

**ZMIANA DO STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKOW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY LUBICHOWO**

**Uchwalonego przez Radę Gminy Lubichowo uchwałą XXXIV/239/2009 Rady
Gminy Lubichowo z dnia 18 grudnia 2009r.**

**do którego wprowadzone były zmiany uchwałą nr XXXII/211/2013
z dn. 28.08.2013r**

I. I N F O R M A C J E W S T Ę P N E

- 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubichowo zostało uchwalone uchwałą XXXIV/239/2009 Rady Gminy Lubichowo z dnia 18 grudnia 2009r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubichowo”**

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zmianami) w celu określenia polityki przestrzennej gminy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Do ww. wymienionego studium w niniejszym opracowaniu wprowadzono zmiany na podstawie uchwały Rady Gminy Lubichowo nr X/65/2/11 z dnia 26 października 2011r. oraz uchwały nr XVIII/115/2012 z dnia 11 kwietnia 2012r.

Objęły one następujące zagadnienia:

- **Zmianę ustaleń dotyczących polityki przestrzennej, wskazań funkcjonalnych i zagospodarowania terenu dla fragmentów wsi Bietowo, Wda, Lubichowo, Mościska, Zielona Góra, Szteklín**
- **Zmiany ustaleń studium są wyróżnione w tekście wytłuszczonym drukiem.**

Na podstawie Uchwały Rady Gminy Lubichowo nr XXIX/177/2017r.

Zostały dokonane następujące zmiany:

Zmianę ustaleń dotyczących polityki przestrzennej, wskazań funkcjonalnych i zagospodarowania terenu dla fragmentu obrębu Ocypel - przeznaczenie na projektowany teren rozwojowy rekreacyjno-turystyczny

Zgodnie z art. 9 ust. z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zmianami) sporządzającym studium jest Wójt Gminy Lubichowo .

Studium jako dokument przyjmowany jest uchwałą Rady Gminy i podlega nadzorowi wojewody co do zgodności z prawem.

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

- ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zmianami)
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U.Nr 118, poz. 1233)

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubichowo - zmiana
Zmiana 2017*

- ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (z późniejszymi zmianami)
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz.U. Nr 125, poz. 1309)
- przepisy odrębne

Studium jest narzędziem kształtowania polityki przestrzennej samorządu. Głównym zadaniem studium jest określenia polityki przestrzennej gminy będącej najsilniejszym narzędziem waloryzacji ekonomicznej przestrzeni, stanowiącej obok mieszkańców podstawową wartość gminy. W tym celu Studium ma za zadanie sformułowanie lokalnych uwarunkowań, celów i programów rozwoju oraz będzie stanowiło podstawę do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubichowo sporządzono w oparciu o wymogi określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r.

Zakres zmian został ograniczony do niezbędnego minimum, tak, aby zachować ciągłość i spójność polityki przestrzennej gminy. Uwzględniono uwarunkowania ze względu na wprowadzone nowe elementy.

Przedstawiono uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia,
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy,
- stanu prawnego gruntów,
- występowania terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych,
- występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

W studium określono, zgodnie z ustawą,:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy,

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubichowo - zmiana

Zmiana 2017

- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust.1,
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej,
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
- obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji,
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Oczywiście nie wszystkie wyżej wymienione elementy występują w gminie Lubichowo i w związku z tym nie zostały w zmianie studium przedstawione.

Zakres zmian studium obejmuje:

- **nowe tereny rozwojowe – obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

Zakres zmiany nr 2 do studium obejmuje obszar dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - teren zabudowy letniskowej

Uwzględniono uwarunkowania ze względu na wprowadzone nowe elementy:

- *wynikające z występowania terenów predysponowanych do lokalizacji zabudowy rekreacyjnej -rekreacji indywidualnej.*

- *Teren zmiany studium znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy lotniskowej oraz w obszarze zabudowy rekreacyjnej i turystycznej obrębu Ocypel co stanowi podstawową funkcję wsi.*
- *Teren znajduje się w odległości powyżej 100m od brzegu jeziora - zgodnie z Uchwałą Nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016r. (w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. U. Woj. Pomorskiego 2016r., poz. 1462)*

Zakres ustaleń zmiany studium uwzględnił wyłącznie wprowadzone nowe elementy projektowany teren rozwojowy rekreacyjno-turystyczny.

Do zmiany „Studium...” wykorzystano dotychczasowe opracowania graficzne - wprowadzono niezbędne korekty i uzupełnia.

Nie zmienia się w tekście „Studium...” ustaleń dotyczących;

- **Celów rozwoju**
- **Zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego poza ustaleniami wynikającymi z planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami**
- **Kierunków rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej poza ustaleniami wynikającymi z planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego**

Do opracowania zmiany wykorzystano w maksymalnym stopniu dotychczasowe Studium oraz opracowania o charakterze studialnym i analitycznym, wykonane w ramach prac nad zmianą i skoncentrowane na zagadnieniach wprowadzonych przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wykorzystano dane dotyczące ludności, sfery społeczno-gospodarczej, usług, mieszkalnictwa, struktury użytkowania obszaru, struktury własności i rolnictwa. Ponadto wykorzystano opracowania planistyczne i studialne umożliwiające uzyskanie potrzebnego zakresu wiedzy o przedmiocie, w tym:

- **„Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego”, uchwała nr 1004/XXXIX/09 Sejmiku województwa pomorskiego z dnia 26 października 2009r. w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego**
- **Opracowanie ekofizjograficzne do planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego, Gdańsk 2001 r.**
- **Strategia Rozwoju Województwa Pomorskiego 2020 – uchwała nr 458/XXII/12 z dnia 24 września 2012r.**
- **Aktualizacja opracowanie ekofizjograficzne do planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego, Gdańsk 2007 r.**
- **Studium przyrodniczo - krajobrazowe województwa pomorskiego, Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego, Gdańsk 2006 r.**
- **Ekspertyza na temat ekologiczno - krajobrazowych uwarunkowań lokalizacji elektrowni wiatrowych w północnej (Pobrzeże Bałtyku) i centralnej części**

województwa pomorskiego, Biuro Projektów i Wdrożeń Proekologicznych „proeko” Gdańsk 2002 r.

- Studium możliwości rozwoju energetyki wiatrowej w województwie pomorskim, Biuro Planowania Przestrzennego w Słupsku, Słupsk 2003 r.
- **Program Ochrony Środowiska Województwa Pomorskiego na lata 2013-2016 z perspektywą do roku 2020 , uchwała nr 528/XXV/12 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2012r.**
- **Plan Gospodarki Odpadami dla Województwa Pomorskiego do 2018r.**
 - ~~Program Małej Retencji dla Województwa Pomorskiego do roku 2015 Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego, Gdańsk 2007 r.~~
 - „wyznaczenia granic bezpośredniego zagrożenia powodzią w celu uzasadnionego odtworzenia terenów zalewowych”, IMGW Oddział Morski w Gdyni i Oddział Poznań na zlecenia RZGW Gdańsk 2003/2004
 - Uwarunkowania i kierunki rozwoju turystyki w województwie pomorskim, Urząd Marszałkowski Województwa Pomorskiego, Gdańsk 2006 r.
 - Projekt założeń do planu zaopatrzenia gminy Lubichowo w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe
 - **Program ochrony środowiska z planem gospodarki odpadami dla Gminy Lubichowo na lata 2008-2011 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2012-2015.**
- **Aktualizacja Planu Gospodarki Odpadami**
- Studium kulturowe

W trakcie prac nad studium wykorzystano dane i informacje:

- Informacje z Urzędu Gminy w Lubichowie
- Informacje Nadleśnictwa Lubichowo
- Dane Urzędu Statystycznego w Gdańsku
- Dane Powiatowego Urzędu Pracy w Starogardzie Gdańskim
- Dane Starostwa Powiatowego w Starogardzie Gdańskim

Opracowanie stanowi elaborat z częścią tekstową i graficzną w skład którego wchodzi:

- 1) część opisowa
- 2) część graficzna w skali 1: 10 000 – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubichowo - Kierunki zagospodarowania przestrzennego

II. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA

1. Ogólna charakterystyka gminy

Gmina Lubichowo położona jest w południowej części województwa pomorskiego, w powiecie starogardzkim, na obszarze Kociewia Polnego i Leśnego na skraju Borów Tucholskich, w rejonie, gdzie dominującą i preferowaną funkcją jest turystyka i rekreacja oraz rolnictwo. Gmina dzieli się na dwa różniące się zdecydowanie obszary. Północno-wschodni o glebach stosunkowo wysokiej wartości bonitacyjnej i podstawowej funkcji rolniczej, oraz południowo-zachodni, pokryty lasami, gdzie dominuje leśnictwo, turystyka i rekreacja.

Na terenie gminy znajduje się wiele jezior oraz przepływa rzeka Wda., rozcinając gminę na dwie niemal równe części.

Gmina w zachodniej części znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich w części zachodniej i centralnej Specjalnym Obszarze Ochrony Ptaków w ramach sieci Natura 2000.

Teren gminy o powierzchni 16101 ha zamieszkuje 6122 osoby według stanu w dniu 07.04.2009r.

Pod względem obszaru gminę zaliczyć można do średniej wielkości jednostek administracyjnych. Gmina Lubichowo posiada 12 wsi obrębowych, będących jednocześnie wsiami sołectwami, które obejmują 24 miejscowości wiejskie.

Gmina Lubichowo graniczy z następującymi gminami wiejskimi: Starogard Gdański, Bobowo, Skórcz, Osiek, Osieczna, Kaliska, Zblewo.

2. Ludność i zatrudnienie

Liczba ludności

Obecnie gminę Lubichowo zamieszkuje 6122 osoby (dane Urzędu Gminy wg stanu na dzień 07.04.2009r.), w 12 sołectwach. W miejscowości gminnej Lubichowo mieszka 2267 osób, tj. 37,90% ogółu mieszkańców. Rozmieszczenie ludności wg wsi obrębowych (z miejscowościami wchodzącymi w ich skład) jest następujące:

- Lubichowo (Brzóska, Młynki)	- 2320 osoby
- Bietowo	- 358 osób
- Mermet	- 41 osób
- Mościska	- 179 osób
- Ocypel (Krępka, Krampka, Ocypel Leśniczówka)	- 620 osób
- Osowo Leśne (Baby Leśniczówka, Sowi Dół)	- 508 osób
- Smolniki (Lasek, Szlaga Leśniczówka)	- 81 osób
- Szteklina	- 155 osób
- Wda (Wdecki Młyn)	- 468 osób
- Wilcze Błota	- 105 osób
- Zelgoszcz	- 873 osób
- Zielona Góra (Budy, Lipinki Szlacheckie)	- 414 osób

GINA OGÓŁEM:	- 6122 osoby
--------------	--------------

Dynamika przyrostu liczby ludności

Zmiany w zaludnieniu gminy w latach 1997-2007 przedstawia poniższe zestawienie:

1997r. - 5602 mieszkańców = 100,0

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubichowo - zmiana

Zmiana 2017

1999r.	- 5688 mieszkańców	= 101,5
2001r.	- 5745 mieszkańców	= 102,6
2003r.	- 5582 mieszkańców	= 99,6
2005r.	- 5610 mieszkańców	= 100,1
2007r.	- 5685 mieszkańców	= 101,5

Dynamika rozwoju ludnościowego gminy Lubichowo w latach 1997 – 2001 wynosiła 102,6 a na wsi ogółem w województwie pomorskim – 102,0. W okresie 1997 - 2005 w gminie Lubichowo i porównywanych gminach była następująca:

gm. Lubichowo	gm. Zblewo	gm. Kaliska
100,1	102,9	104,3

Jak widać tempo przyrostu liczby mieszkańców gminy Lubichowo w analogicznym okresie 1997 – 2001r. było prawie takie samo jak we wsiach województwa pomorskiego ogółem. W latach późniejszych tj. 1997- 2005 było wolniejsze niż w gminie Zblewo i gm. Kaliska, podobnie jak w 2 ostatnich latach 1997-2007.

- woj. pomorskie - wieś ogółem	- 108,6
- gm. Lubichowo	- 101,5
- gm. Zblewo	- 104,7
- gm. Kaliska	- 104,4

Na przestrzeni 10 lat, tj. 1997 -2007r. liczba mieszkańców gminy Lubichowo wzrosła nieznacznie bo tylko o 1,5% tj. o 83 osoby, wykazując dynamikę rozwoju znacznie mniejszą niż inne gminy wiejskie województwa pomorskiego ogółem.

Przyrost naturalny na 1000 mieszkańców

Wskaźniki przyrostu naturalnego w wybranych latach kształtowały się następująco:

	gm. Lubichowo	gm. Zblewo	gm. Kaliska	wojew.wieś ogółem
1999	3,5	2,8	9,4	brak danych
2001	1,6	4,0	4,9	brak danych
2003	1,2	5,5	3,3	5,3
2005	5,0	3,8	4,5	5,4
2007	1,8	5,2	1,6	6,2
średnio w 2003 - 2007	2,7	4,8	3,1	5,6

Saldo migracji stałej

Wskaźniki określające kierunek i wielkość migracji stałej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców pokazuje poniższe zestawienie :

	gm. Lubichowo	gm. Zblewo	gm. Kaliska
1999	8,3	(-)0,8	5,2
2001	(-)1,6	5,7	(-)2,6
2003	(-)2,9	(-)2,5	(-)4,4
2005	(-)3,6	(-)2,0	5,3
2007	8,3	2,7	0,0

średnio w 1999 - 2007	1,7	0,6	0,7

Na ogół ujemne saldo migracji, w ostatnich latach z trudem pokrywane jest przyrostem naturalnym, na co wskazuje niżej zamieszczone zestawienie odpowiednich wskaźników dla gm. Lubichowo. Jedynie 2007r. charakteryzuje się dodatnim saldem migracji, które pojawia się po sześciu latach (tabela powyżej) i jest to wskaźnik znacznie przewyższający wskaźnik przyrostu naturalnego.

	wskaźnik przyrostu naturalnego na 1000 mieszk. gm. Lubichowo	wskaźnik salda migracji na 1000 mieszkańców gm. Lubichowo
2003	1,2	(-)2,9
2005	5,0	(-)3,6
2007	1,8	8,3

Struktura wieku ludności (stan na 31.XII.2007r.)

W podziale na podstawowe grupy wiekowe , strukturą wieku ludności przedstawia tabela :

grupa wieku – lat	OGÓŁEM	Kobiety	Mężczyźni
	liczba	liczba	liczba
Liczba mieszkańców	5685	2870	2815
Ludność w wieku 0 -4	350	151	199
Ludność w wieku 5 -9	342	167	175
Ludność w wieku 10 - 14	447	212	235
Ludność w wieku 15 – 19	502	245	257
Ludność w wieku 20 - 24	478	224	254
Ludność w wieku 25 - 29	420	209	211
Ludność w wieku 30 – 34	385	206	179
Ludność w wieku 35 – 39	408	197	211
Ludność w wieku 40 -44	365	183	182
Ludność w wieku 45 -49	414	209	205
Ludność w wieku 50 -54	397	189	208
Ludność w wieku 55 -59	345	184	161
Ludność w wieku 60-64	184	106	78
Ludność w wieku 65-69	200	103	97
Ludność w wieku pow. 70-74	163	98	65
Ludność w wieku 75 -79	134	81	53
Ludność w wieku 80 – 84	89	64	25
Ludność w wieku pow.85	62	42	20

Strukturę wieku mieszkańców w podziale na 3 podstawowe grupy wiekowe ilustrują poniższe dane liczbowe (% ogółu ludności):

		gm. Lubichowo	gm. Zblewo	gm. Kaliska	powiat starogardzki	woj. pomorskie
--	--	------------------	---------------	----------------	------------------------	-------------------

wiek przedprodukcyjny	2001	23,81	25,32	24,22	22,35	19,38
	2003	28,23	30,08	28,33	26,29	22,96
	2005	26,77	27,78	26,98	24,70	21,78
	2007	25,63	25,91	25,03	23,36	20,90
wiek produkcyjny	2001	61,06	62,59	62,53	65,47	67,30
	2003	58,56	58,99	58,67	61,18	63,39
	2005	60,00	61,43	60,33	62,68	64,34
	2007	61,10	63,21	62,21	63,62	64,61
wiek poprodukcyjny	2001	12,67	10,88	12,26	12,18	13,32
	2003	13,20	10,92	12,99	12,51	13,64
	2005	13,22	10,78	12,68	12,60	13,87
	2007	13,26	10,87	12,75	13,01	14,47

Wskaźnik osób w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym w 2007r. kształtuje się następująco:

- gm. Lubichowo - 63,6
- gm. Zblewo - 58,2
- gm. Kaliska - 60,7
- woj. pomorskie ogółem - 54,8

3. Charakterystyka istniejącego zagospodarowania przestrzennego.

W gminie Lubichowo znajduje się 12 wsi obrębowych. Największa wieś to Lubichowo – ośrodek gminny. Wieś ma dobrze wykształconą sieć usługową. Pomocniczymi ośrodkami usługowymi są wsie Zelgoszcz i Ocypel.

Zelgoszcz posiada dość dobrze rozwiniętą sieć usług i stanowi silny ośrodek dobrze rozwiniętej gospodarki indywidualnej. Wieś ma dużo obiektów mieszkalnych i gospodarczych. Część zabudowy jest skoncentrowana wokół usług, część rozproszona po całym obszarze otrębowym.

Wieś Ocypel jest głównym ośrodkiem turystycznym w gminie. Wyposażone jest w dobrze rozwiniętą sieć usług, zwłaszcza gastronomicznych. Nieprawidłowy w strukturze, formie i funkcji dynamiczny rozwój wsi obniża jej walory rekreacyjne i kulturowe.

Drugą wsią o podstawowej funkcji turystycznej jest Szteklina. Przeważa tam zabudowa rekreacji indywidualnej rozmieszczone na dużej przestrzeni, z niewielką ilością usług.

Pozostałe wsie dzielą się na dwie grupy:

- jedna położona w południowej części gminy, w lasach charakteryzuje się skoncentrowaną zabudową, oraz ze względu na słabe gleby i atrakcyjność środowiska naturalnego ma tendencje do przejścia na główną funkcję turystyczną.
- druga położona w płn. – wschodniej części gminy, z dobrymi warunkami dla rozwoju rolnictwa, charakteryzuje się silnie rozproszoną zabudową.

W obu grupach jest słabo rozwinięta sieć usług.

4. Struktura funkcjonalno-przestrzenna

Głównymi funkcjami gminy są rolnictwo w części północno-wschodniej gminy, leśnictwo, rekreacja i turystyka w części południowo-zachodniej.

Siedzibą gminy i głównym ośrodkiem usługowym jest wieś Lubichowo. Pomocniczymi ośrodkami usługowymi jest Zelgoszcz i Ocypel.

Spośród pozostałych wsi podstawowych pewien stopień rozwoju reprezentują Osowo Leśne i Wda – funkcja mieszkaniowa związana z rolnictwem i uzupełniająco rekreacją, Szteklina – funkcja rekreacyjna oraz obserwuje się tendencje rozwojowe funkcji mieszkaniowo-usługowej wsi położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej i powiatowej – Zielona Góra i Bietowo.

Dla położonych w południowej leśnej części gminy wsi główną funkcję stanowią turystyka i rekreacja.

W zakresie usług wyższego rzędu gmina Lubichowo znajduje się w zasięgu oddziaływania od strony wschodniej Miasta Skórcz, od strony północnej Zblewa i Starogardu Gd.

5. Główne funkcje gminy

Turystyka i rekreacja

Warunki naturalne gminy Lubichowo, duże obszary leśne, liczne jeziora, słabe gleby, brak przemysłu i innych źródeł zanieczyszczeń stwarzają korzystne warunki dla rozwoju turystyki. Położenie gminy Lubichowo w oddaleniu od znacznych ośrodków miejskich, na uboczu od głównych ciągów komunikacyjnych oraz brak większych akwenów wodnych powodują, że gmina jest zaliczana do obszarów o średnim stopniu atrakcyjności turystycznej.

Główne tereny rekreacyjne leżą na południowym zachodzie gminy, które stanowią część Borów Tucholskich.

Obszar zajmowany przez funkcję turystyczną zajmuje ok. 2/3 powierzchni gminy, przy czym zamieszkuje na nim niespełna 1/3 mieszkańców. Jednak należy zwrócić uwagę na fakt, iż obszar ten przyciąga do gminy sezonowo nawet 5000 osób

Rolnictwo

Funkcja rolnicza wykształciła się w północno-wschodniej części gminy, korzystając z dobrych warunków glebowo-rolniczych oraz braku lasów.

Na terenie zajmowanym przez funkcję rolniczą, obejmującą ok. 1/3 powierzchni gminy zamieszkuje ok. 2/3 mieszkańców gminy, z czego połowa to mieszkańcy obrębu Lubichowo

Leśnictwo

Lasy zajmują przeszło 50% powierzchni gminy Lubichowo. Powierzchnia leśna zarządzana jest przez Nadleśnictwo Lubichowo, w niewielkim stopniu Nadleśnictwo Kaliska i Starogard.

Rola gospodarcza lasu sprowadza się do pozyskiwania drewna. W zdecydowanej większości jego przerób odbywa się poza terenem gminy ponieważ na miejscu brakuje odpowiedniej infrastruktury przetwórstwa.

6. Powiązania funkcjonalno-przestrzenne

- z miastem i gminą Starogard Gd. – miejsce pracy, ponadlokalna obsługa administracyjna (powiat), obiekty ochrony zdrowia, szkolnictwo średnie, instytucje finansowe, handel wyższych potrzeb, kultura, rozrywka itd
- Skórcz, Zblewo dojazdy do pracy
- kompleks rekreacyjno-turystyczny Borów Tucholskich
- rzeka Wda – ciąg turystyczny i zlewnia
- Trójmiasto, Starogard w zakresie obsługi ruchu turystycznego
- przez teren gminy przebiega ścieżka rowerowa międzynarodowego znaczenia
- przez teren gminy przebiega droga wojewódzka nr 214 relacji Warlubie-Łeba,
- tranzyt sezonowego ruchu turystycznego
- pieszy szlak turystyczny im. I Gulgowskiego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubichowo - zmiana

Zmiana 2017

III. UWARUNKOWANIA

1. Uwarunkowania zewnętrzne, wynikające z funkcjonowania gminy w otoczeniu

Wójt Lubichowa sporządzając studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ma obowiązek uwzględnienia ustaleń strategii rozwoju województwa zawartych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 11 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego został uchwalony w dniu 26 października 2009r. - uchwała nr 1004/XXXIX/09 Sejmiku województwa pomorskiego w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego

- **Strategia Rozwoju Województwa Pomorskiego 2020 – uchwała nr 458/XXII/12 z dnia 24 września 2012r.**

Uwarunkowania wynikające z funkcjonowania gminy w otoczeniu oraz z istniejących opracowań regionalnych są następujące:

1.1. Położenie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa

Gmina Lubichowo leży na obszarach leśno-pojeziernych, w wielofunkcyjnej strefie o charakterze leśno-rolniczym z preferencjami do rozwoju turystyki, leśnictwa i wielofunkcyjnego rozwoju wsi.

Wschodnia część gminy znajduje się w zasięgu *Korytarza transportowego Nadwiślańskiego*

1.2. Rola w sieci osadniczej

Głównymi elementami gminnej sieci osadniczej są wsie Lubichowo (powyżej 2000 mieszkańców) oraz Ocypel i Zelgoszcz.

Ośrodkiem ponadgminnym dla gminy Lubichowo jest Skórcz a ośrodkiem II rzędu miasto Starogard Gdański.

1.3. Uwarunkowania wynikające z powiązań transportowych

Przez obszar gminy biegnie droga wojewódzka nr 214 Łeba – Warlubie (kl. G) oraz linia kolejowa nr 218 Prabuty – Szlachta znaczenia lokalnego (ruch pasażerski zawieszony).

1.4. Uwarunkowania wynikające z powiązań infrastruktury technicznej

Główne elementy infrastruktury technicznej na obszarze gminy:

- ujęcia wody – *Lubichowo* (dwa obiekty) , *Ocypel*, *Zelgoszcz*, *Wda* , *Osowo Leśne*,
- aglomeracja ściekowa - *Lubichowo* (Rozporz. Wojewody Nr 8/06 12.01.2006r.)
- oczyszczalnia ścieków komunalnych *Lubichowo*
- tereny zamknięte użytkowaniu PKP

W sąsiedztwie granicy gm. Lubichowo w gm. Osiek biegnie dalekosiężny kabel telefoniczny.

W granicach gminy występują tereny zagrożone powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% - ze strony rz. Wdy. Dla potrzeb planowania ochrony przed powodzią Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej sporządził *studium ochrony przeciwpowodziowej*, ustalające granice zasięgu wód powodziowych określonym prawdopodobieństwie występowania oraz kierunki ochrony przed powodzią. (Ustawa z dn. 18 lipca 2001r. Prawo Wodne, art.79 ze zm.). obszary zagrożone powodzią uwzględnia się przy sporządzaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zakres prac inwestycyjnych i modernizacyjnych jest określony w planach i projektach RZGW oraz Zarządu Melioracji i Urządzeń wodnych województwa Pomorskiego.

