka określające sposoby, miejsce i termin składania wniosków. Zamieszczono je na tablicy w Urzędzie Miasta i Gminy w Lubawce, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Lubawka, w prasie Informacje Dolnośląskie, na profilu Gminy Lubawka na Facebooku. Zawiadomienie zostało wysłane pocztą do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt. 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. Zostało rozpoczęte zbieranie wniosków. Na składanie wniosków zostały przewidziane ustawowe 21 dni. Urząd Miasta i Gminy przyjmował wnioski do 22 grudnia 2025 r.

7 CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentację danych przestrzennych, o których mowa w art. 13h pkt. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 jest zgodna z załącznikiem nr 2 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Granice działek ewidencyjnych pochodzą ze zbioru bazy danych EGiB, z dnia 23.02.2026 r. Dane na temat zabudowy pochodzą ze zbioru danych EGiB i BDOT z dnia 23.02.2026 r.

8 ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1 Opracowanie ekofizjograficzne

Załącznik nr 2 Zestawienie stref planistycznych

CZĘŚĆ GRAFICZNA

RYS. 1. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

RYS. 2. UZASADNIENIE PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO

RYS. 3. PROJEK PLANU OGÓLNEGO NA TLE OUZ I OZS