Według *Studium możliwości rozwoju energetyki wiatrowej województwie pomorskim*, obszar gminy nie należy do preferowanych dla lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Ze względu na niekorzystny stan bezpieczeństwa energetycznego województwa pomorskiego. Jednym z bardzo istotnych działań w perspektywie najbliższych lat jest budowa nowych źródeł energii elektrycznej. Warunki lokalizacji nowych źródeł energii w regionie można określić z punktu widzenia: lokalizacji źródła energii, uwarunkowań środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu, krajowego systemu przesyłowego i dystrybucyjnego oraz konfliktów społecznych i ekologicznych.

1.5. Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego w otoczeniu gminy

Gmina Lubichowo leży w dorzeczu Wisły, w zlewniach rzek: Wdy i Wierzycy. Zachodnia i środkowa część terenu gminy objęta jest ochroną przyrody w postaci *Obszaru Chronionego krajobrazu Borów Tucholskich*. Na obszarze gminy znajdują się użytki ekologiczne : *Lisie Jamy, Jeleni Moczar, Zgniłki*, oraz dwie łąki w obrębie wsi Lubichowo a ponadto 9 pomników przyrody , wśród których na wyróżnienie zasługuje aleja lipowa w obrębie wsi Lubichowo.

Środkowa i zachodnia część obszaru gminy leży na terenie rezerwatu *Biosfery Bory Tucholskie*.

Sieć ekologiczną na obszarze gminy tworzą: fragment płata ekologicznego Borów tucholskich rangi krajowej oraz fragment korytarza ekologicznego *doliny Wdy – rangi regionalnej*. Obszary tworzące sieć ekologiczną pełnią rolę ważnych węzłów stabilizujących funkcjonowanie środowiska i kształtujących warunki ekologiczne życia mieszkańców.

Na obszarze gminy znajduje się Specjalny Obszar Ochrony Ptaków Bory Tucholskie Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 PL

W bezpośrednim sąsiedztwie południowej granicy gminy, na terenie gminy Osiek znajduje się *specjalny obszar ochrony siedlisk „Sandr Wdy”* PLH 040017.

Zgodnie z obowiązującym polskim prawem i decyzjami Komisji Europejskiej oraz Trybunału Sprawiedliwości WE, wszystkie propozycje projektowanych obszarów Natura 2000, do czasu ich otworzenia lub odrzucenia, muszą być brane pod uwagę jako potencjalne obszary chronione i podlegać ochronie prawnej, co oznacza, że dla wszystkich tych obszarów należy stosować postępowanie w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia lub planu na obszar Natura 2000 oraz należy uzyskać

zezwolenie wojewody zgodnie z art. 33 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r.Dz.U. Nr 92 poz. 880 (Studium ekofizjograficzne województwa ...2006)

W granicach gminy znajdują się prawnie chronione grunty rolne i leśne , w tym lasy ochronne. Ponadto występują złoża kopalin pospolitych: kruszyw naturalnych – *Zielona Góra, Szteklin i Szteklin I* oraz kredy – *Ocypel*.

Występuje mała zdolność retencyjna gleb na obszarach pojeziernych i proces opadania lustra jeziora (w zlewni Wdy), powodująca niebezpieczne obniżenie lustra wód gruntowych i powierzchniowych oraz pojawiające się okresowo susze, czemu przeciwdziałać może budowa obiektów małej retencji

Zainwestowanie turystyczne, które podlega koncentracji w kompleksach rekreacyjnych, przeobraża krajobraz regionu na obszarach atrakcyjnych turystycznie,

Zagospodarowanie turystyczne powoduje zagrożenie dla kompleksów łąkowo pastwiskowych

Zgodnie z planem województwa w koncepcji powiązań ekologicznych w obszarze gminy znajduje się ponadregionalny korytarz ekologiczny - pojezierny północny oraz płat ekologiczny Borów Tucholskich.

1.6. Uwarunkowania wynikające ze stanu i wartości środowiska kulturowego i krajobrazu

Gmina Lubichowo położona jest w makroregionie historyczno-kulturowym *Kociewie Polne* (mikroregionu *ziemia starogardzka*), na terenach charakteryzujących się wysokimi oraz bardzo wysokimi (w części północno-wschodniej) walorami dziedzictwa kulturowego.

Do najcenniejszych zabytków należą tu: zespół dworski w Szteklinie i zabytki sakralne w Lubichowie. Ponadto na terenie gminy znajdują się 9 stanowisk archeologicznych.

Typ osadnictwa występujący na terenie gminy - osadnictwo mieszane, o zróżnicowanej genezie i różnorodnej formie rozplanowania.

Obszary historycznie trudniej dostępne (leśne i pojezierne) charakteryzują się rozdrobnieniem i rozproszeniem osadnictwa, rozmieszczonego wyspowo. Natomiast wzdłuż szlaków komunikacyjnych tworzą się pasma większych miejscowości.

Obszary trudniej dostępne wykazują również większe zróżnicowanie gęstości sieci osadniczej, gdyż obok obszarów gęściej zaludnionych i wypełnionych licznymi, małymi miejscowościami występują również obszary leśne, bardzo rzadko zaludnione, gdzie generalnie sieć osadnicza jest bardzo uboga.

1.7. Uwarunkowania wynikające ze stanu funkcjonowania gospodarki oraz rolnictwa

- Liczba podmiotów gospodarczych stosunku do liczby mieszkańców jest najwyższa w stosunku do porównywalnych gmin, powiatu starogardzkiego i województwa pomorskiego
- Rynek pracy z całym powiecie jest średnio rozwinięty, jednak społeczność gminy w walce z bezrobociem wykazuje dużą aktywność
- rolnictwo na tle województwa pomorskiego charakteryzuje się dość korzystną strukturą obszarową gospodarstw (najliczniejsi grupę stanowią gospodarstwa o pow

do 5ha jednak największy udział powierzchniowy jest gospodarstw o powierzchni powyżej 15 ha)

- teren gminy Lubichowo leży w obszarze wiejskim strukturalnie słabym
- wschodnia część obszaru gminy Lubichowo posiada predyspozycje dla rozwoju gospodarki rolnej – zasoby agroekologiczne o najwyższej przydatności
- część zachodnia gminy leży w strefie o niskiej przydatności dla produkcji rolnej
 - strefę tę charakteryzują: rolno-leśny charakter użytkowania gruntów, oraz zdecydowana przewaga gleb V i VI klasy bonitacyjnej – piaszczystych; przeważają grunty orne najsłabszych kompleksach żytnich oraz użytki zielone słabe i bardzo słabe.
 - niekorzystne warunki klimatyczne i glebowe oraz stosunkowo krótki okres wegetacji ograniczają plonowanie i dobór roślin uprawnych (żyto, owies, ziemniaki, gryka, łubin).
 - uwarunkowania przyrodniczo-społeczne sprzyjają rozwojowi rolnictwa ekologicznego oraz drobnego przetwórstwa lokalnych produktów. W strefie tej występują największe potrzeby związane z wyłączeniem z produkcji i zalesianiem najsłabszych gruntów rolnych
- rzeka Wda posiada predyspozycje do rozwoju rybactwa śródlądowego i hodowli ryb
- gmina znajduje się w strefie rolno-leśnej wymagającej rozwoju przetwórstwa bazującego na lokalnych surowcach rolno-leśnych

1.8. Uwarunkowania społeczne i demograficzne na tle otoczenia

Sytuację społeczno-gospodarczą gminy Lubichowo przedstawiono na tle innych gmin regionu (gm. Zblewo i gm. Kaliska) oraz w miarę możliwości porównano ją z warunkami przeciętnymi dla powiatu i województwa. W analizie wykorzystano dane Urzędu Gminy w Lubichowie i Urzędu Statystycznego w Gdańsku.

- Tempo przyrostu liczby mieszkańców gminy Lubichowo w analogicznym okresie 1997 – 2001r. było prawie takie samo jak we wsiach województwa pomorskiego ogółem. W latach późniejszych tj. 1997- 2005 było wolniejsze niż w gminie Zblewo i gm. Kaliska, podobnie jak w 2 ostatnich latach 1997-2007.

Na przestrzeni 10 lat, tj. 1997 -2007r. liczba mieszkańców gminy Lubichowo wzrosła nieznacznie bo tylko o 1,5% tj. o 83 osoby, wykazując dynamikę rozwoju znacznie mniejszą niż inne gminy wiejskie województwa pomorskiego ogółem.

- Przyrost naturalny w gminie kształtuje się na niższym poziomie niższym jak w innych gminach

- Saldo migracji stałej

Na ogół ujemne saldo migracji, w ostatnich latach z trudem pokrywane jest przyrostem naturalnym, na co wskazuje niżej zamieszczone zestawienie odpowiednich wskaźników dla gm. Lubichowo. Jedynie 2007r. charakteryzuje się dodatnim saldem migracji, które pojawia się po sześciu latach (tabela powyżej) i jest to wskaźnik znacznie przewyższający wskaźnik przyrostu naturalnego.

- Struktura wieku ludności

Struktura wieku społeczności gminy jest podobna jak w porównywalnych gminach i „młodsza” na tle powiatu starogardzkiego i województwa pomorskiego

- Bezrobocie

Bezrobocie w gminie na tle powiatu starogardzkiego można scharakteryzować następująco:

- poziom bezrobocia od 2004r. maleje, zarówno w gm. Lubichowo, jak i w powiecie, ale jego spadek w gminie Lubichowo na tle porównywalnych gmin i powiatu jest nieco niższy,
- Warunki zamieszkiwania
Podstawowe mierniki warunków zamieszkiwania w obrębie gminy Lubichowo na tle powiatu, województwa i innych gmin jest porównywalny, wyższa jak dla województwa pomorskiego jest przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę.

Na tle województwa pomorskiego w latach 1995-2007 przyrost naturalny był średni (3-6%) ora mały napływ ludności (0-4%).

Na tle województwa pomorskiego gęstość zaludnienia (2008r.) jest niska oraz w latach 1995-2006 zanotowano niski wzrost liczby mieszkańców.

1.9. Uwarunkowania wynikające z powiązań infrastruktury turystycznej

Walory środowiska przyrodniczego strefy pojeziernej predysponują obszar gminy do rozwoju form rekreacji:

- zasoby biosfery i krajobrazu: rekreacja piesza, rowerowa, konna
- obszarów atrakcyjnych przyrodniczo i kraj-obrazowo (Bory Tucholskie) - agroturystyka, zbieranie runa
- sieć hydrograficzna: sporty wodne, w tym kajakarstwo (Wda)

Na obszarze gminy za wiodącą należy uznać funkcję turystyki krajoznawczej i kwalifikowanej, dodatkowo zaś – turystyki rowerowej, wodnej (**rozwój szlaków kajakowych**) i agroturystyki.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego gmina Lubichowo znajduje się w strefie turystyki świąteczno-wekendowej i agroturystyki

- istniejąca oferta noclegowa to ośrodki wczasowe, pensjonaty, gospodarstwa agroturystyczne, domki kempingowe, pola namiotowe, kwatery prywatne, agroturystyka – wzrasta liczba gospodarstw zainteresowanych prowadzeniem tej działalności.

Przez teren gminy będzie planowana międzynarodowa trasa rowerowa:

- nr 4 – Trasa Tysiąca Jezior

Na rzece Wdzie oraz na odcinku jezioro Wlk.Ocypel i jez. Długie planowane jest utworzenie szlaku turystyki kajakowej

- szlaki kajakowe wymagają lepszego oznakowania, wyznaczenia miejsc do biwakowania, stanic wodnych, udrożnienia, likwidacji niebezpiecznych pozostałości dawnych mostów i zniszczonych budowli hydrotechnicznych oraz organizacji miejsc do wygodnego przenoszenia kajaków;

1.10. Uwarunkowania dla lokalizacji elektrowni wiatrowych

Uwzględniać należy obowiązujące przepisy prawa w szczególności:

- obszary objęte ochroną przyrody, w formie: parków narodowych i ich otulin, rezerwatów przyrody, obszarów NATURA 2000, parków krajobrazowych i ich otulin, obszarów chronionego krajobrazu, pomników przyrody, stanowisk

dokumentacyjnych, użytków ekologicznych i zespołów przyrodniczo-krajobrazowych;

- projektowane obszary chronione, w tym wytypowane w ramach tworzenia Europejskiej Sieci Obszarów Chronionych NATURA 2000;
- obszary tworzące ośnowę ekologiczną województwa
- korytarze ekologiczne;
- tereny położone w strefach ekspozycji obiektów dziedzictwa kulturowego: pomników historii, cennych założeń urbanistycznych i ruralistycznych oraz założeń zamkowych, parkowo-pałacowych i parkowo- dworskich;

Przy planowaniu lokalizacji elektrowni wiatrowych uwzględnia się również lokalizację i sąsiedztwo:

- terenów zabudowy mieszkaniowej oraz aktywnego wypoczynku;
- dróg o nawierzchni utwardzonej i linie kolejowe;
- linii elektroenergetyczne;
- lasów oraz akweny i ciekł wodne;
- pasów technicznych i ochronnych brzegów morskich;
- innych farm wiatrowych.

Lokalizacje elektrowni wiatrowych muszą obejmować możliwości przesyłu wyprodukowanej energii, uwzględniając oddziaływanie linii elektroenergetycznych na komponenty środowiska.

1.11. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów problemowych

- obszar przestrzeni rolniczej wysokiej wartości:
 - presja wysokiej efektywności ekonomicznej powoduje zanikanie tradycyjnych metod upraw roli, uprawy tradycyjnych odmian i chowu lokalnych ras zwierząt gospodarskich;
 - spowodowany uproszczeniem gospodarowania polowego zanik mozaikowatej struktury własności i upraw, sieci miedz, zadrzewień śródpolnych, oczek wodnych i innych nieprodukcyjnych elementów przestrzeni rolniczej, stanowiących ostoję dla dzikich gatunków;
 - intensywna gospodarka rybacka zagrażająca eutrofizacją wód płynących i jezior,
 - przyspieszone zanikanie zbiorników wodnych;
- obszary atrakcyjne turystycznie:
 - słabe przystosowanie obszarów atrakcyjnych turystycznie, zwłaszcza obrzeży zbiorników wodnych i parków krajobrazowych do wzmożonej presji masowej turystyki;
 - ograniczanie powierzchni terenów otwartych wskutek ekspansji zabudowy letniskowej;
 - urbanizacja o charakterze i skali osiedli podmiejskich;
 - osuszanie terenów wodno-błotnych w celu uzdatniania pod zabudowę;
- zagrożenie bioróżnorodności środowiska; konflikty pomiędzy potrzebą ochrony cennych zasobów przyrodniczych i kulturowych, a gospodarczym wykorzystaniem przestrzeni
- obszary o wysokiej lesistości:
- dominacja gospodarki leśnej – zagrożenie monokulturą gospodarczą;
- ograniczenia w rozwoju infrastruktury technicznej;

1.12. Uwarunkowania wynikające z opracowań planistycznych gmin sąsiednich

Dla gminy Lubichowo istotne są również wytyczne i wnioski płynące ze sporządzanych opracowań planistycznych - Studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sąsiednich:

Wszystkie sąsiadujące gminy posiadają Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dla gminy Lubichowo z ww. opracowań nie wynikają żadne uwarunkowania mające wpływ na zagospodarowanie gminy.

1.13. Uwarunkowania wynikające ze Strategii Rozwoju Województwa Pomorskiego

CELE STRATEGICZNE I OPERACYJNE

Cel strategiczny

NOWOCZESNA GOSPODARKA

- Osiągnięcie statusu pierwszej w Polsce destynacji turystycznej.

Cele operacyjne

Unikatowa oferta turystyczna i kulturalna

Wyzwania strategiczne

- Obszary o nie w pełni uruchomionych potencjałach
- Powiązania gospodarcze
- Zatrudnienie i stan zdrowia mieszkańców
- Zarządzanie przestrzenią

Wybór strategiczny

Sieciowe, kompleksowe, rozpoznawalne co najmniej na poziomie krajowym, oparte o walory naturalne oraz zasoby dziedzictwa kulturowego, jak również wykorzystujące potencjał oferty kulturalnej regionu, produkty i pakiety turystyczne; uniezależnienie oferty turystycznej od pory roku, jej różnicowanie w oparciu o potencjał przemysłu czasu wolnego, a także silniejsza specjalizacja regionu w zakresie turystyki prozdrowotnej i biznesowej.

Oczekiwane efekty

- Całoroczna, kompleksowa i atrakcyjna oferta turystyczna i kulturalna regionu
- Unikatowe walory naturalne, kulturalne i dziedzictwa kulturowego, w tym kulinarne, wykorzystywane w sposób racjonalny, efektywny i zrównoważony;
- Wzmocniony wizerunek regionu oraz większa rozpoznawalność i spójność kluczowych regionalnych marek turystycznych i kulturalnych;
- Silna współpraca pomiędzy podmiotami branży turystycznej i kulturalnej.

Ukierunkowanie interwencji

Rozwój sieciowych i kompleksowych produktów turystycznych
Obszary o wysokim potencjale turystyczno-rekreacyjnym środowiska przyrodniczego i kulturowego
Zobowiązania Samorządu Województwa Pomorskiego

Rozwój regionalnych sieciowych produktów turystycznych obejmujących m.in. małe porty morskie, mariny, szlaki rowerowe i kajakowe oraz śródlądowe drogi wodne, a także unikatowe dziedzictwo regionalne i ofertę kulturalną.

Partnerzy kluczowi dla realizacji Celu

- Jednostki samorządu terytorialnego;
- Organizacje turystyczne;
- Instytucje kultury;
Narodowy Instytut Dziedzictwa;
- Narodowy Instytut Muzealnictwa i Ochrony Zbiorów;
- Wojewódzki Konserwator Zabytków;
- Organizacje pozarządowe;
- Izby gospodarcze i organizacje przedsiębiorców, przedsiębiorcy, w tym operatorzy turystyczni.

Warunki sukcesu

- Utrzymanie wizerunku województwa jako regionu dysponującego atrakcyjną ofertą turystyczną oraz sprzyjającego organizacji dużych przedsięwzięć kulturalnych i sportowych;
- Rozwój współpracy między sektorem publicznym, branżą turystyczną i podmiotami działającymi w obszarze kultury w zakresie tworzenia wspólnych, sieciowych, ponadlokalnych produktów turystycznych oraz oferty kulturalnej.

Obszary współpracy ponadregionalnej i międzynarodowej

- ponadregionalne szlaki wodne m.in. Brdy, Gwdy, Wdy, Wielkiego Kanału Brdy i Wieprzy;
- Rezerwat Biosfery Bory Tucholskie, Słowiński Rezerwat Biosfery;
- Europejska Sieć Regionalnego Dziedzictwa Kulinarnego;
- międzynarodowe i międzyregionalne trasy rowerowe.

CEL OPERACYJNY

DOBRY STAN ŚRODOWISKA

Wyzwania strategiczne

- Zdolność instytucjonalna
- Zarządzanie przestrzenią

Wybór strategiczny

Oczyszczanie ścieków komunalnych; wody opadowe i roztopowe;
zagrożenie powodziowe;
zagospodarowanie odpadów komunalnych; monitoring środowiska i
ochrona przyrody.

Oczekiwane efekty

- Lepsza jakość i dobry stan wód, w szczególności jezior;
- Mniejsze dysproporcje w dostępie do sieci wodociągowych oraz kanalizacyjnych;
- Skuteczny system ochrony przed powodzią (w tym poprzez małą retencję);
- Szerszy zakres monitoringu środowiska oraz rozwinięte systemy monitorowania zagrożeń powodziowych i powiadamiania ludności o zagrożeniach;

- Efektywna praca systemów odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych;
- Sprawne działanie kompleksowych systemów zagospodarowania odpadów komunalnych;
- Racjonalna struktura przestrzenna obszarów chronionych i mniejsza presja inwestycyjna na obszarach o szczególnym znaczeniu dla zachowania zasobów przyrodniczych i ciągłości powiązań ekologicznych;
- Plany ochrony dla różnych form ochrony przyrody, zachowane zasoby (w tym różnorodność biologiczna) oraz walory przyrodnicze i krajobrazowe;
- Większa świadomość społeczna w zakresie potrzeb ochrony środowiska.

Ukierunkowanie interwencji

- Rozwój systemów odbioru i oczyszczania ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych, w zakresie ścieków komunalnych - obszary aglomeracji ściekowych niespełniające wymagań akcesyjnych
- Ograniczanie zagrożeń powodziowych - obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi wyznaczone we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego oraz obszary wyznaczone na mapach zagrożenia powodziowego
- W zakresie małej retencji - całe województwo
- Rozwój kompleksowych systemów zagospodarowania odpadów komunalnych - całe województwo

Kierunek działania Obszar Strategicznej Interwencji

- Zachowanie walorów przyrody i poprawa spójności przyrodniczej
- Obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody oraz obszary wpisujące się w strukturę korytarzy ekologicznych wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego
- Rozwój monitoringu środowiska oraz zagrożeń powodziowych
 - W zakresie monitoringu środowiska - całe województwo
 - W zakresie monitoringu zagrożeń powodziowych i systemów powiadamiania ludności - obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi wyznaczone we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego

Partnerzy kluczowi dla realizacji Celu:

- Jednostki samorządu terytorialnego;
- Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, regionalne zarządy gospodarki wodnej;
- Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gdańsku;
- Urzędy morskie;
- Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Gdańsku;
- Regionalne Dyrekcje Lasów Państwowych;
- Instytucje edukacyjne;
- Organizacje pozarządowe.

Warunki sukcesu

- Wysoki poziom motywacji jednostek samorządu terytorialnego do wywiązania się z zobowiązań akcesyjnych;
- Uporządkowany system prawny gospodarki przestrzennej;
- Systemowa współpraca podmiotów sektora gospodarki wodnej.

1.14. Uwarunkowania wynikające z Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubichowo - zmiana
Zmiana 2017

Cele polityki przestrzennego zagospodarowania kraju

Cel 2. Poprawa spójności wewnętrznej i terytorialne równoważenie rozwoju kraju poprzez promowanie integracji funkcjonalnej, tworzenie warunków dla rozprzestrzeniania się czynników rozwoju, wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich oraz wykorzystanie potencjału wewnętrznego wszystkich terytoriów

Kierunki działań

Wspomaganie restrukturyzacji obszarów wiejskich w ramach polityki przestrzennego zagospodarowania i polityki regionalnej restrukturyzacja obszarów wiejskich ma podstawowe znaczenie dla Polski. Niezbędne jest wzmacnianie potencjału rozwojowego obszarów wiejskich także w wymiarze lokalnym (o zasadniczym znaczeniu dla zrównoważonego rozwoju kraju zarówno w sferze produkcji (rolniczej i pozarolniczej), konsumpcji, jak i dostarczania dóbr publicznych, są miejscem życia, pracy i wypoczynku większości społeczeństwa. Jednocześnie na obszarach tych znajduje się zdecydowana większość form ochrony przyrody oraz prowadzone są różne rodzaje aktywności gospodarczej, z których najbardziej powszechne i charakterystyczne jest rolnictwo. Dlatego szczególnie istotne jest wspieranie wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich z wykorzystywaniem ich potencjału endogenicznego oraz wykorzystywanie i wzmacnianie efektów dyfuzji procesów rozwojowych miejskich centrów rozwoju.

Konieczne jest ułatwienie mieszkańcom dostosowania się do zmian strukturalnych poprzez wykorzystanie innych walorów tych obszarów (np. w zakresie ekologii, rozwoju turystyki, produkcji energii w oparciu o lokalne źródła surowców) i zwiększenie możliwości znalezienia zatrudnienia w bardziej produktywnych sektorach gospodarki. Nastąpi to dzięki wsparciu rozwoju zasobów ludzkich, kapitału społecznego oraz inwestycji w infrastrukturę techniczną (transportową, telekomunikacyjną, energetyczną niskich napięć i ochrony środowiska) i społeczną. Ważnym elementem działań restrukturyzacyjnych są ukierunkowane na wzrost roli i jakości działania instytucji publicznych (w tym administracji), obsługujących procesy restrukturyzacyjne oraz różnymi grupami społecznymi. (....)

Istotnym kierunkiem działań na rzecz restrukturyzacji obszarów wiejskich, na których funkcja rolnicza pozostanie funkcją dominującą (np. ze względu na uwarunkowania naturalne oraz kulturowe), będą działania zwiększające produktywność działalności rolniczej, w tym koncentrację i dalsze usprawnianie procesów produkcji żywności, organizowanie rynków rolnych, wspomaganie współpracy producentów rolnych oraz zwiększanie możliwości zbytu na rynkach zagranicznych

Integracja przestrzenna i funkcjonalna obszarów wiejskich

Polityka przestrzenna wobec obszarów wiejskich będzie zmierzać do uruchomienia istniejącego potencjału rozwojowego tych obszarów w celu zwiększenia ich konkurencyjności jako miejsca zamieszkania i pracy, wypoczynku oraz prowadzenia działalności gospodarczej i poprawy warunków życia mieszkańców. Dla harmonijnego rozwoju obszarów wiejskich niezbędna jest należyta ochrona i wykorzystanie dla celów rozwojowych ich potencjału przyrodniczego, krajobrazowego i kulturowego, poprawa jakości i dostępności

usług publicznych, wzmacnianie społeczności lokalnych, tworzenie warunków do rozwoju działalności gospodarczej, co sprzyjać będzie powstawaniu źródeł dochodu poza rolnictwem.

Zwiększy się atrakcyjność obszarów wiejskich jako miejsca do życia, wypoczynku i pracy.

Konieczne jest przeciwdziałanie negatywnym efektom zjawiska rurbanizacji, a więc utracie walorów charakterystycznych dla obszarów i krajobrazów wiejskich, generowaniu kosztów inwestycji infrastrukturalnych w zakresie transportu, telekomunikacji jak też infrastruktury społecznej i kulturalnej. Planowanie przestrzenne na obszarach wiejskich powinno zachowywać najlepsze tradycyjne wzorce zabudowy w powiązaniu z postulatem zapobiegania nadmiernemu jej rozproszeniu i tworzenia zwartych skupisk ludności, zmniejszając energochłonność tworzonych w procesie rurbanizacji struktur, jednocześnie powinno uwzględniać potrzeby komunikacyjnych powiązań sieciowych zarówno lokalnych, jak i z dużymi ośrodkami miejskimi.

2. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu występowania zasobów wód podziemnych, stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

2.1. Analiza opracowań planistycznych, tereny rozwojowe przewidziane w dotychczas obowiązującym studium i obowiązujących planach miejscowych

Tereny rozwojowe w dotychczasowym studium przewidziano na mniejszą lub większą skalę przewidziano we wszystkich wsiach obrębowych. Największą ilość terenów mieszkaniowych z towarzyszącymi usługami przeznaczono we wsiach Lubichowo i Ocypel, w pozostałych preferowano zabudowę plombową w granicach zainwestowania wiejskiego. Tereny rozwojowe dla funkcji rekreacyjnej przewidziano głównie we wsiach Ocypel i Szteklín. Tereny wynikające z dotychczasowego przeznaczenia w studium przedstawiono w części graficznej w skali 1: 10 000 - - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubichowo - Uwarunkowania

Na obszarze Gminy Lubichowo obowiązują następujące plany miejscowe:

- 1) MPZP dla obszaru działki nr 101 we wsi Lubichowo – uchwała Rady Gminy Lubichowo Nr X/73/99 z dnia 30 lipca 1999r.
- 2) MPZP dla obszaru działki nr 46/6 we wsi Lubichowo – uchwała Rady Gminy Lubichowo Nr X/74/99 z dnia 30 lipca 1999r.
- 3) MPZP dla obszaru działki nr 123/2 we wsi Wilcze Błota – uchwała Rady Gminy Lubichowo Nr X/75/99 z dnia 30 lipca 1999r.
- 4) MPZP dla obszaru działki nr 75/3 we wsi Mermet – uchwała Rady Gminy Lubichowo Nr X/76/99 z dnia 30 lipca 1999r.
- 5) MPZP dla obszaru działki nr 106/46, 108, 109 we wsi Szteklín – uchwała Rady Gminy Lubichowo Nr X/77/99 z dnia 30 lipca 1999r.
- 6) MPZP dla obszaru działki nr 160 we wsi Ocypel – uchwała Rady Gminy Lubichowo Nr X/78/99 z dnia 30 lipca 1999r.
- 7) MPZP dla obszaru działki nr 402 we wsi Ocypel – uchwała Rady Gminy Lubichowo Nr X/79/99 z dnia 30 lipca 1999r.
- 8) MPZP dla obszaru działek nr 407/24 i 407/22 we wsi Ocypel – uchwała Rady Gminy Lubichowo Nr X/80/99 z dnia 30 lipca 1999r.
- 9) MPZP dla obszaru dz. nr 234 i 439 we wsi Ocypel – uchwała Rady Gminy Lubichowo Nr XXX/240/2001 z dnia 21 września 2001r.
- 10) MPZP dla obszaru dz. nr 11/5 we wsi Szteklín – uchwała Rady Gminy Lubichowo Nr XXX/241/2001 z dnia 21 września 2001r.
- 11) MPZP dla obszaru dz. nr 273 we wsi Lubichowo – uchwała Rady Gminy Lubichowo Nr I/7/2002 z dnia 13 listopada 2002r.
- 12) MPZP dla obszaru dz. nr 477/20 we wsi Osowo Leśne – uchwała Rady Gminy Lubichowo Nr XVIII/172/2004 z dnia 5 lipca 2004r.
- 13) MPZP dla obszaru dz. nr 53, 54, 55 we wsi Ocypel – uchwała Rady Gminy Lubichowo Nr XXIX/182/2004 z dnia 30 września 2004r.
- 14) MPZP dla obszaru dz. nr 433/27 we wsi Ocypel – uchwała Rady Gminy Lubichowo Nr XX/196/2004 z dnia 19 listopada 2004r.
- 15) MPZP dla obszaru cz. dz. nr 98/51 i dz. nr 98/50, 98/49, 98/48 i 98/47 we wsi Osowo Leśne – uchwała Rady Gminy Lubichowo Nr XX/197/2004 z dnia 19 listopada 2004r.

- 16) MPZP dla obszaru dz. nr 107/2 we wsi Szteklín – uchwała Rady Gminy Lubichowo Nr XXXI/282/2005 z dnia 22 grudnia 2005r.
- 17) MPZP dla obszaru dz. nr 185/6 we wsi Zielona Góra – uchwała Rady Gminy Lubichowo Nr XXXI/281/2004 z dnia 22 grudnia 2005r.
- 18) MPZP dla obszaru dz. nr 407/60 i 407/61 we wsi Ocypel – uchwała Rady Gminy Lubichowo Nr IX/62/2007 z dnia 25 września 2007r.
- 19) MPZP dla obszaru wsi Szteklín – uchwała Rady Gminy Lubichowo Nr IX/63/2007 z dnia 25 września 2007r
- 20) MPZP dla obszaru dz. nr 101/29 we wsi Lubichowo – uchwała Rady Gminy Lubichowo Nr XVII/87/2008 z dnia 20 lutego 2008r**
- 21) MPZP dla obszaru dz. nr 307, 308/1, 398/2 we wsi Lubichowo – uchwała Rady Gminy Lubichowo Nr XXIV/167/2009 z dnia 26 lutego 2009r**
- 22) MPZP dla obszaru dz. nr 84/4, 85/4, 277, 526 we wsi Ocypel – uchwała Rady Gminy Lubichowo Nr XLI/279/2010 z dnia 24 czerwca 2010r**
- 23) MPZP dla obszaru dz. nr 543 we wsi Lubichowo – uchwała Rady Gminy Lubichowo Nr XLIII/298/2010 z dnia 27 września 2010r**
- 24) MPZP dla obszaru dz. 263, 264 we wsi Lubichowo – uchwała Rady Gminy Lubichowo Nr V/35/2011 z dnia 23 marca 2011r**
- 25) MPZP dla obszaru dz. nr 66/4 we wsi Bietowo – uchwała Rady Gminy Lubichowo Nr V/34/2011 z dnia 23 marca 2011r.**

26) MPZP

2.2. Mieszkalnictwo

Zasoby mieszkaniowe

Według informacji Urzędu Statystycznego w Gdańsku, na terenie gminy Lubichowo - stan na 31.12.2007r. znajdowało się łącznie:

- 1797 mieszkań
- 7634 izb mieszkalnych
- 153 tys. m² pow. uż. w mieszkaniach

W gminie dominuje prywatna własność mieszkań, około 98,6% ogółu zasobów mieszkaniowych.

Ponadto są tutaj mieszkania należące do:

Mieszkania komunalne

Zgodnie z informacjami uzyskanymi w Urzędzie Gminy Lubichowo, liczba mieszkań komunalnych w poszczególnych miejscowościach gminy jest następująca (stan na kwiecień 2009 r.)

Lubichowo	- 4
Ocypel	- 1
Wda	- 2
Zelgoszcz	- 3

Razem	- 10

Zasoby mieszkaniowe Skarbu Państwa - Nadleśnictwa

Liczba mieszkań w poszczególnych miejscowościach:

Nadleśnictwo Lubichowo

- Lubichowo - 3

Mieszkania zarządzane przez wspólnotę mieszkaniową

- Lubichowo – 4
- Wdecki Młyn - 8

2.3. . Usługi

Na terenie gminy znajdują się urządzenia stopnia podstawowego. Urządzenia ponadpodstawowe dla gminy są w mieście Starogard Gdański.

Oświata i wychowanie

Przedszkola na terenie gminy znajdują się w: Lubichowie – 1 oddział, 50 dzieci, klasa „0” – 1 oddział, 15 dzieci. Poza tym we wsi Ocypel i Mościska funkcjonują oddziały terenowe: w Ocyplu – 1 oddział, 25 dzieci i w Mościskach - 2 oddziały 39 dzieci.

Szkoły podstawowe, gimnazja, klasy „0” na terenie gminy Lubichowo:

Wieś	Liczba pomieszczeń	Powierzchnia użytkowa w m2	Ilość uczniów	Ilość oddziałów	Poziom nauczania
Lubichowo			123	6	I – VI
szkoły filialne: Ocypel i Osowo Leśne			35	3	I - III
Zelgoszcz			317 22	15 1	I –VI „0”
Gimnazjum					
Lubichowo			266	12	
łącznie			763	37	

Urządzenia oświaty stopnia ponadpodstawowego dla gminy są na terenie miasta Starogard Gdański

Ochrona zdrowia .

Gminny Ośrodek Zdrowia w Lubichowie prowadzi opiekę medyczną w zakresie leczenia rodzinnego i częściowo medycyny specjalistycznej w obiekcie o pow. 268,3m².

Apteka - w gminie znajdują się 2 apteki - na terenie wsi Lubichowo.

Biblioteki

W gminie są następujące placówki biblioteczne: 1 biblioteka gminna w Lubichowie i 1 filia - w Zelgoszczy.

Świetlice

Znajdują się w miejscowościach :

- Lubichowo (w GOK-u)

- Ocypel (przy OSP)
- Osowo Leśne
- Szteklín (przy OSP)
- Wda (przy OSP)
- Zielona Góra (przy OSP)

Kościół

Na terenie gminy kościoły znajdują się w miejscowościach :

- Lubichowo
- Ocypel
- Wda

Ponadto w Zelgoszczy znajduje się kaplica, do której ksiądz dojeżdża.

Cmentarze

Cmentarze znajdują się we wsiach:

- Lubichowo
- Ocypel
- Wda

Banki

Na terenie gminy bank znajduje się w Lubichowie.

Obiekty sportowe

Funkcjonują w miejscowościach:

- Lubichowo (stadion sportowy i sala sportowa),
- Zielona Góra (wiejskie boisko sportowe),
- Osowo Leśne - (wiejskie boisko sportowe),
- Ocypel - (wiejskie boisko sportowe),
- Szteklín - (wiejskie boisko sportowe),

Urząd Pocztowy

Urzędy pocztowe znajdują się we wsiach: Lubichowo i Wda (urząd nadawczy)

Administracja

- Urząd Gminy w Lubichowie
- Komisariat Policji w Lubichowie

Gastronomia

- restauracja w Lubichowie
 - pub w Lubichowie
 - Ocypel – bar sezonowy
 - Osowo Leśne – gastronomia w obiekcie agroturystycznym

Inne urzędy usługowe

- Lubichowo - stacja paliw

Remizy OSP – Ocypel, Szteklín, Wda, Zielona Góra, Osowo Leśne

2.3. Sfera gospodarcza

Rolnictwo

Funkcja rolnicza dominuje w północno-wschodniej części gminy, korzystając z dobrych warunków glebowo-rolniczych oraz braku lasów.

Do grupy osad o wyraźnym charakterze rolniczym należą: Zelgoszcz, Lubichowo, Zielona Góra, Bietowo, Mościska częściowo Osowo Leśne , Wda, Wilcze Błota, Szteklín (zatraca rolniczy charakter na rzecz funkcji turystycznej). Obszary o

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubichowo - zmiana

Zmiana 2017

dominującej funkcji rolniczej charakteryzują się bardzo silnym i stosunkowo gęstym rozproszeniem zabudowy, co wynika ze stosunkowo drobnej struktury obszarowej gospodarstw rolnych.

Funkcja rolnicza wykształciła się w północno-wschodniej części gminy, korzystając z dobrych warunków glebowo-rolniczych oraz braku lasów.

2.4. Działalność gospodarcza poza rolnictwem

Wg danych Urzędu Statystycznego w Gdańsku za 2007r. na terenie gminy Lubichowo zarejestrowanych były 343 podmioty gospodarcze w systemie REGON.

Z ogólnej liczby można było wyodrębnić następujące podmioty wg form prawnych:

- spółki handlowe	- 6
w tym:	
- z udziałem kapitału zagranicznego	- 3
- spółki cywilne	- 13
- spółdzielnie	- 2
- fundacje, stowarzyszenia i organizacje społeczne	- 9
- osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	- 286

Spośród 286 firm osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą wyodrębnić można było następujące branże:

- przetwórstwo przemysłowe	- 35
- budownictwo	- 51
- handel i naprawy	- 95
- hotele i restauracje	- 5
- transport, gospodarka magazynowa i łączność	- 17
- pośrednictwo finansowe	- 9
- obsługa nieruchomości	- 20

Ilość podmiotów gospodarczych przypadająca na 1000 mieszkańców w gminie Lubichowo i innych gminach w powiecie starogardzkim i w województwie pomorskim ogółem pokazuje poniższe zestawienie:

	gm. Lubichowo	gm. Zblewo	gm. Kaliska
wskaźnik liczby podmiotów gosp. narod. ogółem na 1000 mieszkańców	2002r. - 53,83 2007r. - 60,33	2002r. - 58,51 2007r. - 71,32	2002r. - 59,68 2007r. - 72,33
dynamika zmiany wartości wskaźnika w latach 2002- 2007 (2002 =100,0)	112,1	121,9	121,2

Wskaźnik osób na 1 podmiot gospodarki narodowej ogółem (łącznie z zakładami osób fizycznych)

- gm. Lubichowo	- 16,57
-----------------	---------

- gm. Zblewo - 14,02
- gm. Kaliska - 14,06
- powiat starogardzki - 12,26
- wojew. pomorskie - 9,50

Udział sektorów własności w ogólnej liczbie podmiotów gosp. narodowej pokazują poniższe liczby:(%):

	gosp.narod. ogółem	sektor publiczny	sektor prywatny
- gm. Lubichowo	100,0	3,50	96,50
- gm. Zblewo	100,0	3,97	96,03
- gm. Kaliska	100,0	3,55	96,45
- powiat starogardzki	100,0	4,11	95,89
- wojew. pomorskie	100,0	4,28	95,72

Poniżej przedstawiono wskaźnik liczby zakładów osób fizycznych na 1000 mieszkańców oraz dynamiką zmiany wartości tego wskaźnika w latach 2002 do 2007

wyszczególnienie	wskaźnik liczby zakładów osób fizycznych na 1000 mieszkańców		dynamika zmiany wartości wskaźnika
	2002r.	2007r.	2002 =100,0
- gm. Lubichowo	44,2	50,3	113,8
- gm. Zblewo	48,9	58,5	119,6
- gm. Kaliska	50,8	60,6	119,3
- powiat starogardzki	54,8	66,7	121,7
- wojew. pomorskie	75,7	77,8	102,8

2.5. Turystyka i wypoczynek

Główne tereny rekreacyjne leżą na południowym zachodzie gminy, które stanowią część Borów Tucholskich.

Znaczne ograniczenia dla rozwoju turystyki wynikają z zasad ochrony środowiska naturalnego- ochrona środowiska przyrodniczego oraz braków infrastrukturalnych, szczególnie w zakresie gospodarki wod. – kan.

Głównym ośrodkiem turystycznym gminy jest wieś Ocypel. Zespół jezior, położenie wśród lasów przy ciągu komunikacyjnym tworzy podstawy najsilniejszego potencjału rekreacyjnego gminy. Jedyna w całej gminie wieś wykraczająca rangą poza skupisko zespołów letnisk indywidualnych. Jednak niekontrolowane zainwestowanie, brak rozwiązanego problemu gospodarki wodno-ściekowej systematycznie niszczywalory wsi.

Wsie Szteklin, Mermet i Smolniki oraz w dużym stopniu Wda bazują na rozwoju letnisk indywidualnych. Szczególnie negatywny wyraz tego zjawiska obrazuje Szteklin. W ostatnim czasie letniska indywidualne zaczęły się rozwijać w obszarze Osowa Leśnego oraz Wilczych Błot.

Na uwagę zasługuje rzeka Wda, której obecność daje podstawy rozwoju turystyki we wsiach: Wda, Smolniki oraz Osowo Leśne.

Istotnym zjawiskiem jest przekształcenie się byłych zakładowych ośrodków wypoczynkowych w letniska indywidualne. Jest to proces bardzo niekorzystny gdyż obiekty zlokalizowane przy linii brzegowej jezior, często na terenie leśnym mają

intensywną zabudowę stwarzając możliwość tworzenia ogromnej ilości letnisk o niskim standardzie, degradujących przestrzeń.

Wg danych Urzędu Statystycznego w Gdańsku za 2007r. w kategorii turystyczne obiekty zbiorowego zakwaterowania zarejestrowano:

- ilość obiektów	- 4
- ilość miejsc noclegowych	- 341
w tym całorocznych:	- 87
- ilość osób korzystających z noclegów	- 5236
- ilość udzielonych noclegów ogółem	- 18898

2.6. Komunikacja

Układ nadrzędny

Do układu nadrzędnego należy tylko jedna droga :

- droga wojewódzka Nr 214 (Łeba – Lębork – Sierakowice – Przodkowo – Kościerzyna – Warlubie , droga klasy G

Droga ta poza swoją podstawową funkcją połączenia regionalnego pełni jednocześnie rolę osi komunikacyjnej gminy o przebiegu południowy wschód – północny zachód. Skutkiem tego jest występujące pomieszanie wszystkich funkcjonalnych rodzajów ruchu, od dalekiego międzyregionalnego tranzytu (relacje między drogami krajowymi Nr 1 i Nr 22) przez ruch regionalny, lokalny, na ruchu miejscowym kończąc. Powoduje to typowe uciążliwości i zagrożenia bezpieczeństwa ruchu. Szczególnie odczuwalne są uciążliwości wywoływane przez ruch tranzytowy, zarówno ten przebiegający przez ośrodek gminy Lubichowo oraz wieś Zelgoszcz, jak i ruch tzw TIR-ów, które z powodu zaniżonej skrajni wiaduktu odbijają w Wielkim Bukowcu od trasy drogi wojewódzkiej Nr 214, obciążając nie przygotowane do tego drogi powiatowe Nr 10523 i Nr 10515,

Układ podstawowy

Układ podstawowy w zasadzie tworzą cztery drogi powiatowe:

- droga powiatowa Nr 2711G (Starogard Gd. – Lubichowo), droga klasy Z, nawierzchnia bitumiczna, szer. jezdni 5,7m.

Najważniejsza, najbardziej obciążona droga w układzie. Połączenie ośrodka gminnego Lubichowa z silnym ośrodkiem regionalnym Stargardem Gd.;

- droga powiatowa nr 2733G (Lubichowo – Młynki – Ocypel) , droga klasy G, nawierzchnia bitumiczna , szer. jezdni 5,0m

Droga ta wraz z drogą powiatową Nr 2711 stanowi oś komunikacyjną gminy o przebiegu południowy zachód – północny wschód. Charakterystyczne dla tej drogi jest okresowe obciążenie jej ruchem turystycznym rekreacyjnym o stosunkowo dużym natężeniu;

- droga powiatowa Nr 2732G (dr. Nr 214) Nadl. Drewniaczki – Wda – Ocypel – Leśniczówka Baby (dr. pow. 2704)), droga klasy Z nawierzchnia bitumiczna, szer. jezdni 5-6,0m.

Droga ta o przebiegu obwodnicowym, dopełniona fragmentem drogi powiatowej /nr 2704 (L. Baby – Borzechowo) tworzy półokrąg, którego średnicą jest dr. woj. Nr 214, a punktem środkowym Lubichowo. Właśnie w/w układ dróg w wyniku nieodpowiednich parametrów drogi Nr 214 obciążany jest ruchem tranzytowym;

- droga powiatowa Nr 2704G (Osieczna – Borzechowo- Radziejewo) nawierzchnia bitumiczna , szer. jezdni 5,2 – 6,5 m.

Jej zasadnicza rola w układzie to zapewnienie powiązania gminy i ośrodka gminnego Osieczna z gminą Lubichowo i ośrodkiem regionalnym Starogard Gd.;

- droga powiatowa Nr 2709G (Bobowo – Wysoka – Zielona Góra), droga klasy G nawierzchnia bitumiczna, szer. jezdni 4,5 - 6,0m.

Tylko 800 m odcinek przebiegający przez teren gminnie odgrywa większej roli w jej obsłudze, choć stanowi ważne powiązanie gminy Lubichowo z ośrodkiem gminnym Bobowo oraz drogą wojewódzka nr 222

Pozostałe drogi mają nawierzchnię gruntowe, a ich udział w obsłudze komunikacyjnej gminy jest znikomy; są to drogi :

- droga powiatowa Nr 2721G (Lubichowo – Szteklina – Radziejewo), droga klasy G o przebiegu promienistym;
- droga powiatowa nr 2407G (Frank - Czarne – Baby), droga klasy G stanowi bezpośrednie powiązanie z gminą i ośrodkiem gminnym Kaliska.

Układ podstawowy (lokalny) wraz z drogą wojewódzka Nr 214 zapewnia powiązania gminy z ośrodkami regionalnymi : Stargardem Gd., Kościerzyną, jak i ośrodkiem gminnym o rozszerzonym programie – Skórczem oraz pozostałymi sąsiednimi ośrodkami gminnymi.

Układ uzupełniający

Układ ten stanowią drogi gminne wg obowiązującego wykazu dróg gminnych.

Gęstość tych dróg, uwzględniając stopień zalesienia gminy należy uznać za całkowicie wystarczającą. Układ ten dobrze wypełnia sieć dróg lokalnych, zapewniając możliwość powiązań ośrodka gminnego Lubichowo z terenami gminy (drogi o przebiegu promienistym) oraz poszczególnych wsi między sobą.

2.7. Infrastruktura techniczna

Zaopatrzenie w wodę:

Lubichowo

Ujęcie w Lubichowie zaopatruje w wodę następujące miejscowości: Lubichowo, część Bietowa

Ujęcie to posiada:

- zasoby zatwierdzone kat. „B”
- pozwolenie wodno-prawne na pobór wody w ilości $Q_d \max = 669,2 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_h \max = 52,0 \text{ m}^3/\text{h}$
- obecny pobór wynosi : $Q_{\text{śr.}} \text{ dobowe } 230 \text{ m}^3/\text{d}$
- strefa sanitarna: bezpośrednia – ogrodzona , pośrednia wyznaczona i oznakowana – Urządzenia technologiczne są w złym stanie technicznym.

W miejscowości Lubichowo znajduje się studnia wiercona w gospodarstwie rolnym o wydajności $12,0 \text{ m}^3/\text{h}$

Ocypel

Wieś Ocypel jest zaopatrywana z własnego ujęcia.

Ujęcie to posiada:

- zasoby zatwierdzone kat. „B”
- pozwolenie wodno-prawne na pobór wody w ilości $Q_d \max = 520,0 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_h \max = 42,0 \text{ m}^3/\text{h}$

- obecny pobór wynosi : Qśr. dobowe 160m³/d
 - strefa sanitarna: bezpośrednia – ogrodzona, pośrednia wyznaczona i oznakowana
- Urządzenia technologiczne są w dobrym stanie technicznym. Dobra jakość wody stwarza perspektywę na rozbudowę ujęcia.

Osowo Leśne

Ujęcie zaopatruje w wodę tylko wieś Osowo Leśne.

Ujęcie to posiada:

- zasoby zatwierdzone kat. „B”
 - pozwolenie wodno-prawne na pobór wody w ilości Qd max= 214,0 m³/d, Qh max = 18,5m³/h
 - obecny pobór wynosi : Qśr. dobowe 67m³/d
 - strefa sanitarna: bezpośrednia – ogrodzona, pośrednia wyznaczona i oznakowana
- Urządzenia technologiczne są w dobrym stanie technicznym. Dobra jakość wody stwarza perspektywę na rozbudowę ujęcia.

Zelgoszcz

Ujęcie zaopatruje w wodę tylko miejscowość Zelgoszcz.

Ujęcie to posiada:

- zasoby zatwierdzone kat. „B”
 - pozwolenie wodno-prawne na pobór wody w ilości Qd max= 332,0 m³/d, Qh max = 28,0m³/h
 - obecny pobór wynosi : Qśr. dobowe 57m³/d
 - strefa sanitarna: bezpośrednia – ogrodzona, pośrednia wyznaczona i oznakowana
- Urządzenia technologiczne są w złym stanie technicznym. Znaczne ilości żelaza oraz zły stan techniczny stacji powodują konieczność modernizacji ujęcia.

Wda

Ujęcie zaopatruje w wodę tylko miejscowość Wda.

Ujęcie to posiada:

- zasoby zatwierdzone kat. „B”
 - pozwolenie wodno-prawne na pobór wody w ilości Qd max= 254,0 m³/d, Qh max = 21,2m³/h
 - obecny pobór wynosi : Qśr. dobowe 51m³/d
 - strefa sanitarna: bezpośrednia – ogrodzona, pośrednia wyznaczona i oznakowana
- Urządzenia technologiczne są w dobrym stanie technicznym. Dobra jakość wody stwarza perspektywę na rozbudowę ujęcia.

- obecny pobór wynosi : Qśr. dobowe 160m³/d

Mermet

Dominuje tutaj system studni indywidualnych. Przewiduje się budowę ujęcia i wodociągu dla wszystkich odbiorców tej miejscowości.

Szteklin

W miejscowości nie ma studni wierconych. Przewiduje się budowę Przewiduje się budowę ujęcia i wodociągu dla wszystkich odbiorców tej miejscowości.

Zielona Góra

Istniejące ujęcie wodociągowe, przewiduje się rozbudowę wodociągu dla obsługi wszystkich odbiorców tej miejscowości oraz dodatkowo zaopatrzenie miejscowości Lipinki Królewskie, Mościska i Zelgoszcz Wyb.

Infrastruktura techniczna - odprowadzanie ścieków sanitarnych:

Ponieważ w gminie Lubichowo w projektowanych systemach kanalizacyjnych, ze względu na brak odbiornika ścieków oczyszczonych projektuje się długie ciągi sieci kanalizacyjnych ścieków surowych, należy mieć na uwadze przy projektowaniu technicznym to, że ścieki surowe przeznaczone do długiego transportu odpowiednio nieprzygotowane mogą wpływać destrukcyjnie zarówno na sieć kanalizacyjną jak i na system oczyszczania.

Ścieki powinny ulec następującej obróbce:

- odciedzenia na gęstej kracie
 - odpiaszczenie i odtluszczenie
 - winna być możliwość ich rozcieńczenia oraz przepłukania wodą sieci kanalizacyjnej
- Wszystkie te czynności winny być przeprowadzone w rejonie projektowanej przepompowni.

Lokalizacja przepompowni winna uwzględniać jej uciążliwość dla otoczenia, która polega na emisji zapachowi wg różnych badań ujawnia się wyraźnie w promieniu ok. 50m.

Lubichowo

Obecnie w gminie pracuje jedna oczyszczalnia ścieków zlokalizowana w Lubichowie. Jest to doskonale pracująca i obsługiwana oczyszczalnia mechaniczno-biologicznaa trzecim stopniem, tj. redukcją biogenów o przepustowości 627 m³/dobę.

Oczyszczalnia pracuje w znacznym stopniu na ściekach dowożonych. Ścieki oczyszczone zachowują parametry znacznie lepsze aniżeli przewidują pozwolenia wodno-prawne.

Odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest rów melioracyjny. Na odcinku kilometra rów wpada do rzeki Zelgoszczanki, która wpada do Wdy.

Oczyszczalnia w Lubichowie jest technologicznie przygotowana do odbioru ścieków częściowo zgniłych, co jest nieodłączną konsekwencją ścieków dowożonych lub tłoczonych na długich trasach.

Odprowadzenie wód opadowych i regulacja stosunków wodnych:

- stan utrzymania kompleksów melioracyjnych z rowami otwartymi jest nienajlepszy, ale umożliwia eksploatację łąk w ich zasięgu
- brak większych systemów kanalizacji deszczowej, brak urządzeń do oczyszczania wód opadowych

Zaopatrzenie w ciepło:

- Na terenie gminy nie istnieje centralny system zaopatrywania w ciepło.
- Ogrzewanie jest zapewniane przez piece spalające węgiel, miął, koks, w mniejszym stopniu drewno, sporadycznie olej opałowy. Nośnikiem energii może być prąd elektryczny, paliwo gazowe (gaz płynny LPG), paliwa stałe (węgiel kamienny, miął, koks, drewno i inne) oraz ciekłe (olej opałowy). W gminie Lubichowo nie ma scentralizowanych systemów zaopatrzenia w ciepło. Obecnie potrzeby cieplne w gminie są zaspokajane poprzez:
 - lokalne kotłownie na paliwo węglowe, olejowe

- lokalne indywidualne źródła ciepła na biomasę drzewna, paliwo węglowe (głównie węgiel kamienny), gaz LPG, olej opałowy, elektryczne urządzenia ciepłe.
- Największym zapotrzebowaniem na moc cieplną charakteryzuje się zabudowa mieszkaniowa (ok. 84%), drugą pozycję zajmuje zabudowa letniskowa, trzecią sektor usługowo-handlowy
- Mieszkania ogrzewane są z indywidualnych źródeł ciepła, tylko jeden budynek wielorodzinny posiada własną małą kotłownię.

Zaopatrzenie w gaz:

- Gmina Lubichowo nie posiada żadnych sieci gazowych
Najbliższa trasa gazociągu wysokiego ciśnienia przebiega przez teren gminy Starogard Gdański, ewentualna gazyfikacja gminy będzie musiała być poprzedzona wykonaniem koncepcji programowej
- Potrzeby ciepłe komunalno-bytowe w gospodarstwach domowych zaspokajane są dostawą gazu płynnego LPG

Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- Dystrybucję energii energetycznej na terenie gminy Lubichowo prowadzi ENERGA-OPERATOR S.A. oddział w Gdańsku Zakład Dystrybucji Starogard Gdański
- Obszar gminy Lubichowo zasilany jest z GPZ110/15kV Starogard dwiema liniami 15 kV. Jedna linia zasilą zachodnią część gminy Skórcz i rezerwowo miasto Skórcz oraz wschodnią część gminy Lubichowo.
- W obszar gminy Lubichowo wchodzi dwoma odczepami Pierwszy w okolicach Wysoka do miejscowości Lubichowo o przekroju 35 WFL. Drugi odczep wykonany jest w miejscowości Mały Wiec w południowo wschodnią część gminy. Północna część gminy zasilana jest drugą linią z GPZ Starogard poprzez Radziejewo do Lubichowa.
- Infrastruktura przesyłowa na napięciu 15kV jest zrealizowana w technologii napowietrznej
- Na terenie gminy Lubichowo znajduje się jedna elektrownia wodna w miejscowości Wdecki Młyn

Telekomunikacja

Na terenie gminy Lubichowo działają dwie centrale : w Lubichowie i w Ocyplu, których operatorem jest Telekomunikacja Polska S.A.

Oprócz telefonii stacjonarnej praktycznie cały obszar gminy Lubichowo znajduje się w zasięgu telefonii komórkowej GSM. Na terenie gminy zlokalizowane są cztery stacje telefonii komórkowej.

Gospodarka odpadami:

Szacuje się, że obecnie na terenie gminy powstaje średnio 0,37 m³/mk/rok odpadów co daje 2190m³/r (ok. 660 ton). Organizacją zbiórki i wywozu odpadów komunalnych zajmuje się Urząd Gminy we współpracy z przedsiębiorstwem „Starkom” w Stargardzie Gd. rozpoczęto wdrażanie programu selektywnej zbiórki szkła, planuje się jednocześnie rozszerzenie zbiórki o makulaturę i tworzywa sztuczne.

Odpady komunalne są wywożone z terenu gminy na międzygminny ZZO Stary Las położony na terenie gminy Starogard Gd.

Dotychczasowe składowisko odpadów w Bietowie jest zamknięte.

2.8. Zagrożenia powodzią

Na obszarze gminy Lubichowo nie wyznaczono obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.. Jedyne w dolinie rzeki Wdy występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% .

3. Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym wielkości i jakości zasobów wodnych, wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

3.1. Położenie i rzeźba terenu

Gmina Lubichowo położona jest w południowej części województwa pomorskiego.

Pod względem morfologicznym , według J. Kondrackiego , leży na granicy dwóch jednostek: Pojezierza Starogardzkiego stanowiącego mezoregion Pojezierza Wschodniopomorskiego oraz Równiny Tucholskiej, będącej mezoregionem Pojezierza Południowopomorskiego.

Decydującą rolę w kształtowaniu rzeźby nie tylko omawianego obszaru , ale całej północnej Polski odegrała praca lądolodu skandynawskiego i jego wód roztopowych w okresie zlodowaceń plejstocenów, a przede wszystkim ostatniego tj. bałtyckiego zlodowacenia w stadiale pomorskim.

Powstanie rzeźby glacialnej wiąże się z wahaniami ówczesnego klimatu , których następstwem były transgresje, regresje lub postoje czoła lądolodu. W każdej z tych faz działały odmienne procesy rzeźbotwórcze.

Efekt osadzania transportowanego przez lodowiec materiału skalnego w okresie regresji jest zalegająca w północno-wschodniej i północnej części gminy morena denna zbudowana z piasków i żwirów z dużym udziałem materiału głazowego oraz glin. Wynikiem nierównomiernej akumulacji tego materiału są nierówności moreny dennej i występujące bardzo liczne zagłębienia bezodpływowe. Postój czoła lądolodu zaznaczył się akumulacją większej ilości materiału skalnego, z którego formowały się wzgórza moreny czołowej akumulacyjnej. Na obszarze opracowania ten typ rzeźby występuje w formie pojedynczych, niewielkich rozmiarów pagórków, w sąsiedztwie północno-wschodniej granicy gminy. Są to najwyżej położone tereny gminy – wysokości bezwzględne dochodzą tu do 123,0 m. Zbudowane są z materiałów zwałowych i glin, piasków i żwirów. Największą powierzchnię zajmują występujące w zachodniej i południowej części opracowania pola sandrów. Są one efektem akumulacyjnej działalności wód roztopowych. Ze względu na małą urodzajność gleb (utwory piaszczysto- żwirowe) te rozległe na ogół płaskie powierzchnie sandrowe porośnięte są borami sosnowymi, noszącymi nazwę Borów Tucholskich. Wśród osadów fluwioglacialnych występują tu garby zdenudowanych moren wcześniejszego zlodowacenia , z także obniżenia związane z procesem wytapiania się brył martwego lodu.

Elementami urozmaicającymi dość monotony krajobraz gminy są głęboko wcięte rynny subglacialne oraz obniżenia dolinne . Rynny w większości wypełnione są wodą, tworząc charakterystyczne jeziora typu rynnowego. Największy zespół jezior rynnowych występuje w południowo- zachodniej części gminy; są to jeziora: Święte, Ocypelek, Firek i Długie oraz usytuowane do nich prawie równolegle mniejsze zbiorniki wodne : Piaseczno, Jeziora i Bagienka.

Zespół tych rynien przebiega z północnego zachodu na południowy wschód. Obniżenia dolinne powstały na skutek erozyjnej działalności płynących od czoła lądolodu wód roztopowych. Niektóre w nich wykorzystają później rzeki (Wda) przeobrażając je w doliny rzeczne, inne po wyczerpaniu się wód roztopowych, pozostały obniżeniami suchymi, pozbawionymi cieków stałych. Wda płynie doliną wypreparowaną na obszarze sandrowym w związku z czym zbocza jej mają łagodny spadek a dno jest szerokie. Szerokość doliny waha się w granicach 80-100 m, największa dochodzi do 120 m w miejscowości Wda. Na terenie gminy rzeka Wda generalnie zmienia kierunek – do miejscowości Osowo Leśne płynie w kierunku równoleżnikowym, dalej kieruje się na południe. W dolinie Wdy, szczególnie w południowej części gminy, występują najniżej położone tereny – na poziomie około 87-88m, z najniższym punktem 86,7m. Jak z powyższego wynika, powierzchnia gminy charakteryzuje się rzeźbą niezbyt urozmaiconą. Maksymalne deniwelacje dochodzą do 36 metrów, wysokości względne nie przekraczają na ogół 15m. Na przeważającej części terenu spadki nie przekraczają 5%, tereny o większych spadkach występują na ogół w rejonie rynien jeziornych i dolin rzecznych.

3.2. Wody powierzchniowe

Przez teren gminy Lubichowo przepływa rzeka Wda z dopływami: lewobocznym – Zelgoszczówką oraz prawobocznym – Święta Strugą.

Sieć rzeczna gminy należy do lewego dorzecza Wisły. Jest ona dobrze zorganizowana, a obszary bezodpływowe zajmują tylko niewielkie powierzchnie na działach wodnych.

Przez opracowywany obszar w jego części północno-wschodniej przebiega dział wodny II-go rzędu, między rzeką Wierzycą a Wdą. Biegnie on generalnie a północnego zachodu na południowy wschód. Na obszar Gminy Lubichowo przypada środkowy odcinek Wdy. Wda charakteryzuje się dość dużą bezwładnością hydrologiczną. Jest to efekt warunków fizyczno-geograficznych zlewni. Powierzchnia jej w znacznej części pokryta jest lasem, a podłoże zbudowane jest z utworów bardzo dobrze przepuszczalnych. Czynniki te oraz jeziora włączone do systemu Wdy są doskonałymi regulatorami odpływu.

Na terenie gminy Wda początkowo płynie w kierunku wschodnim, w rejonie Osowa Leśnego zmienia kierunek i silnie meandrując płynie w kierunku południowym. Przeciętna szerokość Wdy wynosi ok. 20m, głębokość waha się od 0,5 do 1,5m. Pomiędzy Czarną Wodą i Młynkami Wda nie przyjmuje większych dopływów. Średni przepływ rzeki w profilu Młynki wynosi ok. 7,3 m³ /sek. Na odcinku Młynki – Żórawki Wda przyjmuje dwa większe dopływy: lewoboczny Zelgoszczówkę oraz prawoboczny Świętą Strugę.

Święta Struga (długość 19 km zlewnia 88 km²) odprowadza wodę z siedmiu jezior, z których największym i najciekawszym jest Ocypel.

Jeziora

Na opracowanym terenie znajduje się kilkanaście jezior oraz kilkadziesiąt drobnych zbiorników o charakterze oczek. Powstanie ich wiąże się z działalnością lodowca. Powstały one w różnych warunkach i pod wpływem działania różnych procesów glacialnych i fluwioglacialnych. Pod względem morfogenetycznym jeziora mają na ogół charakter wytopiskowy. Są to jeziora przeważnie o nieuregulowanych kształtach i na ogół płytkie, kilkumetrowej głębokości. Często są one bezodpływowe. Ogólna charakterystykę morfometryczną jezior przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Nazwa	Powierzchnia w ha	Długość w m	Szerokość w m	Głębokość w m
1	Babskie	14,9	625	312	-
2	Bagienka	5,9	315	260	-
3	Borzechowskie Wlk/	253	5500	900	35
4	Czarnel	3,7	250	200	-
5	Długie	16	700	400	-
6	Firek	6	1200	150	-
7	Jelonek	23,7	913	350	-
8	Kochanka	12,1	630	300	-
9	Lubichowo	32	980	590	-
10	Ocypel Wlk.	128	1700	1115	29
11	Ocypelek	6	450	225	-
12	Piaseczno	10	500	225	-
13	Szteklin	56,1	2000	530	-
14	Święte	10,4	600	250	-
15	Zelgoszczek	12,5	1000	200	-

Źródło: Katalog jezior polskich

3.3. Warunki geologiczno-gruntowe

Obszar gminy Lubichowo zbudują typowe utwory akumulacji lodowcowej wodno-lodowcowej z okresu zlodowacenia bałtyckiego oraz utwory holocenyjskie.

Są to głównie piaski i żwiry akumulacji lodowcowej z głazami oraz gliny zwałowe i piaski gliniaste.

Gliny zwałowe i piaski gliniaste oraz piaski akumulacji lodowcowej z głazami przeważnie zalegają w północno-wschodniej części gminy. Piaski i żwiry akumulacji wodno-lodowcowej zajmują obszar na zachód i południe od wsi Lubichowo. Jest to rozległy obszar sandrowy.

Utwory holocenyjskie reprezentowane są przez torfy, namuły, piaski rzeczne i kredę jeziorną. Utwory te występują lokalnie na powierzchni morenowej wypełniając liczne zakłębłości powstałe w wyniku nierównomiernej akumulacji materiału lodowcowego lub genetycznie związane są z okresem wytapiania się brył martwego lodu. Są one również reprezentowane w dolinach rzecznych zwłaszcza Wdy w dnach mniejszych form erozyjnych oraz w dnach rynien jeziornych.

Surowce mineralne

Na terenie gminy Lubichowo stwierdzono występowanie kredy jeziornej w rejonie południowo – zachodniego brzegu jeziora Wielki Ocypel obejmujący około 16 ha powierzchni i zasobach szacowanych na 800-900 tys. ton.

Ponadto występują złoża kopalin pospolitych : kruszyw naturalnych - Zielona Góra, Szteklin i Szteklin I .

Eksploatacja surowców położonych w obszarze chronionego krajobrazu jest ograniczona i może się odbywać tylko dla potrzeb lokalnych

3.4. Warunki klimatyczne

Według R. Gumińskiego (1947) teren opracowania leży w granicach dzielnicy Pomorskiej.

Na obszarze opracowania jak i na terenie całej północnej polski decydujący wpływ ma kształtowanie się klimatu ma spływ powietrza z oceanu Atlantyckiego, a także choć

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubichowo - zmiana

Zmiana 2017

w mniejszym stopniu, powietrze kontynentalne z obszarów Wschodniej Europy i Azji. Zmienność stanów pogody wywoływana jest tu najczęściej ścieraniem się mas powietrza polarno-kontynentalnego. Wpływ mas zwrotnikowych i arktycznych jest sporadyczny.

Nie bez znaczenia dla opracowywanego terenu jest oddziaływanie Morza Bałtyckiego, a także, szczególnie w części wschodniej gminy zaznacza się wpływ cieplejszej krainy doliny Wisły (wg K. Kwiecień i S. Tarnowskiej).

Charakterystykę warunków klimatycznych przeprowadzono w oparciu o materiały meteorologiczne ze stacji w Kościerzynie. Lokalizacja stacji pozwala na uznanie zebranych w niej materiałów pomiarowych za reprezentatywne dla obszaru opracowania.

Zachmurzenie

Charakterystyczną cechą zachmurzenia jest – podobnie jak dla pozostałych elementów klimatu – jego znaczna zmienność. Zachmurzenie wpływa bezpośrednio na dopływ energii słonecznej podczas dnia i stratę ciepła wypromieniowanego przez powierzchnię gruntu nocą. Średnie zachmurzenie w każdym miesiącu jest wyższe od 5 w skali 10-stopniowej. Maksimum średniego miesięcznego zachmurzenia występuje w miesiącach zimowych od listopada do lutego i wynosi 8,1 do 8,8, a średnie dla roku 7,1.

Temperatura

Średnia temperatura roku dla obszaru gminy wynosi 6,5°C. Najchłodniejszym miesiącem jest luty z temperaturą średnią – 3,9 °C. Najcieplejszym jest lipiec 16,7°C. Przymrozki mogą występować od drugiej połowy września do maja. Liczba dni mroźnych wynosi 47,8/rok, liczba dni gorących z temperaturą ponad 25°C wynosi 15,6/rok.

Należy podkreślić, iż od wschodu może zaznaczyć się wpływ cieplejszej krainy dolnej Wisły, jednak ze względu na brak stacji meteorologicznej na tym terenie nie jest możliwe dokładne określenie tego wpływu.

Kierunek i prędkość wiatru

Wiatr, kształtujący wymianę powietrza, wpływa między innymi na rozkład stężenia zanieczyszczeń pyłowych i gazowych przyziemnej warstwie atmosfery. Przyspiesza on wymianę ciepła między organizmem i jego otoczeniem, jest zatem ważnym czynnikiem kształtującym odczuwalność ciepłą organizmu. Z analizy średnich rocznych wynika, że cechą charakterystyczną rozpatrywanego obszaru jest przewaga wiatrów z kierunku zachodniego, północno-zachodniego i północnego, przy czym charakterystyczny jest Duży udział ciszy w rozkładzie wiatrów – w ciągu lata 40,6%, rocznie 33,3%. W poszczególnych porach roku częstość kierunków wiatru zmienia się w stosunku do wartości średnich rocznych. W okresie zimy najczęstszymi są stosunkowo ciepłe wiatry zachodnie, przynoszące często odwilż oraz zmienną pogodę. Wiosną z kolei przeważają wiatry z kierunku północnego, zachodniego i północno-zachodniego. W okresie lata przeważają na ogół chłodne wiatry zachodnie i północno-zachodnie przynoszące deszcz. Jesienią przeważają wiatry z kierunku zachodniego i północno-zachodniego.

Ważną rolę w kształtowaniu warunków klimatycznych odgrywają również prędkości wiatru. W skali roku największe prędkości wiatru były notowane od jesieni do wiosny, z maksimum w styczniu i marcu. Począwszy od kwietnia następuje jej zmniejszenie do minimum występującego w czerwcu, lipcu i sierpniu., średnia prędkość wiatru w poszczególnych miesiącach nie przekracza 2,0m/sek., średnia dla roku wynosi 1,4m/sek.

Opady atmosferyczne

W przekroju rocznym najwięcej opadów przypada w ciągu miesięcy letnich z maksimum w lipcu - 100,0 mm. Najuboższy w opady jest miesiąc marzec, w którym średnio spada 20,0 mm. Suma rocznych opadów wynosi 632,0 mm.

3.5. Warunki glebowo-rolnicze

Najwyższa klasa IIIa jest reprezentowana w trzech wsiach, w Lubichowie – 1 ha, w Bietowie 64 ha i Zielonej Górze – 35 ha, IIIb występuje w Lubichowie, Bietowie, Szteklinie, Zelgoszczy i Zielonej Górze. Grunty orne klas IVa i IVb są reprezentowane licznie, ale nie występują we wszystkich wsiach. Największe powierzchnie zajmują grunty orne w klasach IVa – VI, przy czym dominuje klasa V. ogólnie grunty orne wyższych klas występują w północnej i wschodniej części gminy. Kompleks pszenno-dobry występuje na małych powierzchniach w Bietowie i Zielonej Górze, kompleks pszenno-wadliwy jest reprezentowany na znacznie większych powierzchniach, głównie w Zelgoszczy i na małych powierzchniach Mościskach i Lubichowie. Grupa kompleksu żytniego bardzo dobrego i żytniego dobrego zajmuje największe powierzchnie w gminie, przy czym przeważa kompleks żytni dobry. Gleby gruntów ornych tej grupy występują prawie we wszystkich wsiach, nie SA reprezentowane tylko w Smolnikach, Wdzie, Mermecie i Ocyplu.

Kompleksy glebowe o małej produktywności potencjalnej, czyli żytni słaby i bardzo słaby występują we wszystkich wsiach. Najliczniej są reprezentowane w zachodniej i południowej części omawianego obszaru, na północy zajmują stosunkowo duże powierzchnie w Szteklinie. Bardzo małe powierzchnie zajmują one w Bietowie, Lubichowie, Mościskach, Zielonej Górze i Zelgoszczy, czyli w centralnej i wschodniej części arealu gminy.

Kompleksy zbożowo-pastewny mocny i słaby występują głównie w części wschodniej gminy we wsiach Zielona Góra, Mościska, Zelgoszcz, Lubichowo, Bietowo i Szteklina. w tej grupie przeważa kompleks zbożowo-pastewny słaby.

Obszary najżyźniejszych gruntów rolnych występują w centralnej, wschodniej i północnej części gminy. Gleby kompleksów od 2-5 oraz 8 powinny być przekazywane na cele nierolnicze w ostatniej kolejności. Na cele nierolnicze najkorzystniej jest przekazywać grunty kompleksów 6. i 7. oraz rolniczo nieprzydatne.

Na terenie gminy najliczniej SA reprezentowane użytki zielone w klasach IV i V. Klasa III jest reprezentowana w szeregu wsi, ale na bardzo małych powierzchniach, od kilku arów do kilku hektarów.

Wśród użytków zielonych reprezentowane są dwa kompleksy rolniczej przydatności, tj. 2z kompleksu użytków zielonych średnich i 3z kompleks użytków słabych i bardzo słabych.

3.6. Szata roślinna

Główny kompleks leśny położony jest w zachodniej i południowej części gminy i stanowi on fragment rozległych obszarów leśnych, noszących nazwę Borów tucholskich. Bory Tucholskie pod względem geobotanicznym należą do krainy – Pomorski Południowy Pas Pojezierzy. Pod względem administracyjnym tereny leśne generalnie należą do Nadleśnictwa Lubichowo, a w niewielkim procencie do Nadleśnictwa Kaliska i Nadleśnictwa Starogard.

Oprócz zwartych obszarów na terenie gminy występują w rozproszeniu kompleksy leśne różnej wielkości.

Pod względem zajmowanej powierzchni najliczniej jest reprezentowany Bór świeży, bór mieszany świeży i las mieszany.

Gatunkiem panującym w omawianej grupie jest sosna z domieszką brzozy i świerka. W podszycie występuje jałowiec, bez czarny, jarzębina rzadko leszczyna. Gleby na tych terenach należą do ubogich pod względem zawartości składników pokarmowych.

Drugie miejsce pod względem powierzchni zajmują : bór suchy, bór wilgotny i bór mieszany wilgotny.

Na terenach boru suchego jest reprezentowana głównie sosna z nieliczną domieszką brzozy. W borze mieszanym wilgotnym i borze wilgotnym drzewem przeważającym jest również sosna domieszką świerka, brzozy, osiki, lokalnie buka i jesionu.

Trzecią grupę siedliskową stanowią oles i bór bagienny, powstające zagłębienia wytopiskowe bezodpływowe lub z odpływem bardzo słabym.

Najliczniej jest tu reprezentowana olcha i wierzba, jako domieszka występuje jesion, osika, brzoza, lokalnie świerk i sosna. Pod względem wieku przeważają drzewostan, które przekroczyły 40 lat.

3.7 Środowisko kulturowe, krajobraz

Charakterystyka ogólna

Gmina Lubichowo jest stosunkowo duża gminą w powiecie Starogardzkim. W większej powierzchni zalesiona o dużych uwarunkowaniach krajobrazowych (wyodrębnionych wnętrzach krajobrazowych).

Większość wsi zmienia swoją funkcję na turystyczną, co skutkuje obrastaniem historycznych ruralistycznych układów wsi w nowe zespoły zabudowy letniskowej. Ze względu na jej różnorodność i często niespójność należy narzucić jej rygory wynikające z tradycyjnej zabudowy na tym terenie: tzn. wielkości, kształtu, wysokości budynku, nachylenia połaci oraz pokrycia. We wsiach o zachowanych – historycznych układach ruralistycznych postuluje się ich ochronę konserwatorską.

We wielu wsiach znajdują się pojedyncze obiekty do ochrony konserwatorskiej.

Charakterystyka wsi

miejscowość	Struktura przestrzenna	
	diagnoza	uwarunkowania
Bietowo	Zabudowa wsi skupiająca się przy majątku, typ wsi folwarcznej, układ wsi nieczytelny, pod ochronę konserwatorską wskazane pojedyncze obiekty	Dążenie do połączenia w charakterze ulicowym Bietowa do Lubichowa
Kępki	Osada leśna o zdegradowanym charakterze, nieliczna zachowana zabudowa tradycyjna, zdominowana przez nową zabudowę letniskową	Osada leśna o zdegradowanym charakterze, nieliczna zachowana zabudowa tradycyjna, zdominowana przez nową zabudowę letniskową
Lubichowo	Układ wsi ulicowy- wielodrożny, historycznie skupiający się przy ul. Starogardzkiej, Zblewskiej, Dworcowej, wiele obiektów oraz zespół do ochrony konserwatorskiej; rozbudowana we wszystkich kierunkach o zespoły nowej zabudowy jednorodzinnej, kościół wpisany do rejestru zabytków	Rozbudowa wsi przebiegająca we wszystkich kierunkach , czytelne dążenie do połączenia z Bietowem oraz Wilczymi Błotami
Mermet	Wieś o przebudowanym historycznym układzie ruralistycznym, o funkcji rekreacyjnej, układ wsi zdominowany przez zespoły nowej zabudowy letniskowej, zlokalizowana w środku zespołu leśnego	
Mościska	Układ silnie przetworzony	

Ocypel	Wieś historyczna o charakterze ulicowym wielodrożnym, zabudowa zwarta o dużym nasyceniu architekturą historyczną przemieszana z nową, czytelny układ historyczny wsi obudowany nowymi zespołami zabudowy letniskowej i jednorodzinnej	Wzajemne oddziaływanie istniejącej części historycznej oraz nowych części wsi, ustosunkowanie się do zespołu zabudowy kolejowej
Osowo Leśne	Wieś o zachowanym układzie ulicowym, we wsi znajduje się wiele obiektów o znacznej wartości historycznej, wykazuje związki przestrzenne z Plonami pierwszymi (charakter wsi zagrodowy)	Wieś o zachowanym układzie ulicowym, we wsi znajduje się wiele obiektów o znacznej wartości historycznej, wykazuje związki przestrzenne z Plonami pierwszymi (charakter wsi zagrodowy)
Smolniki	Była osada leśna o zachowanym układzie ruralistycznym wraz z obiektami, ochrona konserwatorska zespołów i obiektów, zagrożenie od strony południowo-wschodniej, rozbudowujący się zespół zabudowy letniskowej	Wpływ na kształt wsi wnętrza krajobrazowego oraz położenia w centrum lasu
Szteklin	Wieś letniskowa o nieczytelnym układzie historycznym, otoczona zespołami zabudowy letniskowej, cenny wpisany do rejestru zabytków zespół podworski	Wpływ zespołów zabudowy letniskowej na istniejące gospodarstwa rolnicze, kolejne etapy parcelacji ziemi, łączenie się zabudowy w jeden zespół związany w wnętrzem krajobrazowym przy jeziorze
Wda	Wieś częściowo przebudowana w układzie historycznym, z narastającą nową zabudową	Wieś częściowo przebudowana w układzie historycznym, z narastającą nową zabudową
Wdecki Młyn	Postulowany do wpisu układ parku z drewnianym dworem łącznie ze służą na wsi, szczególne miejsce krajobrazowe	Uwarunkowania krajobrazowe do ograniczenia zabudowy, na małym obszarze słabo związane z konkretnymi obiektami
Wilcze Błota	Wieś w swojej historycznej części zachowana bez zmian, poza granicami wokół jeziora rozbudowany zespół zabudowy letniskowej, między Lubichowem a Wilczymi Błotami liczne tradycyjne siedliska, do ochrony konserwatorskiej zachowany historyczny układ wsi zagrodowej	Powstanie i rozbudowanie zespołu letniskowego wokół wnętrza krajobrazowego jeziora
Zelgoszcz	Wieś o zachowanym układzie owalnicowym, z czytelnym połączeniem kompozycyjnym z dworcem kolejowym, istotną rolę w układzie ruralistycznym spełnia szkoła, pojedyncze obiekty do ochrony konserwatorskiej, do ochrony konserwatorskiej zespół ruralistyczny	Jednoznacznie zachowany układ wsi wymagający kontynuacji
Zielona Góra	Układ pierwotny wsi silnie przebudowany, dominuje zabudowa zagrodowa oraz zespół zabudowy jednorodzinnej. Postulowany do wpisu majątek z domem mieszkalnym i parkiem oraz budynek szkolny do ochrony konserwatorskiej	Związki pomiędzy istniejącym układem a nowymi zespołami zabudowy jednorodzinnej oraz cennym pod względem przyrodniczym układem

archeologia

Wysoki stopień zalesienia istotnym stopniu wpływa na stan rozpoznania zasobów archeologicznych gminy.

Dotychczasowe rozpoznanie wynika z przypadkowych odkryć archeologicznych (odkrycie cmentarzysk w Osowie Leśnym), doraźnych badań powierzchniowych

(badanie księdza Władysława Łęgi w latach 1932-33) i inwentaryzacji powierzchniowej, prowadzonej w części południowo-zachodniej gminy w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski.

Na terenie gminy znajduje się 9 stanowisk archeologicznych. Wszystkie oprócz jednego należą do płaskich obiektów archeologicznych.

Zarejestrowane dotychczas stanowiska wykazują ciągłość osadniczą już od epoki kamienia po czasy nowożytne. Szczególnie ważnym rejonem ich występowania są brzegi rzeki Czarnej Wdy, nad którą odkryto szereg osad pradziejowych. Większość stanowisk położona jest na terenach rolniczych, dla których zagrożeniem mogą być wszelkie prace ziemne. Istotnym problemem konserwatorskim jest trwała ochrona jedynego obiektu o własnej formie krajobrazowej – kurhanu w Osowie Leśnym. Jest to cmentarzysko z okresu wpływów rzymskich wpisane do rejestru zabytków - dec. Nr 130/Archeol.z dn. 13.03.1971r.

Podstawowym zagrożeniem dla obiektów archeologicznych są prace ziemne, w trakcie których może dojść do odkrycia i zniszczenia (naruszenia) warstw i obiektów znajdujących się pod powierzchnią ziemi.

Do prac takich zaliczamy prace związane z zabudową, parcelacją i uzbrojeniem terenu. Na obszarach leśnych zagrożeniem są karczunki i zalesienia.

Dla stanowiska o własnej formie krajobrazowej zagrożeniem może być ingerencja w otaczający je krajobraz kulturowy.

Dla wszystkich terenów, na których zlokalizowane są strefy ochrony archeologicznej, ustala się wymóg uzgadniania wszystkich planów i projektów zagospodarowania w obrębie tych stref z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku i opiniowanie tych działań przez Muzeum Archeologiczne w Gdańsku.

3.8. Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna

Warunki glebowo-rolnicze

Najwyższa klasa gleb IIa jest reprezentowana w trzech wsiach: Lubichowie, Bietowie i Zielonej Górze; IIb występuje w Lubichowie, Bietowie, Szteklinie, Zelgoszczy i Zielonej Górze. Grunty orne klas RIVa i RIVb są reprezentowane licznie, ale nie występują we wszystkich wsiach. Największe powierzchnie zajmują grunty orne w klasach Ia – VI, przy czym dominuje klasa V. Ogólnie grunty orne wyższych klas występują w północnej i wschodniej części gminy.

Kompleks pszenno-dobry występuje na małych powierzchniach w Bietowie i Zielonej Górze, kompleks pszenno-wadliwy jest reprezentowany na znacznie większych powierzchniach, głównie w Zelgoszczy i na małych powierzchniach w Mościskach i Lubichowie. Grupa kompleksu żytniego bardzo dobrego i żytniego dobrego zajmuje największe powierzchnie w gminie, przy czym przeważa kompleks żytni dobry. Gleby gruntów ornych tej grupy występują prawie we wszystkich wsiach, nie są reprezentowane tylko w Stolnikach, Wdzie, Mermecie i Ocyplu. Kompleksy glebowe o małej produktywności potencjalnej, czyli żytni słaby i bardzo słaby, występują we wszystkich wsiach. Najliczniej są reprezentowane w zachodniej i południowej części omawianego obszaru, na północy zajmują stosunkowo duże powierzchnie w Szteklinie. Bardzo małe powierzchnie zajmują one w Bietowie, Lubichowie, Mościskach, Zielonej Górze i Zelgoszczy, czyli w centralnej i wschodniej części arealu gminy.

Kompleks zbożowo-pastewny mocny i słaby występują głównie w części wschodniej gminy we wsiach Zielona Góra, Mościska, Zelgoszcz, Lubichowo, Bietowo i Szteklina. W grupie tej przeważa kompleks zbożowo-pastewny słaby.

Obszary najżyźniejszych gruntów rolnych występują w centralnej, wschodniej i północnej części gminy. Gleby kompleksów 2 do 5 oraz 8 powinny być przekazywane

na cele rolnicze w ostatniej kolejności. Na cele nierolnicze w pierwszej kolejności powinny być przekazywane w pierwszej kolejności grunty kompleksów 6 i 7 oraz rolniczo nieprzydatne.

Na terenie gminy najliczniej są reprezentowane użytki zielone w klasach IV i V. . Klasa II jest reprezentowana w szeregu wsi, ale na bardzo małych powierzchniach, od kilku arów do kilku hektarów.

Wśród użytków zielonych reprezentowane są dwa kompleksy rolniczej przydatności, tj. 2z – kompleksu nieużytków zielonych średnich i 3z – kompleksu użytków zielonych słabych i bardzo słabych.

Według badań z lat 1993-1997 Okręgowej Stacji Chemiczno-Rolniczej w Gdańsku, gleby na terenie gminy Lubichowo należą do gleb wyjątkowo czystych, nie zanieczyszczonych metalami ciężkimi

Rolnictwo

Analizę istniejącej sytuacji w rolnictwie oparto na informacjach Urzędu Statystycznego w Gdańsku (dane z powszechnego spisu rolnego opublikowane w 2002r.) oraz Starostwa Powiatowego w Starogardzie Gdańskim.

Grunty rolne w gminie stanowią 33, 56% powierzchni ogólnej gminy (161km²).

Charakterystyka użytków rolnych ogółem dla całej gminy w granicach administracyjnych gminy (w ha) przedstawia się następująco :

Użytki rolne, w tym:	5403
- grunty orne	3996
- sady	41
- łąki	818
- pastwiska	401
- grunty rolne zabudowane	103
- grunty pod stawami	-
- grunty pod rowami	44

Struktura gospodarstw indywidualnych według powierzchni

Lp.	Grupa (wg. powierzchni)	Ogólna liczba gospodarstw	Pow. w ha
1.	A (do 1ha)	183	65
2.	B (1- 5 ha)	206	477
3.	C (5 -10 ha)	98	732
4.	D (10 - 15 ha)	75	932
5.	E (15 ha i więcej)	96	2669
RAZEM		658	4875

Powierzchnia użytków rolnych wg klas gleb na podstawie ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Starogardzie Gdańskim przedstawia się następująco:

Klasa gleby	Powierzchnia w ha			
	Grunty orne	%ogólnej powierzchni	Użytki zielone	%ogólnej powierzchni

III a	29	0,69		
III b	176	4,17	24	1,94
IV a	971	23,01		
IV b	1056	25,03	476	38,42
V	1199	28,43	470	37,93
VI	779	18,46	268	21,63
VI z	9	0,21	1	0,08
Razem:	4219	100,00	1239	100,00

Gospodarstwa rolne w gminie Lubichowo wg prowadzonej działalności, na podstawie danych statystycznych, można podzielić następująco:

Wyszczególnienie	Ilość gospodarstw	Powierzchnia w ha	
		ogólna	w tym użytkowana rolniczo
Ogółem:	658	5685	4875
prowadzące działalność:			
- wyłącznie rolniczą	385	4326	3753
- wyłącznie pozarolniczą	20	72	50
- rolniczą i pozarolniczą	67	831	710
- nieprowadzące działalności gospodarczej	186	456	362

Leśnictwo

Grunty leśne ora tereny zalesione i zakrzaczone należące do Lasów Państwowych na terenie gminy Lubichowo zajmują obszar 88,73 ha tj. 55,2% powierzchni ogólnej gminy. Obszarami należącymi do Administracji Lasów Państwowych na terenie gminy zarządzają: Nadleśnictwo Lubichowo – zajmuje 80% lasów państwowych na terenie gminy z podlegającymi mu Leśniczówkami:

- Kępka we wsi Ocypel
- Wdecki Młyn we wsi Wda
- Brzóska we wsi Lubichowo
- Nadleśnictwo Kaliska zajmuje 15 % Lasów Państwowych na terenie gminy z podlegającymi mu Leśniczówkami:
- Baby we wsi Osowo Leśne
- Sowi Dół we wsi Osowo Leśne

Nadleśnictwo Starogard zajmuje pozostałe 5% i nie posiada leśniczówki na terenie gminy.

Główny kompleks leśny położony jest w zachodniej i południowej części gminy i stanowi on fragment rozległych obszarów leśnych, noszących nazwę Borów Tucholskich. Bory Tucholskie pod względem geobotanicznym należą do krainy - Pomorski Południowy Pas Pojezierzy.

Sprzyjające uwarunkowania i przyrodniczo-techniczne, wysoka jakość drewna oraz rozwinięta sieć dróg służą uzyskiwaniu dobrych wyników gospodarczych.

Pod względem zajmowanej powierzchni najliczniej reprezentowany jest bór świeży, bór mieszany świeży i las mieszany. Gatunkiem panującym jest tutaj sosna z domieszką brzozy i świerka.

Pod względem wieku przeważają drzewostany, które przekroczyły 40 lat.

Nadleśnictwa prowadzą także działalność łowiecką. Podstawowymi gatunkami łowieckimi są tutaj : jeleni, sarna, dzik oraz daniel.

4. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Formy ochrony przyrody

- Zachodnia i środkowa część terenu gminy włączona została w granice *Obszaru Chronionego krajobrazu Borów Tucholskich* (ok. 72% obszaru gminy) – obowiązują na nim zakazy i ograniczenia określone w *Uchwale Nr 259/XXIV/16 z dnia 25 lipca 2016r.* (w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim Dz. U. Woj. Pomorskiego 2016r., poz. 1462)

Zgodnie z § 5. pkt 8 w/w Uchwały zakazuje: budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:

- a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,*
- b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne*

- *z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.*

- *Zakazy, o których mowa w § 5 pkt 8 oraz § 6 nie dotyczą:*

- 1) obszarów zwartej zabudowy miast i wsi, w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (lub w równorzędnych dokumentach planistycznych), gdzie dopuszcza się uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej i usługowej pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegu wód, określonej poprzez połączenie istniejących budynków na przylegających działkach,*
- 2) siedlisk rolniczych - w zakresie uzupełnienia istniejącej zabudowy o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, pod warunkiem nie przekraczania dotychczasowej odległości zabudowy od brzegów wód,*
- 3) wyznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów dostępu do wód publicznych w zakresie niezbędnym do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani,*
- 4) odcinków plaż nadmorskich, na których właściwy Dyrektor Urzędu Morskiego dopuszcza sytuowanie sezonowych obiektów budowlanych,*
- 5) istniejących obiektów letniskowych, mieszkalnych i usługowych, zrealizowanych na podstawie miejscowym planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc przed dniem 1 stycznia 2004 r. - gdzie dopuszcza się modernizację istniejącego zainwestowania (rozbiórkę, odbudowę, nadbudowę poddasza użytkowego, przebudowę) w celu poprawy standardów ochrony środowiska oraz walorów estetyczno-krajobrazowych, pod warunkiem niezwiększania powierzchni zabudowy, a także nie przybliżania zabudowy do brzegów wód,*

- *jeżeli w trakcie postępowania strona wykaże brak niekorzystnego wpływu planowanej inwestycji na chronione w danym obszarze ekosystemy i krajobraz.*

- Na obszarze gminy znajdują się użytki ekologiczne :
 1. *Lisie Jamy* (9,28 ha) – torfowisko przejściowe otaczające jezioro dystroficzne z bogatą populacją grzybieni białych; na torfowisku dobrze się zachowały płaty *Rhynchosporium albae* z jednostkowym udziałem bagnicy torfowej; liczne populacje rosiczki okrągłolistnej, modrzewnicy zwyczajnej i innych gatunków rzadkich i chronionych.

Jeleni Moczar (3,59ha) torfowisko przejściowe

2. *Zgniłki* (5,74 ha) – dwa torfowiska przejściowe silnie zarośnięte sosną; w okrajkach torfowisk dość dobrze zachowane fitocenozy olsów

4,5 *Dwie Łąki* w obrębie wsi Lubichowo (2,27 ha) , Środowisko abiotyczne: międzymorenowe zagłębienie terenu, odwadniane przez drobny ciek, w podłożu występują warstwy utworów organicznych, płytko zalegające na utworach mineralnych, płytki poziom wód gruntowych, miejscami wody na powierzchni terenu. Szata roślinna: dwa zróżnicowane płaty roślinności, w części północnej zbiorowiska murawowo-łąkowe, w części południowej zespół zbiorowisk łąkowo-trawiastych i leśnych, w drzewostanie którego dominuje olcha czarna, w niższej warstwie występują zbiorowiska szuwarowe.

Na terenie gminy 14 pomników przyrody , wśród których na wyróżnienie zasługuje aleja lipowa w obrębie wsi Lubichowo.

- o Klon zwyczajny (nr w rej. WKP 666, obwód 3,10m, Lubichowo)
- o Kasztanowiec zwyczajny (nr w rej. WKP 667, obwód 2,9m, Lubichowo)
- o Lipa szerokolistna (nr w rej. WPK 668, obwód 3,14m, Lubichowo, cmentarz)
- o Lipa szerokolistna (nr w rej. WPK 669, obwód 3,14m, Lubichowo, cmentarz)
- o Aleja lipowa: lipa drobnolistna i lipa szerokolistna (nr w rej WPK 670, obwód 2,21 – 3,80, Lubichowo, cmentarz)
- o Brzoza brodawkowata (nr w rej.WPK 671, obwód 2,24m, Lubichowo)
- o Lipa szerokolistna (nr w rej. WPK 672, obwód 3,55m, Nadl. Lubichowo, L. Bojanowo, oddz. 197 d)
- o Dąb szypułkowy (nr w rej WPK 680, obwód 4,0m, Nadl. Lubichowo, L. Brzóska),
- o Dąb szypułkowy 2 szt. obwód 345 cm i 380 cm, L. Brzóska
- o Głaz, obwód 600 cm, L.Krępka
- o Dąb szypułkowy, obwód 377 cm, L. Bojanowo,
- o Dąb szypułkowy, obwód 440 cm, L. Bojanowo,
- o Grupa drzew: 2 dęby szypułkowe , obwód 628 cm i 314 cm, 3 lipy drobnolistne obwód 204 cm, 2 sosny , obwód 195 cm, olsza, obwód 135 cm.

- Środkowa i zachodnia część obszaru gminy leży na terenie rezerwatu **Biosfery Bory Tucholskie**.
- Na obszarze gminy znajduje się **obszar specjalny ochrony ptaków „Bory Tucholskie”** PLB 220009.

Obszar Borów Tucholskich obejmuje wschodnią część makroregionu Pojezierza Południowopomorskiego. W jego skład wchodzi następujące mezoregiony: Bory Tucholskie, wschodnia część Równiny Charzykowskiej, północno-wschodnia część

Pojezierza Krajeńskiego, północna część Doliny Brdy oraz północna część Wysoczyzny Świeckiej. Obszar jest dość jednolitą równiną sandrową, rozciętą dolinami Brdy i Wdy oraz urozmaiconą licznymi jeziorami, oczkami wodnymi i wzniesieniami o charakterze moreny dennej. Dominują siedliska leśne, przede wszystkim bory sosnowe. Typowy obszar młodogłacjalny, obejmujący w większości jałowe piaski. Rzeźba terenu ostoi jest urozmaicona, występują tu wysoczyzny i rozległe wzgórza, liczne pagórki oraz doliny i rynny. Sieć wodna jest silnie rozwinięta (wody zajmują ok. 14% powierzchni). Ostoję odwadnia rzeka Brda wraz ze swymi licznymi dopływami, z których najważniejszym jest Zbrzyca. Wiele rzek charakteryzuje duży spadek i silny prąd. Wśród jezior liczne są jeziora przepływowe połączone z systemem wodnym Brdy; sporo jest jezior oligotroficzných i mezotroficzných, nieliczne są eutroficzne, a torfowiskom towarzyszą dystroficzne. W sumie jest ok. 60 jezior; największe Charzykowskie - 1363 ha, zaś najgłębsze Ostrowite - 43 m. Lasy (ok. 70% obszaru) to głównie bory świeże, ale także bagienne i suche; występują też grądy, lasy bukowo-dębowe, łęgi i olsy. Liczne torfowiska. Grunty orne, łąki i pastwiska pokrywają ok. 15% terenu. Ostoję odwadnia rzeka Brda wraz ze swymi licznymi dopływami, z których najważniejszym jest Zbrzyca. Wiele rzek charakteryzuje duży spadek i silny prąd.

W ostoi występuje co najmniej 28 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 6 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Gniazduje tu 107 gatunków ptaków. W okresie lęgowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej (C3 i C6) następujących gatunków ptaków: bielik (PCK), kania czarna (PCK), kania ruda (PCK), podgorzałka (PCK), puchacz (PCK), rybitwa czarna, rybitwa rzeczna, zimorodek, żuraw, gągoł, nurogęś, tracz długodzioby (PCK); w stosunkowo wysokim zagęszczeniu (C7) występuje błotniak stawowy.

W okresie wędrówek występuje co najmniej 1% populacji szlaku wędrówkowego (C2) łabędzia krzykliwego (do 400 osobników) i żurawia (do 1800 osobników na noclegowisku). Największe w skali regionu skupienie jezior lobeliowych. Bogata lichenoflora. Dobrze zachowane torfowiska i zbiorowiska leśne. Stanowiska licznych gatunków rzadkich i zagrożonych, w tym gatunków reliktowych. Bogata chiropterofauna.

Zgodnie z obowiązującym polskim prawem i decyzjami Komisji Europejskiej oraz Trybunału Sprawiedliwości WE, wszystkie propozycje projektowanych obszarów Natura 2000, do czasu ich utworzenia lub odrzucenia, muszą być brane pod uwagę jako potencjalne obszary chronione i podlegać ochronie prawnej, co oznacza, że dla **wszystkich tych obszarów należy stosować postępowanie w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia lub planu na obszar Natura 2000 oraz należy uzyskać zezwolenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku zgodnie z art. 34 ust. ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r (t.j. Dz. U. z 2009, Nr 151, poz 1220 z późniejszymi zmianami).**

Obowiązują przepisy prawa dotyczące ochrony gatunkowej:

- dziko występujących roślin objętych ochroną, obecnie obowiązującym aktem prawnym w tym zakresie jest Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 5 stycznia 2012 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2012 r., poz.81),
- dziko występujących zwierząt objętych ochroną, obecnie obowiązującym aktem prawnym w zakresie jest Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 października 2011 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2011 r., Nr 237, poz. 1419),
- dziko występujących grzybów objętych ochroną, obecnie obowiązującym aktem prawnym w tym zakresie jest Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 lipca

2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. z 2004 r., Nr 168, poz. 1765).

W granicach gminy znajdują się prawnie chronione grunty rolne (w klasach III) i leśne, w tym lasy ochronne.

Na obszarze gminy występują złoża kopalin pospolitych: kruszyw naturalnych – *Zielona Góra, Szteklin i Szteklin I* oraz kredy – *Ocypel*.

Ochrona dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

Występują dwa obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego:

- 1) zespół dworski w Szteklinie z folwarkiem (dwór, spichlerz, obora) nr rej. 840, dawny 725 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 07.11.1975r.
- 2) kościół parafialny p.w. św. Jakuba Apostoła Starszego i plebania w Lubichowie nr. rej.1690, dawny 1203 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 18.08.1999r.
- 3) obiekt o własnej formie krajobrazowej – kurhan w Osowie Leśnym, cmentarzysko z okresu wpływów rzymskich wpisane do rejestru zabytków - dec. Nr 130/ Archeol.z dn. 13.03.1971r.

5. Uwarunkowania wynikające z jakości życia mieszkańców w tym ochrony ich zdrowia , zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia, potrzeb i możliwości rozwoju gminy .

Bezrobocie

Zgodnie z informacją Powiatowego Urzędu Pracy w Starogardzie Gdańskim na terenie gminy Lubichowo zarejestrowanych było 339 osób - stan na 28.02.2009r., w tym samym czasie w gminie Zblewo 609 osób, w gminie Kaliska 347 osób a w powiecie ogółem – 6878 osób.

Udział kobiet najniższy był w gminie Lubichowo - 65,8%. W gminie Zblewo wynosił 66,7%,w gminie Kaliska - 68,9%, a w powiecie starogardzkim - 55,3%.

Zestawienie odsetka bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w okresie 2004 -2007r.(dane Urzędu Statystycznego w Gdańsku) dla gm. Lubichowo i powiatu starogardzkiego - poniżej:

	% bezrobotnych				spadek % bezrobotnych w latach 2004 - 2007r.
	31.12.04r.	31.12.05r.	31.12.06r.	31.03.07r.	
gm. Lubichowo	19,1	18,9	16,1	11,8	(-) 7,3
gm. Zblewo	18,2	18,5	16,2	10,9	(-) 7,3
gm. Kaliska	19,8	19,2	17,0	12,4	(-) 7,4
powiat starogardzki	17,9	17,2	14,4	10,2	(-) 7,7

% udziału kobiet w liczbie bezrobotnych			
	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008

- gm. Lubichowo	62,0	72,2	68,5
- gm. Zblewo	64,4	56,4	69,9
- gm. Kaliska	57,7	57,6	72,6
- woj. pomorskie	61,1	64,6	brak danych

Strukturę bezrobotnych (dane Powiatowego Urzędu Pracy w Starogardzie Gd.) - dla powiatu starogardzkiego ogółem, pod względem wieku, poziomu wykształcenia oraz płci wg stanu na dzień 31.12.2008r. pokazano poniżej:

grupy wieku	% ogółu	osoby bezrobotne		
(w latach)	bezrobotnych	razem	w tym kobiety	
	w powiecie		ogółem	%
18-24	22,4	1305	879	67,4
25-34	24,2	1480	1105	78,4
35-44	20,1	1171	834	71,2
45-54	23,5	1366	847	62,0
55-59	8,0	443	158	35,7
60 i więcej	1,0	58	-	-
razem	x	5823	3823	66,5

poziom wykształcenia	osoby bezrobotne		w tym kobiety	
	razem	%	ogółem	%
- wyższe	260	4,5	172	66,2
- policealne i średnie zawodowe	1091	18,7	830	76,1
- średnie ogólnokształcące	631	10,8	468	74,2
- zasadnicze zawodowe	1863	32,0	1164	62,5
- gimnazjalne i poniżej	1978	34,0	1189	60,1
razem	5823	100,0	3823	65,7

Bezrobocie w gminie na tle powiatu starogardzkiego można scharakteryzować następująco:

- poziom bezrobocia od 2004r. maleje, zarówno w gm. Lubichowo, jak i w powiecie, ale jego spadek w gminie Lubichowo jest nieco niższy,
- rośnie udział kobiet w grupie osób bezrobotnych, jednak na tle porównywanych gmin w gminie Lubichowo udział kobiet jest najmniejszy,
- w całym powiecie wśród bezrobotnych najwięcej jest osób młodych i w średnim wieku (bez pracy jest prawie co 4 - ta osoba w przedziałach wieku 18 - 24 lat, 25 - 34 i 45 - 54 lata)
- bezrobocie związane jest ściśle z poziomem wykształcenia; najmniejszy odsetek stanowią osoby z wyższym wykształceniem, najwyższy osoby z wykształceniem gimnazjalnym i poniżej.

Ogólnie - rynek pracy w gminie Lubichowo i w całym powiecie jest rozwinięty na średnim poziomie, a wielkość bezrobocia charakteryzuje się tendencją malejącą.

Warunki zamieszkiwania

Podstawowe mierniki warunków zamieszkiwania w obrębie gminy Lubichowo na tle powiatu, województwa i innych gmin pokazuje poniższe zestawienie:

	przeciętna	przeciętna	przeciętna pow.	przeciętna	przeciętna
--	------------	------------	-----------------	------------	------------

	liczba osób na mieszkanie	liczba osób na izbę	uż. w m ² na mieszkanie	pow. uż. w m ² na osobę	liczba izb w mieszkanu
gm. Lubichowo	3,16	0,74	85,2	26,9	4,25
- gm. Zblewo	3,79	0,88	85,1	22,5	4,29
- gm. Kaliska	3,32	0,81	79,3	23,9	4,09
- pow. starogardzki	3,32	0,84	75,2	22,6	3,94
- wojew. pomorskie	2,99	0,81	68,5	22,9	3,71

Tempo oddawania do użytku nowych mieszkań w analizowanych gminach, w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w 2007r. zdecydowanie najlepiej przedstawiało się w gminie Lubichowo i wynosiło:

- gmina Lubichowo - 5,63 mieszkań
- gmina Zblewo - 3,02 mieszkań
- gmina Kaliska - 4,28 mieszkań

Opieka społeczna

STRUKTURA UDZIELONYCH ŚWIADCZEŃ W 2008 roku

zadania zlecone

Lp.	Formy pomocy	Liczba osób/ rodzin	Liczba świadczeń	Koszty świadczeń
1.	zasiłki stałe	24 / -	132	44.839
2.	zasiłki okresowe ogółem	71 / 70	193	42.488
	w tym z powodu :			
	-długotrwałej choroby	3 / 3	6	1.803
	-braku zatrudnienia	43 / 43	116	25.001
	-inne	25 / 24	71	15.684
	razem	166 / 140	325	87.327

zadania własne

Lp.	Formy pomocy	Liczba osób /rodzin	Liczba świadczeń	Koszty świadczeń
1.	posiłki	294 / 143	27.748	60.006
2.	usługi opiekuńcze	9 / 9	3.759	39.604
4.	inne zasiłki celowe i w naturze	131 / 127	-	30.919
5	razem	434 / 279	30.507	130.529

Plan budżetu gminnego ośrodka pomocy społecznej na 2009 rok wynosi łącznie 3.238.670 zł.

Budżet gminy

Wg danych Urzędu Statystycznego za 2007r. dochody budżetu gminy Lubichowo kształtowały się następująco – na jednego mieszkańca i udział % dochodów własnych

	Dochody budżetu gminy ogółem na 1 mieszkańca w złotych (w tym własne)	Udział % dochodów własnych w budżecie gminy
gm. Lubichowo	2.477,03 (770,97)	31,1
gm. Zblewo	2.221,77 (621,71)	28,0
gm. Kaliska	2.297,26 (697,17)	30,3
województwo - gm. wiejskie	2.613,81 (1.085,82)	41,5
wojew. pomorskie	2.489,66 (1.189,01)	47,8

Wydatki budżetu gminy w 2007r. i kształtowały się następująco – na1 mieszkańca:

	Wydatki budżetu gminy ogółem na 1 mieszkańca w złotych
gm. Lubichowo	2.778,82
gm. Zblewo	2.325,60
gm. Kaliska	2.165,21
województwo- gm. wiejskie	2.557,68
wojew. pomorskie	2.399,44

W zestawieniu z porównywanymi gminami, gmina Lubichowo charakteryzuje się najwyższymi dochodami i wydatkami na 1 mieszkańca. Ponadto dochody gminy Lubichowo na 1 mieszkańca są zbliżone do analogicznych dla województwa pomorskiego, a wydatki na 1 mieszkańca przewyższają nie tylko te, dla porównywanych gmin, ale również dla województwa pomorskiego.

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Specyfika gminy Lubichowo polega na tym, że wyraźny jest tu podział funkcjonalno-przestrzenny na dwie odrębne strefy. Pierwsza, do której należy wieś Lubichowo, jest związana głównie a funkcją mieszkalną, usługową i przede wszystkim gospodarką rolną. Druga, którą pierwszoplanową miejscowością jest Ocypel, wiąże się z mieszkalnictwem, usługami turystyki i gospodarką leśną, co jest uwarunkowane lokalizację tej części gminy obszarze Borów Tucholskich oraz występowaniem kilku jezior i rzeki Wdy. Walory te oraz urozmaicone ukształtowanie terenu wpływa na wysoką atrakcyjność tej części gminy pod względem turystycznym.

Ze względu na dwojakość funkcjonalno-przestrzenną występują tu te z różne problemy i potrzeby rozwojowe.

Główne problemy rozwojowe

- średni rynek a poziom bezrobocia wskazuje tendencje malejące choć w mniejszym tempie niż w porównywalnych gminach i powiecie
- ograniczone możliwości finansowe władz gminy i jej mieszkańców
- braki w infrastrukturze technicznej (przede wszystkim brak kanalizacji w miejscowościach turystycznych, zły stan dróg)

- słaby poziom usług na potrzeby mieszkańców i turystów
- niewystarczająca promocja gminy
- niekontrolowany rozwój budownictwa letniskowego
- chaotyczna zabudowa
- rozproszenie zabudowy
- niskodochodowy dla budżetu gminy i mieszkańców profil turystyki (głównie letniska, pola namiotowe) ośrodki wypoczynkowe o niskim standardzie
- brak terenów rozwojowych

Potrzeby rozwojowe

W strefie rolniczej:

- zmniejszenie bezrobocia (zwiększenie dostępności do okolicznych miast, stworzenie nowych miejsc pracy)
- aktywizacja gospodarki gminy (rozwój rolnictwa i usług)
- poprawa jakości życia mieszkańców (nowe tereny mieszkaniowe, poszerzenie zakresu usług, wyposażenie w pełną infrastrukturę)

W strefie rekreacyjno-leśnej:

- promocja i pielęgnacja atrakcyjnych turystycznie obszarów (poprawa obsługi turystyki oraz wizerunku wsi, poszerzenie zakresu usług)
- zmniejszenie bezrobocia (zatrudnienie w obsłudze turystyki)
- aktywizacja gospodarki gminy (pełniejsze wykorzystanie walorów środowiska naturalnego oraz bazy surowcowej)
- poprawa jakości życia mieszkańców (nowe tereny mieszkaniowe, poszerzenie zakresu usług z naciskiem na turystykę)
- dostosowanie do potrzeb wyposażenia w infrastrukturę techniczną, w szczególności wsi Ocypel w zakresie gospodarki wodno-ściekowej
- poprawa jakości środowiska naturalnego i krajobrazu

Możliwości rozwoju gminy

Atuty i szanse gminy

- Polityka wielokierunkowego wspierania rozwoju obszarów wiejskich realizowana przez państwo i Unię Europejską
- wynikające z dobrego położenia komunikacyjnego:
 - droga wojewódzka zapewniając powiązania z regionalnym i krajowym układem drogowym może pełnić funkcję korytarza ruchu rekreacyjnego
 - realizacja projektowanej międzynarodowej ścieżki rowerowej
- wykorzystanie dużej atrakcyjności rekreacyjnej gminy:
 - wybitnych walorów krajobrazowych i zróżnicowaniu środowiska przyrodniczego
 - tranzytowego przebiegu szlaku wodnego Wdy
 - położenia w zasięgu dojazdu samochodem z aglomeracji gdańskiej w ciągu 1,5 godziny
- zrównoważone wykorzystanie środowiska przyrodniczego dla potrzeb rekreacji i wypoczynku

- możliwość produkcji biomasy dla potrzeb energetycznych (biopaliwo)
- zrównoważone wykorzystanie zasobów leśnych jako podstawy przetwórstwa drzewnego
- poprawa jakości środowiska przyrodniczego poprzez :
 - wzmocnienie i ukształtowanie powiązań ekologicznych między elementami osnowy ekologicznej gminy
 - rozwój infrastruktury ochrony środowiska , przede wszystkim w zakresie oczyszczania ścieków komunalnych i gospodarczych oraz gospodarki odpadami a także proekologicznych źródeł ciepła (gazyfikacja gminy)
 - rekultywacja terenów przekształconych i zdegradowanych
 - ustanawianie nowych form ochrony przyrody, w szczególności użytków ekologicznych i pomników przyrody
- duża dostępność terenów o korzystnych warunkach fizjograficznych dla wszelkich form zabudowy – możliwość inwestowania
- wykorzystanie tradycji i wzorców regionalnego budownictwa, tradycji i dorobku miejscowego rzemiosła oraz wartości niematerialnych (religia, twórczość ludowa, przynależność etniczna)
- wykorzystanie aktywności gospodarczej mieszkańców gminy w rozwoju lokalnego rynku pracy
- korzystny rozwój sytuacji regionalnej i makroregionalnej Polski oraz województwa pomorskiego
- współpraca z gminami sąsiednimi (obecna i potencjalna) w dziedzinach takich jak np. rozwój infrastruktury, turystyki i rekreacji informacja, ekologia, zwalczanie bezrobocia

Słabe strony i zagrożenia

- niski potencjał agroekologiczny – brak podstaw dla rozwoju funkcji rolniczej w zakresie typowej gospodarki
- ze względu na jakość zagospodarowania
 - silna konkurencja w zakresie turystyki z sąsiadującymi gminami
 - mały zasób gruntów komunalnych możliwych do przekazania na cele budowlane bądź rozwoju działalności gospodarczej
 - niedorozwój infrastruktury usługowej, szczególnie turystyczno-rekreacyjnej (gmina nie jest przyjazna dla podróżnych)
 - niewystarczający stan techniczny dróg gminnych
 - brak gazyfikacji przewodowej i niski wskaźnik skanalizowania gminy
- ze względów przyrodniczych
 - zagrożenie powodziowe w obrębie dna doliny Wdy
 - znaczne potencjalne zagrożenie erozyjne gruntów ornych na terenach o wysokich spadkach

- występowanie terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi
- silna, często niekontrolowana presja inwestycyjna, zwłaszcza zabudowy rekreacyjnej na tereny o dużej wartości ekologicznej, niekontrolowany, chaotyczny rozwój zainwestowania z dominacją indywidualnych domów letniskowych
- utrzymywanie się niekorzystnej sytuacji w zakresie infrastruktury ochrony środowiska
- lokalizacja inwestycji przemysłowych, usługowych itp. mogących pogorszyć stan środowiska
- ze względów kulturowych
 - utrata tożsamości przestrzennej i kulturowej: przeinwestowanie historycznych układów przestrzennych i obszarów dotychczas nie zabudowanych, mała znajomość wartości walorów środowiska kulturowego
 - zmiana tradycyjnego sposobu użytkowania przestrzeni, wtórna , parcelacja, wykorzystywanie wzorców miejskich (wykorzystanie istniejących wzorców dla tradycyjnego budownictwa)
- brak zainteresowania społeczności lokalnych procesem planowania przestrzennego, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego szczególnie dla obszarów o dobrze zachowanej strukturze przestrzennej
- utrwalenie się niekorzystnych tendencji w sferze społeczno-gospodarczej - ubóstwa, poziomu bezrobocia , niedoinwestowanie rolnictwa a także brak innych poza rolnictwem znaczących źródeł dochodów mieszkańców obszarów wiejskich, mały przyrost nowych mieszkań, słaby rozwój przedsiębiorczości
- skomplikowana procedura ubiegania się o środki UE
- słabość budżetów samorządowych wynikająca z polityki państwa, zadań im zleconych,

Potencjał rozwojowy gminy.

Generalnie o potencjale rozwojowym gminy decyduje przede wszystkim poziom lokalnej infrastruktury . Gminy o lepszej infrastrukturze, wyrażonej np. dużym udziałem terenów skanalizowanych , dobrymi drogami są atrakcyjniejsze dla potencjalnych inwestorów - zarówno prywatnych jak i publicznych

Dla gminy Lubichowo poziom ten jest niestety jeszcze nie zadawalający.

Ważny jest również poziom , wskaźnik aktywności gospodarczej - taki jak np., liczba prywatnych firm , poziom zatrudnienia , stopa bezrobocia - gmina Lubichowo przedstawia się podobnie gminy w tym rejonie województwa.

Generalnie sytuacja gminy Lubichowo jest dość dobra, jednocześnie niewystarczające jest wykorzystanie walorów i potencjału dla rozwoju turystyki wynikającego zarówno z położenia jak i w szczególności jakości środowiska przyrodniczego i krajobrazu.

6. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.

Własność gruntów rolnych - wg danych ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Starogardzie Gdańskim)

:

	powierzchnia ogólna w ha	% powierzchni ogólnej
grunty Skarbu Państwa, w tym: przekazane w użytkowanie wieczyste i grunty osób prawnych	237	4,39
grunty gmin i związków gmin, w tym przekazane w użytkowanie wieczyste	41	0,76
grunty osób fizycznych	5021	92,93
grunty spółdzielni	29	0,53
grunty kościołów i związków wyznaniowych	49	0,91
grunty będące przedmiotem własności i władania osób nie wymienionych powyżej	26	0,48
Razem	5403	100 %

7. Uwarunkowania wynikające z występowania naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowanych złóż kopalin i terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarze gminy występują złoża kopalin pospolitych: kruszyw naturalnych – *Zielona Góra, Szteklina i Szteklina I* oraz kredy – *Ocypel*.

8. Uwarunkowania wynikające z planu przestrzennego województwa

8.1 Położenie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa

Preferowanym kierunkiem rozwoju struktury przestrzennej województwa jest:

- polityka równoważenia rozwoju przejawiająca się kształtowaniem ośrodków, pasm i stref aktywności, warunkujących rozwój przedsiębiorczości i innowacji w miejscach, które są i będą wybierane przez mechanizmy gospodarki rynkowej oraz aktywne inicjowanie i wspomaganie przedsięwzięć samorządów lokalnych i podmiotów publicznych, przy jednoczesnym zachowaniu cech, zasobów i walorów środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu warunkujących wysoką jakość życia i zdrowie mieszkańców
- kształtowanie harmonijnej struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa sprzyjającej równoważeniu wykorzystywania cech, zasobów i walorów przestrzeni z rozwojem gospodarczym, wzrostem poziomu i jakości życia potrzeb obecnego i przyszłych pokoleń.
- stałe równoważenie struktury funkcjonalno-przestrzennej regionu, zróżnicowanej terytorialnie i warunkowanej dynamiką rozwoju.
- stosowanie trójochrony (integralnej ochrony wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazu) dla utrzymania równowagi środowiska i poprawy warunków i jakości życia.

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubichowo - zmiana
Zmiana 2017*

- redukcja napięć i konfliktów w strukturach przestrzennych, dążenie do harmonijnego powiązania potrzeb społecznych z cechami i funkcjonowaniem środowiska.
- poprawa i kształtowanie ładu przestrzennego.
- wykorzystywanie naturalnych predyspozycji środowiska w planowaniu przestrzennym dla zrównoważonego i wielofunkcyjnego rozwoju regionu.
- dążenie do poprawy stabilności i sprawności funkcjonowania struktur przestrzennych oraz zwiększanie ich odporności na czynniki zewnętrzne.
- zrównoważone wykorzystanie zasobów naturalnych, oszczędność energii i ograniczenie ilości odpadów.

8.2 Kształtowanie sieci osadniczej

Według *Planu województwa*, w kształtowanym systemie obsługi sieci osadniczej regionu wieś Lubichowo pełnić będzie rolę ośrodka gminnego.

W ramach kształtowania systemu osadniczego województwa należy:

- Obszary atrakcyjne dla rozwoju turystyki i rekreacji wyłączyć z intensywnego monofunkcyjnego osadnictwa i inwestycji gospodarczych kolidujących z usługami turystyki.
- Na obszarach cennych z punktu widzenia dziedzictwa kulturowego oraz posiadających wybitne wartości krajobrazu kulturowego, ważne dla kształtowania tożsamości regionu:
 - planować nowe rozwiązania transportowe, jednocześnie chroniąc historyczne trakty i związane z nimi elementy zagospodarowania i urządzenia, w tym zachować i udostępnić dla celów turystyki historyczne drogi bite, brukowe, aleje przydrożne, kuźnie i karczmy;
 - uwzględniać w procesach inwestycyjnych związanych z rozwojem jednostek osadniczych ochronę urządzonych, historycznych terenów zielonych, parków i zbiorników wodnych;
 - stosować wzorce rozwoju przestrzennego obszarów zainwestowanych zmierzające do wyeksponowania atrakcji turystycznych, stworzenia właściwej oprawy dla zlokalizowanych na tych obszarach cennych obiektów i jednocześnie zapewnienie obsługi ruchu turystycznego;
 - przyjąć wzorce rozwoju jednostek osadniczych uwzględniających ochronę zabytków i historycznych układów urbanistycznych i ruralistycznych, jak również umożliwiających ich efektywną ekonomicznie rewitalizację.
- Wprowadzać do gminnych dokumentów planistycznych uregulowań umożliwiających egzekwowanie zakazu przeznaczania na nowe tereny osadnicze oraz inwestycyjne obszarów spełniających funkcje retencyjne lub zalewowe, w zakresie ochrony przeciwpowodziowej.

W ramach kształtowania lokalnych elementów systemu osadniczego należy

- Stosować wzorce rozwoju przestrzennego, zapewniające najefektywniejsze wykorzystanie obszarów istniejącego zainwestowania oraz minimalizujących ekspansję na nowe obszary zainwestowania kosztem przestrzeni otwartych przez:
 - udostępnianie do zabudowy i zainwestowania kolejnych terenów zgodnie z potrzebami budowy całościowych struktur przestrzennych;
 - wyłączanie z osadnictwa i zainwestowania gospodarczego obszarów produkcji rolnej i leśnej;

- prowadzenie oszczędnej gospodarki terenami istniejącego i potencjalnego zainwestowania;
- wyłączenie z osadnictwa i zainwestowania gospodarczego określonych obszarów w celu ochrony przestrzeni otwartych, jako elementu kształtowania ładu przestrzennego, w tym przeciwdziałanie „rozlewaniu się” obszarów zainwestowania;
- Domykać granice zainwestowania poprzez wyznaczanie obszarów rozwojowych tak, aby ekspansja zainwestowania na każdym etapie kształtowała czytelną krawędź terenów zagospodarowanych, przy czym należy:
 - wypełniać luki w zainwestowaniu, nie stanowiące chronionych przestrzeni otwartych;
 - kontynuować zabudowę wykraczającą poza istniejący obszar zainwestowania zgodnie z charakterem jednostki osadniczej.
- Stanować akta prawa miejscowego zapewniające odpowiedni dla rangi ośrodków zestaw funkcji, warunki zachowania ładu przestrzennego oraz zrównoważony rozwój przez:
 - wykorzystanie w pierwszej kolejności terenów niezainwestowanych, które znajdują się w centrach miast, lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie;
 - dogęszczanie istniejących obszarów zainwestowania przy równoczesnym zachowaniu lub poszerzaniu terenów zielonych i powierzchni biologicznie czynnej, w tym poprzez zmniejszenie wielkości terenów infrastruktury transportowej na rzecz terenów zielonych i zabudowy usługowej związanej z zielenią

8.3. Infrastruktura transportowa

Przez teren gminy przebiega droga wojewódzka nr 214.

Wschodnia część gminy znajduje się w zasięgu regionalnego korytarza nadwiślańskiego (Powiśle – Trójmiasto) jako elementu VI korytarza pan-europejskiego

8.4. Infrastruktura techniczna

Do zadań polityki przestrzennej w Planie województwa należy:

- zapewnienie dostępu mieszkańców województwa do wody pitnej o jakości zgodnej z obowiązującymi normami z uwzględnieniem racjonalizacji wykorzystania zasobów wód podziemnych.
- zmniejszenie ładunku zanieczyszczeń odprowadzanych do wód i gruntu przez planowaną i realizowaną kompleksowo w zlewniach, zwłaszcza na obszarach cennych przyrodniczo i ważnych dla turystyki, oraz w zlewniach rzek stanowiących źródło wody pitnej, rozbudowę i budowę sieci kanalizacji sanitarnej i urządzeń do unieszkodliwiania ścieków, zapewniającą poprawę dostępności dla mieszkańców szczególnie obszarów wiejskich
- dostosowanie systemu gospodarki odpadami do wymogów wynikających z przepisów prawa krajowego i unijnego w nawiązaniu do potrzeb osadnictwa i gospodarki oraz zróżnicowanych warunków przestrzennych województwa.

Zgodnie z zasadami zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić:

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej

Ochrona przed powodzią i regulacja stosunków wodnych

W gminnych dokumentach planistycznych należy:

- wskazać sposoby ograniczania ilości wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do odbiorników (wody niewymagające oczyszczania należy w możliwie najwyższym stopniu doprowadzać do wsiąkania w grunt, a wody z dachów wtórnie wykorzystywać).
- zorganizowane odprowadzanie wód opadowych do cieków i zbiorników należy stosować tylko w przypadkach absolutnie koniecznych z uwzględnieniem opóźnienia i spowalniania ich odpływu oraz oczyszczania
- uwzględnić ustalenia wynikające z Programu małej retencji oraz Programu szczególności (w zlewni rzeki Wdy), w tym konieczność powiększenia dotychczasowej pojemności retencyjnej i powierzchni jezior podpiętrzonych przez budowę obiektów małej retencji.

W ramach realizacji *Programu małej retencji województwa pomorskiego* planuje się działania mające na celu utrzymanie właściwych stosunków wodnych - na terenie gminy Lubichowo jest to jezioro Firek - rzeka Wda

W *Programie udrażniania rzek województwa pomorskiego* – zadania w celu uzyskania znaczącej poprawy stanu powierzchniowych wód płynących i charakterystycznych dla nich biocenoz.

Zaopatrzenie w wodę

- w planowaniu budowy, rozbudowy lub modernizacji systemu zaopatrzenia w wodę, mających na celu rozszerzenie zasięgu obsługi lub (i) poprawę jakości i możliwości racjonalizacji wykorzystania istniejących zasobów wód podziemnych w celu zmniejszenia liczby ujęć i zwiększenia stopnia koncentracji systemu.
- Realizację budowy lub/i rozbudowy wodociągów należy prowadzić równocześnie z budową lub rozbudową zbiorowych kanalizacji zakończonych oczyszczalniami ścieków. W szczególnych przypadkach dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych.
- W pierwszej kolejności realizowane powinny być projekty obejmujące:
 - kompleksowe modernizacje wodociągów związane z racjonalizacją wykorzystywania zasobów wód podziemnych i dostosowaniem jakości produkowanej wody do obowiązujących norm;
 - rozszerzanie zasięgu obsługi wodociągów zmierzającego do uzyskania przyjętego w Planie standardu – 100% korzystających, w ścisłym powiązaniu z równoczesną budową kanalizacji;
 - dostosowywanie jakości produkowanej wody do obowiązujących norm w gminach, w których stwierdzono, że dostarczana woda nie odpowiada wymaganiom sanitarnym

Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

- wyposażenie jednostek osadniczych na obszarze całego województwa w systemy kanalizacji zbiorczej zakończonej oczyszczalniami ścieków, w

szczegółności na obszarach tzw. aglomeracji ściekowych. Inne rozwiązania mogą być stosowane tylko w szczególnych przypadkach i wymagają uzasadniania techniczno –ekonomicznego.

Gospodarka energetyczna

w zakresie energetyki wiatrowej

Przy określaniu lokalizacji elektrowni wiatrowych należy uwzględnić uwarunkowania wynikające w szczególności z ich oddziaływania na:

- obszary objęte ochroną przyrody, w formie: rezerwatów przyrody, obszarów Natura 2000, parków krajobrazowych i ich otulin, obszarów chronionego krajobrazu, pomników przyrody, stanowisk dokumentacyjnych, użytków ekologicznych i zespołów przyrodniczo-krajobrazowych;
- obszaru tworzące podstawę ekologiczną województwa – korytarze ekologiczne;
- tereny położone w strefach ekspozycji obiektów dziedzictwa kulturowego, pomników historii, cennych założeń urbanistycznych i ruralistycznych, założeń parkowo-pałacowych i parkowo-dworskich

Konieczne jest również uwzględnianie lokalizacji i sąsiedztwa:

- terenów zabudowy mieszkaniowej oraz aktywnego wypoczynku;
- dróg o nawierzchni utwardzonej i linii kolejowych;
- linii elektroenergetycznych;
- lasów oraz akwenów i cieków wodnych;
- innych farm wiatrowych.

Lokalizacje elektrowni wiatrowych muszą uwzględniać możliwość przesyłu wyprodukowanej energii, z zachowaniem możliwie jak najmniej negatywnego oddziaływania linii elektroenergetycznych na komponenty środowiska.

gospodarka odpadami

Gm. Lubichowo jest obsługiwana przez międzygminny ZZO *Stary Las* położony na terenie gminy Starogard Gd.

W gospodarce odpadami należy ograniczać negatywny wpływ odpadów i składowisk na środowisko przez:

- modernizację składowisk odpadów komunalnych, które nie spełniają wymogów ochrony środowiska, a będą użytkowane do czasu wprowadzenia rozwiązań ponadlokalnych
- upowszechnianie selektywnej zbiórki odpadów m.in. niebezpiecznych w strumieniu odpadów komunalnych, wielkogabarytowych oraz z budowy remontów i demontażu obiektów budowlanych i infrastruktury drogowej;
- bieżącą likwidację nielegalnych składowisk, zamykanie i rekultywację składowisk gminnych, niespełniających wymagań prawnych, rekultywację wszystkich zamkniętych dotychczas nie zrehabilitowanych składowisk

telekomunikacja i teleinformatyka

W *Planie województwa zasadach zagospodarowania przestrzennego wskazuje się , iż lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej uwzględniać powinna uwarunkowania krajobrazowe oraz tereny zabudowy mieszkaniowej.*

8.5. Ochrona środowiska przyrodniczego

Do zadań polityki przestrzennej w *Planie województwa* należy:

- Utrzymanie istniejących form ochrony przyrody oraz dążenie do poprawy ciągłości przestrzennej systemu obszarów chronionych i powiązań ekologicznych, zapewniających trwałość i różnorodność gatunkową zasobów biosfery oraz stabilność procesów przyrodniczych.

Zgodnie z zasadami zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić:

- Kształtowanie spójności systemu obszarów chronionych i powiązań ekologicznych województwa winno odbywać się, w postaci dwóch komplementarnych podsystemów przestrzennych:
 - przyrodniczych obszarów chronionych – ustanowionych prawnie i zapewniających trwałość najcenniejszych wartości naturalnych;
 - powiązań ekologicznych – płatów i korytarzy ekologicznych, gwarantujących i tworzących podstawę funkcjonowania środowiska.
- Korytarze ekologiczne muszą spełniać następujące warunki:
 - zachowywać ciągłość przestrzenną i mieć dostateczną szerokość określaną w dokumentach planistycznych gmin;
 - charakteryzować się wysokim stopniem zachowania naturalnych warunków pokrycia terenu;
 - gwarantować zmienność siedlisk i typów środowiska dogodnych do rozprzestrzeniania gatunków;
 - zapewniać niezbędne warunki dla bytowania i wędrówek zwierząt oraz wypoczynku i rekreacji ludności.
- Stosowanie rozwiązań minimalizujących wpływ inwestycji infrastrukturalnych, przez rozważenie rozwiązań alternatywnych w przypadku kolizji z wartościami przyrodniczymi, kulturowymi i krajobrazowymi oraz stosowanie kompensacji przyrodniczej w przypadku braku możliwości zastosowania rozwiązań alternatywnych.

W kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy obowiązuje:

- Zachowanie ustanowionych form ochrony przyrody: parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obszarów NATURA 2000, pomników przyrody, stanowisk dokumentacyjnych, użytków ekologicznych i zespołów przyrodniczo-krajobrazowych.
- Ukształtowanie struktury powiązań ekologicznych w skali województwa - należą do nich elementy obejmujące teren gminy Lubichowo:

Płat ekologiczny Borów Tucholskich:

- zwarte kompleksy leśne środkowej części Borów Tucholskich, rozdzielone korytarzem ekologicznym Brdy (element ponadregionalnego korytarza), pomiędzy korytarzami doliny Gwdy na zach. i doliną Wdy

Korytarz ekologiczny pojezierny – północny

- korytarz rzeki Wdy

8.6. Ochrona środowiska kulturowego i krajobrazu

System ochrony środowiska kulturowego

Do zadań polityki przestrzennej w *Planie województwa* należy:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubichowo - zmiana

Zmiana 2017

- Zachowanie różnorodności kulturowej województwa oraz zapewnienie dostępności zasobów i walorów dziedzictwa kulturowego jako atutu w rozwoju zrównoważonym i konkurencyjności przestrzeni województwa.

Zgodnie z zasadami zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić:

- W gminnych dokumentach planistycznych:
 - zidentyfikować istniejące i potencjalne konflikty funkcjonalno-przestrzenne związane z ochroną wartości kulturowych;
 - zidentyfikować elementy charakterystyczne krajobrazu kulturowego oraz określić zasady ich ochrony (np. wskazanie wytycznych dotyczących zgodnych z tożsamością miejscowości zasad: posadowienia obiektów na działce, formy obiektu, detalu architektonicznego);
 - określić elementy charakterystyczne w przypadku dóbr kultury współczesnej, które powinny zostać zachowane

W kierunkach zagospodarowania przestrzennego dla gminy należy określić zasady ochrony o odnowy charakterystycznych zasobów dziedzictwa kulturowego regionu , m. in.: układów ruralistycznych , zabytków dziedzictwa budownictwa ceglanego i drewnianego, obiektów techniki (w tym systemów hydrotechnicznych), zespołów rezydencjalnych, zespołów zieleni urządzonej.

System ochrony walorów krajobrazu

Do zadań polityki przestrzennej w *Planie województwa* należy:

- Zachowanie i eksponowanie najwartościowszych zespołów i fragmentów krajobrazu, panoram widokowych i wnętrz architektoniczno-krajobrazowych dla wzmacniania wizerunku regionu.
- Kształtowanie nowych walorów krajobrazowych, w tym odtworzenie krajobrazów zdegradowanych oraz przeciwdziałanie procesom zagrażającym walorom krajobrazu.

8.7. Ochrona zasobów środowiska

Do zadań polityki przestrzennej w *Planie województwa* należy:

- Zachowanie i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska przyrodniczego (abiotycznego – kopaliny, gleby, wody, powietrze i biotycznego – warunki życia i zrównoważony rozwój regionu ze szczególnym uwzględnieniem rekreacji i Bałtyckiego.

Zgodnie z zasadami zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić:

- Ochronę litosfery i zasobów kopalin
Dotyczy kopalin, unikatowych form ukształtowania terenu oraz naturalnych procesów kształtujących powierzchnię terenu, obejmuje:
 - zagospodarowanie przestrzeni w strefie występowania udokumentowanych złóż kopalin w sposób zapewniający w przyszłości możliwość podjęcia eksploatacji, z uwzględnieniem potrzeby i wymogów ochrony walorów krajobrazowych.
 Eksploatacja surowców mineralnych przede wszystkim na obszarach objętych obecnie wydobywaniem, jeśli brak przeciwwskazań środowiskowych i podejmowanie wydobywania na nowych terenach tylko w sytuacjach gdzie przeciwwskazania środowiskowe nie przeważają opłacalności ekonomicznej.

- Ochronę gruntów leśnych i rolnych

Zachowanie (niepomniejszanie) co najmniej obecnej powierzchni terenów leśnych i stosowanie kompensacji przyrodniczej przy przeznaczeniu na cele nieleśne.

Powiększanie areалу gruntów leśnych przez zalesianie gruntów o najniższych walorach produkcyjnych i zagrożonych procesami erozyjnymi, wzmacniające ich ekologiczną stabilność, spójność przestrzenną struktur ekologicznych – szczególnie w centralnej, pojeziernej części województwa oraz w zdefiniowanych korytarzach ekologicznych.

Ochrona gleb o najwyższej przydatności rolniczej (w tym zapobieganie rozczłonkowaniu zwartej przestrzeni produkcyjnej) pochodzenia mineralnego i organicznego w klasach bonitacyjnych I–III, w tym w obszarach pojezierza Starogardzkiego,

- Ochronę zasobów i jakości wód

Zachowanie istniejących terenów hydrogenicznych – wód powierzchniowych, mokradeł i torfowisk oraz odtwarzanie i odnawianie obszarów tzw. małej retencji dla utrzymania i powiększania zasobów wodnych oraz kształtowania właściwego stanu stosunków wodnych, udroźnienie odcinków rzek pojeziernych dla wędrówki ryb przede wszystkim w zlewniach Brdy, Wdy, Gwdy.

- Ochronę zasobów biosfery

Oszczędne gospodarowanie przestrzenią szczególnie na obszarach istotnych z punktu widzenia ochrony bioróżnorodności.

8.8. Turystyka

Do zadań polityki przestrzennej w *Planie województwa* należy:

- Rozwój całorocznej oferty turystycznej opartej o walory przyrodniczo-kulturowe i krajobrazowe

Zgodnie z zasadami zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić:

- Rozwój bazy noclegowej w pierwszej kolejności w oparciu o możliwości adaptacji istniejącej zabudowy dotychczas pełniącej inne funkcję.
- Realizację zagospodarowania turystycznego i urządzeń rekreacji jako atrakcji towarzyszących trasom turystycznym wykorzystywanym masowo.
- Spójne kształtowanie systemu szlaków turystycznych, których przebiegi powinny być kształtowane z myślą o zachowaniu hierarchii, potrzebach różnych użytkowników, ponadto łączyć się w sieć o zasięgu międzyregionalnym i międzynarodowym.
- Ograniczanie presji turystycznej na obszary wrażliwe przyrodniczo, kulturowo i krajobrazowo przez zapewnienie infrastruktury obsługi ruchu turystycznego przeciwdziałającej dewastacji tych obszarów.
- Ograniczanie intensywności zagospodarowania stref przybrzeżnych jezior,

W kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy obowiązuje:

- Poprawa jakości i estetyki stref intensywnego zagospodarowania turystycznego, tak aby odpowiadały potrzebom regeneracyjnym człowieka –

m. in. w szczególności w strefach brzegowych jezior: w Borach Tucholskich - Wielki Ocypel)

- Rozwój infrastruktury turystyki świąteczno-weekendowej i agroturystyki m.in. na terenach Pojezierza Starogardzkiego
- Należy maksymalnie ograniczać przeznaczanie terenów otwartych na cele zabudowy letniskowej, ukierunkowując jej ekspansję na adaptację zabudowy wiejskiej i lokalizację nowej w bezpośrednim jej sąsiedztwie.
- Należy tworzyć infrastrukturę turystyczną i paraturystyczną umożliwiając zrównoważony rozwój turystyki w gminie.

Do zadań polityki przestrzennej w Planie województwa w zakresie szlaków turystycznych należy:

- Rozwój szlaków turystyki wodnej, jako elementu integrującego obszary rekreacyjne województwa przez:
 - zagospodarowanie turystyczne szlaków wodnych (stworzenie przystani, stanic, miejsc biwakowych i oznakowanie) na rzekach m.in. Wdzie
- Układ tras międzynarodowych nawiązujący do systemu EURO-VELO (zrealizowane trasy jeśli mają nosić nazwę EURO-VELO winny uzyskać akceptację Europejskiej Federacji Cyklistów) tworzą
 - o Przez teren gminy będzie planowana międzynarodowa trasa rowerowa nr 4 – Trasa Tysiąca Jezior
 - o Na rzece Wdzie oraz na odcinku jezioro Wlk.Ocypel i jez. Długie planowane jest utworzenie szlaku turystyki kajakowej

W dokumentach planistycznych należy uwzględniać projektowane przebiegi i potrzeby terenowe szlaków wodnych, rowerowych i pieszych.

8.9. Kształtowanie warunków przestrzennych rozwoju gospodarczego

Do zadań polityki przestrzennej w Planie województwa należy:

- Wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich, w tym szczególnie obszarów strukturalnie słabych, gwarantujący zachowanie właściwego stanu środowiska i wiejskiego charakteru krajobrazu.
- Kształtowanie przestrzeni rolniczej w sposób sprzyjający prowadzeniu gospodarki rolnej dostosowanej do predyspozycji użytkowych obszaru i pojemności środowiska naturalnego.
- Tworzenie korzystnych warunków dla rozwoju usług wspierających rozwój gospodarczy obszarów słabych strukturalnie.

Zgodnie z zasadami zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić:

- Dostosowywanie charakteru i intensywności gospodarowania rolniczego do lokalnego potencjału agroekologicznego.
- W procesie przekształceń przestrzeni rolniczej, m.in. związanej ze zm. własnościowymi i zalesianiem, zachowywanie wiejskiego krajobrazu kulturowego i założeń przestrzennych związanych z zabytkowymi zespołami folwarcznymi i dworsko-parkowymi

- W dokumentach planistycznych należy uwzględniać możliwości wykorzystania zasobów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego dla tworzenia „zielonych miejsc pracy”

8.10. Polityka przestrzenna na obszarach problemowych

Obszary wiejskie strukturalnie słabe

- Przy modernizacji istniejących i budowie nowych urządzeń uzdatniania wody i unieszkodliwiania ścieków planować rezerwy na przyłączenie nowych odbiorców.
- Zachowanie istniejącej sieci placówek oświaty i kultury, jako ośrodków kulturotwórczych i integrujących społeczności lokalne.
- Kreacja placów, skwerów i parków we wsiach i miejscowościach wiejskich w przestrzeń publiczną stanowiącą pozytywne wzorce zagospodarowania i umożliwiające integrację mieszkańców.
- Objęcie ochroną elementów tradycyjnego gospodarowania rolniczego: zadrzewienia śródpolne, oczka wodne i w miarę możliwości inne elementy przestrzeni rolniczej, stanowiące ostoję dla zagrożonych gatunków.
- Rozwój działalności pozarolniczej w gospodarstwach rolnych

Obszary objęte prawną ochroną przyrody

- W dokumentach planistycznych gmin uwzględniać możliwości wykorzystania zasobów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego dla tworzenia
- Uwzględnienie w dokumentach planistycznych gmin projektowanych przebiegów i potrzeb terenowych szlaków wodnych, rowerowych i pieszych.

Obszary atrakcyjne turystycznie

- Przy zagospodarowaniu obrzeży zbiorników wodnych i otoczenia parków krajobrazowych dążenie do właściwego ukierunkowania presji masowej turystyki, odciążenia i ochrony najbardziej wrażliwych elementów środowiska.
- Ograniczenie przeznaczania terenów otwartych na cele nowej zabudowy letniskowej, ukierunkowując jej ekspansję na adaptację niszczącej zabudowy wiejskiej.
- Tworzenie infrastruktury umożliwiającej zrównoważony rozwój turystyki.

IV. CELE ROZWOJU GMINY LUBICHOWO

1. **POLITYKA ROZWOJU** – *stworzenie atrakcyjnej oferty turystycznej, poprzez przygotowanie prawne i infrastrukturalne gruntów na te cele oraz, poprawa jakości urządzeń i wyposażenia w infrastrukturę techniczną terenów rekreacyjnych i pozostałych wsi , rozwój funkcji rolniczej gminy , tworzenie warunków rozwoju nowych funkcji – usługowych i gospodarczych* – wykorzystanie walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu, szanse dobrego połączenia komunikacyjnego z krajem i regionem – odległość aglomeracji gdańskiej i położenie na trasie przebiegu drogi krajowej (trasa pojezierna łącząca północne tereny kraju) oraz planowanych trasach rowerowych - pojeziernej międzynarodowej i międzyregionalnej a także dobrego połączenia z ośrodkiem powiatowym Stargardem Gd.; wykorzystanie istniejącej bazy surowcowej na rozwój gospodarki drzewnej, podniesienie wydajności rolnictwa w rejonach jego intensyfikacji .
2. **POLITYKA WYRÓWNAWCZA** – *poprawa jakości życia mieszkańców, obniżenie bezrobocia w gminie –*, poprawa jakości polepszenie warunków życia mieszkańców gminy w zaspokajaniu podstawowych potrzeb oraz wyrównanie standardów cywilizacyjnych życia, głównie w dziedzinie mieszkalnictwa i wyposażeniu w infrastrukturę usługową, głównie ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz zaspokajanie potrzeb pracy poprzez stworzenie warunków rozwoju przedsiębiorczości szczególnie związanej z turystyką
3. **POLITYKA OCHRONNA** – *ochrona cennych wartości środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu* głównie lokalnych i ponad lokalnych elementów środowiska poprawiających ekologiczne warunki życia głównie poprzez uporządkowanie gospodarki odpadami i ściekami, ochrona walorów krajobrazu a także ochrona tożsamości kulturowej – tradycyjnych układów wiejskich i krajobrazu kulturowego, ochrona tożsamości kulturowej

V. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy, przeznaczeniu terenów oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

1.1. Program społeczno gospodarczy. Program rozwoju demograficznego.

Problematyka społeczno-gospodarcza w "Studium..." obejmuje elementy tworzące tzw. "jakość życia" mieszkańców, do których zaliczono: infrastrukturę mieszkaniowo-usługową, rynek pracy, potencjał gospodarczy gminy. Punktem wyjścia dla sformułowania programu społeczno-gospodarczego rozwoju gminy jest sytuacja demograficzna gminy, w tym prognoza rozwoju demograficznego.

Na wstępny projekt rozwoju gminy Lubichowo w sferze społeczno-gospodarczej składają się:

- prognoza rozwoju demograficznego
- prognoza popytu na miejsca pracy
- program rozwoju budownictwa mieszkaniowego
- program rozwoju usług dla ludności
- program rozwoju gospodarki lokalnej

Główne cele społeczno-gospodarczego rozwoju gminy Lubichowo można sformułować następująco:

- rozwój rynku pracy, zmniejszenie bezrobocia,
- aktywizacja gospodarki gminy ze szczególnym uwzględnieniem rozwoju drobnej przedsiębiorczości, w tym związanej z funkcją rolniczą i obsługą turystyki,
- poprawa warunków życia mieszkańców poprzez wzrost zamożności, zwiększanie możliwości zatrudnienia, lepsze zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i usługowych
- poprawa finansów gminy dzięki rozwojowi lokalnej przedsiębiorczości oraz stworzeniu korzystnego klimatu dla potencjalnych inwestorów zewnętrznych, a także pozyskiwanie środków unijnych na rozwój gminy.

Prognoza demograficzna

Podstawą obliczenia prognozy demograficznej dla gminy do roku 2025 są:

- obecny poziom zaludnienia
- istniejąca struktura wieku
- poziom i tendencje w zakresie przyrostu naturalnego
- wielkości kierunki zmian migracji ludności

Spadający przyrost naturalny i utrzymujące się przez kilka lat ujemne saldo migracji dla gminy oraz niezbyt młoda struktura wieku mieszkańców gminy Lubichowo wskazują na niewielki spodziewany przyrost liczby mieszkańców gminy.

Z drugiej strony, gwałtowny wzrost salda migracji z (-3) do 8,3 w 2007 roku, może świadczyć o powstającej tendencji do napływu ludności do gminy (np. z emigracji). W związku z powyższym, do 2025 roku, prognozuje się zwiększenie populacji o ok. 180 mieszkańców tj. z 6122 osób obecnie (kwiecień 2008) do ok. 6300 osób w 2025 roku. Oznacza to, że przyrost zaludnienia w okresie najbliższych 15-tu lat przekroczy nieco 3%. Główny przyrost mieszkańców spodziewany jest w miejscowościach:

- Lubichowo
- Ocypel
- Osowo Leśne

Liczba 6300 mieszkańców gminy Lubichowo w 2025 roku jest podstawą dalszych wyliczeń programowych w projekcie studium

Równolegle z rozwojem ludnościowym gminy zmieniać się będzie struktura wieku jej mieszkańców: spadek liczby osób w wieku przedprodukcyjnym i wzrost udziału osób w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym obserwowany już obecnie.

Struktura wieku mieszkańców gminy obecna i prognozowana:

	2007 rok szacunek na podstawie danych za 2007r.	2025 (prognoza)
Wiek przedprodukcyjny %	25,63	23,03
Wiek produkcyjny %	61,10	63,14
Wiek poprodukcyjny %	13,26	13,85

Prognoza popytu na miejsca pracy

Zgodnie z obserwowanymi tendencjami w strukturze wieku mieszkańców gminy zwiększać się będzie udział grupy w wieku produkcyjnym. Strukturalny przyrost liczby ludności w wieku produkcyjnym w ogólnej populacji zrodzi nowy popyt na miejsca pracy. Popyt na pracę jest obecnie zaspokojony na umiarkowanym poziomie, czego wyrazem jest malejące bezrobocie.

Obecnie w gminie Lubichowo w wieku produkcyjnym jest około 3474 osób (w tym ok. 410 bezrobotnych), z tego czynni zawodowo to ok. 2600 osób. Liczbę miejsc pracy w gminie ocenia się na ok. 2350, w tym ok. 1300 pełnych etatów w rolnictwie indywidualnym. Miejsca pracy zapewniają ok. 68,0% potrzeb obecnych mieszkańców w wieku produkcyjnym. Ta liczba wskazuje na stopień niezrównoważenia popytu i podaży miejsc pracy, a w konsekwencji na poziom bezrobocia. Odsetek bezrobotnych w liczbie mieszkańców w wieku produkcyjnym na koniec I-go kwartału 2007r. wynosił 11,8%

Do opracowania prognozy bilansu miejsc pracy w gminie do 2025 roku przyjęto następujące założenia:

- Wzrost udziału grupy osób w wieku produkcyjnym w strukturze wiekowej mieszkańców (z 61,10% do 63,64%)
- Zwiększenie poziomu aktywności zawodowej mieszkańców (z 42,3 do 44,2% ogółu osób),
- Zmniejszenia odsetka bezrobotnych (z 11,8% do 8,8%)
- Utrzymania się liczby wyjeżdżających do pracy poza gminę na podobnym poziomie jak obecnie

Bilans popytu na miejsca pracy do 2025 roku przedstawia się następująco:

Stan istniejący	Stan prognozowany
- 2007r.	- 2025r.

- Liczba mieszkańców ogółem (osób)	6.122	6.300
– stan na IV.09r.		
- ludność w wieku produkcyjnym (osób), t.j. %	3.474 61,10	3.978 63,14
• aktywni zawodowo ogółem (osób) t.j. %	2.600 42,3	2.785 44,2
• liczba bezrobotnych	410	350
- odsetek bezrobotnych	11,8 (marzec 2007)	8,8
• Liczba miejsc pracy na terenie gminy	2.350 (częściowy szacunek)	2.772 (prognoza)
	68,00	69,68
- % zaspokojenia potrzeb		
Stosunek miejsc pracy w gminie do ludności w wieku produkcyjnym		

Do 2025 roku przybędzie ok. 500 osób w wieku produkcyjnym. Aby poprawić sytuację na miejscowym rynku pracy konieczne jest stworzenie ok. 420 nowych miejsc pracy. Główny przyrost spodziewany jest w usługach (obsługa rekreacji), drobnej wytwórczości, budownictwie, rzemiośle usługowym i produkcyjnym.

Program rozwoju budownictwa mieszkaniowego

Potrzeby mieszkaniowe gminy w okresie najbliższych lat będą określać:

- Możliwości finansowe mieszkańców gminy
- Przyrost liczby gospodarstw domowych
- Obecna sytuacja mieszkaniowa

Obecnie w gminie jest 1797 mieszkań w ponad 98% należących do osób prywatnych. Warunki zamieszkiwania we wszystkich parametrach (na tle porównywanych gmin, powiatu i województwa) najlepiej przedstawiają się w gminie Lubichowo. Również tempo oddawania nowych mieszkań do użytku najwyższe było w gminie Lubichowo.

Do 2024 roku zakłada się utrzymanie rozwoju budownictwa na podobnym poziomie (malejące bezrobocie, wzrost udziału osób w wieku produkcyjnym).

Przewiduje się budowę około 200 nowych mieszkań, głównie w Lubichowie, Ocyplu i Zelgoszczy. W pozostałych wsiach przewidziana jest głównie zabudowa uzupełniająca, rozbudowa lub wymiana kubatury istniejącej.

Uwzględniając ubytki i wyburzenia części zasobów, w 2025 roku w gminie Lubichowo będzie około 2000 mieszkań. Zapewni to nieco wyższą dynamikę przyrostu nowych mieszkań, w stosunku do przyrostu liczby ludności gminy i gwarantuje poprawę warunków zamieszkiwania mieszkańców – z 3,16 osób na mieszkanie obecnie, do 3,15 osób / mieszkanie w 2025r. Poprawa warunków zamieszkiwania polegać będzie również na uzyskaniu wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca na poziomie 45 m²/osobę (w 2007 roku wynosił on 26,9 m²/osobę).

Rzeczywisty rozwój nowych zasobów mieszkaniowych w najbliższych latach będzie bardzo ściśle powiązany ze wzrostem zamożności, a więc z ogólnym rozwojem gospodarczym gminy i kraju. W miarę wzrostu gospodarczego, większej dostępności, dogodnego kredytu itp. W pełni ujawni się „ukryty” popyt na mieszkania (popyt ten tworzyć będą rodziny prowadzące obecnie odrębne gospodarstwa domowe, ale mieszkające z konieczności wspólnie , np. z rodzicami).

1.2. Rozwój funkcji

Mieszkalnictwo

Nowe tereny mieszkaniowe i rekreacyjne wraz z towarzyszącymi jej usługami nieuciążliwymi, przewiduje się na mniejszą i większą skalę w każdej wsi obrębowej. Największe zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe występuje w miejscowości Lubichowo jako ośrodka największego wzrostu ludnościowego strefie rolniczej i głównego ośrodka usługowego, w połączeniu ze wsią Bietowo (pasmo rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej wzdłuż drogi wojewódzkiej). Duże zapotrzebowanie na tereny rekreacyjno-mieszkaniowe jest we wsiach Ocypel (ośrodek największego wzrostu ludnościowego w strefie rekreacyjno-leśnej oraz główny ośrodek turystyczny w gminie) oraz w Szteklin (rozwój funkcji mieszkaniowej dla ludności napływowej).

Również na większą skalę przewiduje się zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowo-usługowe w paśmie rozwoju zabudowy wzdłuż drogi powiatowej od Lubichowa w kierunku Starogardu Gd. (wsie Mościska, Zielona Góra wraz z Lipinami Królewskimi).

W pozostałych miejscowościach preferowana jest zabudowa plombowa w granicach zainwestowania wiejskiego lub jako kontynuacja istniejącej zabudowy.

Dla terenów poszczególnych wsi obrębowych wyznaczono w studium granice zwartej zabudowy wsi gdzie preferowana jest lokalizacja terenów rozwojowych.

Realizacja nowej zabudowy powinna kształtować się w oparciu o następujące zasady:

- Zabudowa mieszkaniowa powinna koncentrować się w rejonie istniejących skupisk zabudowy na terenach wskazanych jako tereny rozwojowe, co pozwoli uniknąć rozproszenia i ułatwi uzbrojenie terenów budowlanych
- Przyjmuje się możliwość uzupełnienia, modernizacji, odtworzenia zabudowy na istniejących działkach i w obrysie istniejących siedliska zagrodowych,
- Przyjmuje się możliwość realizacji siedliska zagrodowych na terenach nowych gospodarstw rolnych
- Usługi podstawowe handlu i bytowe mogą być lokalizowane w powiązaniu z terenami istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem funkcji podstawowej
- Optymalny zasięg obszarów przewidywanych pod zainwestowanie zabudowy mieszkaniowej w osadnictwie skupionym nie powinien przekraczać 500m – optymalnej dostępności do codziennie użytkowanych usług
- W osadnictwie rozproszonym i mniejszych wsiach dostępność usług użytkowanych często nie powinna być większa niż 1,5 km
- Zabudowa powinna stylem i kubaturą nawiązywać do architektury regionalnej Kociewia (wykorzystanie regionalnych detali architektonicznych, rozwiązań elewacji, tradycyjnych materiałów)

Infrastruktura społeczna

Ze szczegółowej analizy stanu istniejącego, możliwości rozwoju gminy i potrzeby poprawy jakości życia w zakresie infrastruktury społecznej wynika, że przyszłościowy system obsługi ludności będzie się rozwijał w sposób następujący

- Ośrodkiem gminnym nadal będzie wieś Lubichowo (centrum administracyjno-usługowe) zapewniający mieszkańcom wsi i gminy właściwą ich obsługę. Pożądane jest dalsze kształtowanie centrum w obrębie terenów rozwojowych miejscowości gminnej, gdzie koncentrować się będą usługi w miejscami parkingowymi

uzupełniające zestaw usług istniejących oraz urządzenie terenów rekreacyjno – sportowych w sąsiedztwie jeziora Lubichowskiego,

- Ośrodkami uzupełniającymi będą Ocypel i Zelgoszcz – rejonu usług elementarnych dla obsługi mieszkańców wsi oraz w powiązaniu z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową. Wieś Ocypel powinna być ponadto wzmocniona o kompleksowe usługi na potrzeby turystyczne tworząc w ten sposób znaczący rekreacyjno turystyczny ośrodek usługowy na skale zachodniego rejonu Borów Tucholskich z rozwojem ogólnodostępnych urządzeń rekreacyjno- sportowych
- W pozostałych wsiach na terenie gminy pożądane jest uzupełnienie ilości i rodzaju usług w zależności od potrzeb mieszkańców

Turystyka i rekreacja

Turystyka powinna być w gminie Lubichowo jedną z ważniejszych dziedzin gospodarki wspomagającą w znacznym stopniu budżet gminy. Istnieją tu znaczne możliwości:

- Lokalizowanie nowych form zagospodarowania rekreacyjnego takich jak ośrodki wypoczynkowe i pensjonaty – bardziej dochodowe dla gminy niż bardzo popularne tu letniska
- Adaptacja obiektów turystycznych już istniejących pod warunkiem przestrzegania zasad i uwarunkowań wynikających z konieczności ochrony środowiska , w tym:
 - Prawidłowej realizacji rozwiązań w dziedzinie gospodarki wodno-ściekowej
 - Uwzględnianie ograniczeń wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego i ochrony krajobrazu
 - Lokalizowanie obiektów w obszarze chronionego krajobrazu zgodnie z przepisami odnoszącymi się do ochrony przyrody o krajobrazu
 - Harmonijne komponowanie obiektów w krajobrazie oraz dbałość o estetykę nowych obiektów
- Możliwość przekształcania istniejących siedlisk rolniczych na funkcje letniskowe i rekreacyjne
- Zakaz przekształcania podziału istniejących ośrodków wypoczynkowych na działki rekreacyjne o powierzchni poniżej 800m²
- Rozwój agroturystyki - nowej formy wypoczynku realizowanej w obrębie wiejskiego gospodarstwa, która zasługuje na uwagę, gdyż gmina Lubichowo posiada doskonałe warunki rozwoju agroturystyki. Działalność ta polega na świadczeniu szerokiego wachlarza na terenach wiejskich i stwarza możliwość pobudzenia rozwoju gminy.

Rozwój agroturystyki uwarunkowany jest następującymi czynnikami:

- Naturalnymi walorami i zasobami środowiska jak: krajobraz, lasy, jeziora, rzeki, gleby, klimat, zwierzęta, roślinność, charakter zajęć rolniczych
- Materialnymi zasobami dziedzictwa kulturowego, np. zabytki kultury, zachowana malowniczość osad wiejskich wraz z ich krajobrazowym otoczeniem
- „duchowym” dziedzictwem kultury np. język (gwara), i jego wytwory, legendy, zespoły regionalne, zwyczaje i obyczaje charakterystyczne dla danego środowiska

Kreując rozwój agroturystyki należy dążyć do tworzenia odpowiedniej bazy:

- noclegowej o zróżnicowanym standardzie (np. wynajęcie całego domu, pokoje gościnne w gospodarstwie, noclegów w stodole, schronisk dla młodzieży itp.
- żywieniowej opartej o produkcję zdrowej żywności (np. posiłki w domach prywatnych, wyspecjalizowanych obiektach gastronomicznych, sieć sklepów)

- usługowej – tj. całego systemu usług jak np. poczta, banki, biblioteka , wypożyczalnia sprzętu, możliwość korzystania z różnorodnej oferty urządzeń sportowych i rekreacyjnych
- informacyjnej – tj. właściwej reklamy (tablice informacyjne, informatory, foldery, broszury) promującej rozwój tej formy turystyki na terenie gminy

Rozwój agroturystyki to szansa na dodatkowe dochody dla wielu mieszkańców wsi, a także sposób na wzrost zatrudnienia i zmniejszenie bezrobocia na terenie gminy

Produkcja i usługi

Przeważająca część gminy objęta jest zasięgiem Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich, w którym dominującą funkcję jest turystyka , jednakże ze względu na konieczność stworzenia możliwości rozwoju gospodarczego gminy oraz utworzenia nowych miejsc pracy konieczne jest wykreowanie nowych obszarów o funkcji produkcyjno-usługowej. Ogromne znaczenie dla przyszłości gminy ma umiejętne pogodzenie zadań wynikających z jednej strony z konieczności ochrony walorów środowiska i utrzymaniem atrakcyjności pod względem turystycznym , z jednoczesnym wykorzystaniem szans gospodarczych , jakie wynikają w położeniu na trasie drogi wojewódzkiej nr 214.

Należy dążyć do lokowania zakładów produkcyjnych i usługowych w skupiskach, przy istniejących drogach, na terenach uzbrojonych poszanowaniem zasad ochrony krajobrazu. Uciążliwość produkcji i działalności usługowej powinny mieścić się w granicach działki.

1.3. Tereny rozwojowe

Obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę zostały wyznaczone jako tereny rozwojowe.

Na załączniku graficznym do studium wyznaczono obszary rozwojowe z przeznaczeniem na realizację zabudowy o funkcji podstawowej z dopuszczeniem funkcji uzupełniającej. W celach informacyjnych na rysunku studium podzielono te tereny pod względem obecnej sytuacji planistycznej na obszary, na których istnieje obowiązujący plan miejscowy i nowe obszary wskazane w studium, w tym część, która wynika z przeznaczenia z dotychczas obowiązującym studium. Są to następujące tereny:

1. Tereny rozwojowe, mieszkaniowe
2. Tereny rozwojowe, rekreacyjne i turystyczne
3. Tereny rozwojowe, usługowe
4. Tereny rozwojowe, produkcyjno-usługowe

Na obszarach rozwojowych tworzących nowe zespoły należy lokalizować zabudowę na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się wydzielanie obszarów pod plany miejscowe zgodnie z granicami wskazanymi na rysunku studium oraz z istniejącym podziałem geodezyjnym i własnościowym. Dla tak opracowywanych w planach miejscowych terenów w sposobie zagospodarowania , szczególnie w sposobie rozwiązania komunikacji należy uwzględniać przyszłe zagospodarowanie sąsiadujących w studium terenów rozwojowych.

Dla terenów rozwojowych wskazanych na rysunku studium będących uzupełnieniem istniejącej zwartej zabudowy dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

W obszarach oznaczonych w studium jako tereny zabudowy istniejącej ze wskazaniem funkcji podstawowej przewiduje się uzupełnianie istniejącej zabudowy zgodnie z przewidzianą funkcją podstawową jak i dopuszczoną uzupełniającą. Na tym obszarze nowa zabudowa będzie lokalizowana na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Są to następujące tereny:

1. Tereny istniejącej zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej
2. Tereny zabudowy zagrodowej
3. Tereny zabudowy usługowej (w tym z zielenią towarzyszącą)
4. Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej

W ramach zmiany studium wprowadzono następujące nowe tereny rozwojowe:

1. ZS1 - teren działki nr 544 we wsi Lubichowo zmiana terenów rolnych z przeznaczeniem na teren zabudowy mieszkaniowej

2 ZS 2 - teren w obrębie Mościska – zlikwidowane przedszkole z przeznaczeniem na teren zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającą usługową (wraz z obszarem działki)

3. ZS 3 – fragmenty obrębów Mościska (dz. nr 136) i Zielona Góra (dz. nr 100) - przeznaczone na lokalizację elektrowni wiatrowych (2x2MW)

4. ZS 4 – teren działek nr 110/1, 111/1 w obrębie Zielona Góra - zmiana terenów rolnych leśnych i dotychczas przeznaczonych na teren zabudowy mieszkaniowej na teren wydobywania kruszywa naturalnego

5. ZS5 – teren działki nr 177 we wsi Bietowo przeznaczony na teren lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej

W ramach zmiany nr 2 studium wprowadzono nowe tereny rozwojowe

ZS 6 - teren działek nr 404/41, 404/36, części obrębu Ocypel przeznaczony na teren rekreacyjno-turystyczny.

Ochroną należy objąć znajdujące się granicach zmiany studium drzewa. Teren powinien zachować leśny charakter. Niedopuszczalna jest nadmierna wycinka drzew (fragmentaryzacja ekosystemów leśnych) w celu zrealizowania planowanej zabudowy rekreacyjnej.

Ewentualną (niezbędną) wycinkę drzew należy ograniczyć do niezbędnego minimum i prowadzić poza okresem lęgowym ptaków. Przed wycinką drzewa powinny zostać zinwentaryzowane pod kątem zasiedlenia przez ptaki, owady i nietoperze oraz występowanie na nich porostów.

Należy bezwzględnie zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:

- dziko występujących roślin objętych ochroną*
- dziko występujących zwierząt objętych ochroną*
- dziko występujących grzybów objętych ochroną.*

W ramach nowo wyznaczanej zabudowy należy uwzględniać następujące zasady dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub innych właściwych opracowaniach planistycznych:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej (na terenach istniejącego zagospodarowania i terenach rozwojowych)

a) Funkcje wiodące:

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubichowo - zmiana
Zmiana 2017*

- Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne
 - Zabudowa usługowa - usługi podstawowe dla obsługi mieszkańców (handel detaliczny, usługi bytowe)
- b) Funkcje dopuszczone:
- Zabudowa rekreacyjna - rekreacja indywidualna i zabudowa pensjonatowa
 - Towarzysząca zabudowa gospodarcza i garażowa
 - Usługi publiczne, większe obiekty handlowe, gastronomia ze wskazaniem na lokalizację w strefie wskazanej do uzupełnienia funkcji usługowej
 - Usługi rzemiosła nieuciążliwe lokalizowane z uwzględnieniem wymagań zawartych w przepisach szczególnych
- c) Funkcje wykluczone:
- Zabudowa zagrodowa związana z produkcją rolną (poza adaptacją istniejącej zabudowy)
 - Przedsięwzięcia mogące wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji
- d) Standardy zabudowy
- Dla terenów nowej zabudowy*
- Minimalna powierzchnia działki – w zasięgu zorganizowanego systemu oczyszczania ścieków 800m², na pozostałym obszarze 1000m²
 - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni działki z maksymalnym zachowaniem istniejącego drzewostanu
 - Wysokość zabudowy – dla zabudowy jednorodzinnej maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, dla zabudowy mieszkalno-usługowej, wielorodzinnej i pensjonatowej maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, dla budynków gospodarczych jedna kondygnacja nadziemna z ewentualnym poddaszem
 - Zabudowa wielorodzinna z formie tzw. małych domów mieszkalnych - do 8 mieszkań w jednym obiekcie
 - Nowa zabudowa powinna nawiązywać stylem i skalą do architektury regionalnej Kociewia
 - Geometra dachów (głównej bryły budynku) – dachy dwuspadowe (zalecane) lub wielospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia wariantowo:
 - 35° do 45° (zalecane 40° do 45° i wymagane z zespołach zabudowy pod ochroną konserwatorską)
 - 15° do 25° na wysokiej ścianie kolankowej minimum 1m (wówczas dachy dwuspadowe)
 - budynki gospodarcze 15° do 45°
- Dla terenów adaptacji i uzupełnienia istniejącej zabudowy*
- Minimalna powierzchnia działki :
 - przy istniejącym podziale geodezyjnym - istniejąca,
 - przy nowo projektowanym podziale: w zasięgu zorganizowanego systemu oczyszczania ścieków: 800m², na pozostałym obszarze 1000m²
 - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - przy istniejącym podziale geodezyjnym - istniejąca
 - przy nowo projektowanym podziale 40% powierzchni działki z maksymalnym zachowaniem istniejącego drzewostanu
 - adaptacja istniejącej zabudowy do nowych warunków zabudowy, z uwzględnieniem modernizacji, rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych i towarzyszących z jednoczesnym porządkowaniem zabudowy

- charakter dla nowej zabudowy jak dla *terenów nowej zabudowy*

2. Tereny zabudowy zagrodowej

a) Funkcje wiodące:

- Rolnicza z zabudową mieszkaniową i gospodarczą służącą produkcji rolnej
- Przetwórstwo rolno-spożywcze

b) Funkcje dopuszczone:

- Zabudowa rekreacyjna - rekreacja indywidualna, agroturystyka i zabudowa pensjonatowa
- Usługi i produkcja

c) Funkcje wykluczone:

- Zabudowa wielorodzinna
- Przedsięwzięcia mogące wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji

d) Standardy zabudowy

Dla terenów nowej zabudowy

- Wysokość zabudowy – dla zabudowy jednorodzinnej i rekreacyjnej maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, dla budynków gospodarczych i produkcyjnych jedna kondygnacja nadziemna z ewentualnym poddaszem
- Nowa zabudowa powinna nawiązywać stylem i skalą do architektury regionalnej Kociewia
- Geometra dachów (głównej bryły budynku) – dachy dwuspadowe (zalecane) lub wielospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia wariantowo:
 - 35° do 45° (zalecane 40° do 45° i wymagane z zespołach zabudowy pod ochroną konserwatorską)
 - 15° do 25° na wysokiej ścianie kolankowej minimum 1m (wówczas dachy dwuspadowe)
 - budynki gospodarcze 15° do 45°

Dla terenów adaptacji i uzupełnienia istniejącej zabudowy

- adaptacja istniejącej zabudowy do nowych warunków zabudowy, z uwzględnieniem modernizacji, rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych i towarzyszących z jednoczesnym porządkowaniem zabudowy
- charakter dla nowej zabudowy jak dla *terenów nowej zabudowy*

3. Tereny zabudowy rekreacyjnej i turystycznej (na terenach istniejącego zagospodarowania i terenach rozwojowych)

a) Funkcje wiodące:

- Zabudowa turystyczno-wypoczynkowa, ogólnodostępne ośrodki wypoczynkowe
- Zabudowa rekreacyjna - rekreacja indywidualna, zabudowa pensjonatowa agroturystyka
- Zabudowa usługowa z zakresu obsługi ruchu turystycznego

b) Funkcje dopuszczone:

- Budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
- Usługi podstawowe dla obsługi użytkowników (handel detaliczny, usługi bytowe)
- Towarzysząca zabudowa gospodarcza i garażowa

c) Funkcje wykluczone:

- Zabudowa zagrodowa związana z produkcją rolną (poza adaptacją istniejącej zabudowy)

- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- Przedsięwzięcia mogące wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji

d) Standardy zabudowy

Dla terenów nowej zabudowy i zagospodarowania rekreacyjnego

- Wskaźniki wykorzystania terenu
 - Ośrodki wypoczynkowe – obiekty typu hotelowego min. 100m²/1 miejsce , domki campingowe z terenami biwakowymi min. 200 m²/1 miejsce
 - Pensjonaty – min. 100m²/1 miejsce
 - Minimalna powierzchnia działki dla rekreacji indywidualnej i mieszkaniowej – w zasięgu zorganizowanego systemu oczyszczania ścieków 800m², na pozostałym obszarze 1000m²
 - Stanice i obozowiska wodne - 100m²/1 miejsce
 - Tereny biwakowe - min. 200m²/1 miejsce
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki z maksymalnym zachowaniem istniejącego drzewostanu
- Wysokość zabudowy – dla zabudowy rekreacji indywidualnej i mieszkaniowej maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, dla zabudowy mieszkalno-usługowej, turystycznej i pensjonatowej maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, dla budynków gospodarczych jedna kondygnacja nadziemna z ewentualnym poddaszem
- Nowa zabudowa powinna nawiązywać stylem i skalą do architektury regionalnej Kociewia
- Geometra dachów (głównej bryły budynku) – dachy dwuspadowe (zalecane) lub wielospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia wariantowo:
 - 35° do 45° (zalecane 40° do 45° i wymagane z zespołach zabudowy pod ochroną konserwatorską)
 - 15° do 25° na wysokiej ścianie kolankowej minimum 1m (wówczas dachy dwuspadowe)
 - budynki gospodarcze 15° do 45°

Dla terenów adaptacji i uzupełnienia istniejącej zabudowy

- Wskaźniki wykorzystania terenu
 - przy istniejącym zagospodarowaniu dopuszcza się istniejące,
 - przy nowo projektowanym zagospodarowaniu: jak dla terenów nowej zabudowy
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - przy istniejącym podziale geodezyjnym - istniejąca
 - przy nowo projektowanym podziale 50% powierzchni działki z maksymalnym zachowaniem istniejącego drzewostanu
- adaptacja istniejącej zabudowy do nowych warunków zabudowy, z uwzględnieniem modernizacji, rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych i towarzyszących z jednoczesnym porządkowaniem zabudowy
- charakter dla nowej zabudowy jak dla *terenów nowej zabudowy*

4. Tereny zabudowy usługowej (na terenach istniejącego zagospodarowania i terenach rozwojowych)

a) Funkcje wiodące:

- Zabudowa usługowa – usługi publiczne, usługi handlowe i bytowe, ze wskazaniem na lokalizację w strefie wskazanej do uzupełnienia funkcji usługowej
- b) Funkcje dopuszczone:
 - Budownictwo mieszkaniowe towarzyszące funkcji usługowej
 - Usługi rzemiosła nieuciążliwe lokalizowane z uwzględnieniem wymagań zawartych w przepisach szczególnych
- c) Funkcje wykluczone:
 - Zabudowa zagrodowa związana z produkcją rolną (poza adaptacją istniejącej zabudowy)
 - Przedsięwzięcia mogące wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji
- d) Standardy zabudowy
 - Dla terenów nowej zabudowy*
 - Minimalna powierzchnia działki – w zależności od potrzeb
 - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki z maksymalnym zachowaniem istniejącego drzewostanu
 - Wysokość zabudowy – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, dla budynków gospodarczych jedna kondygnacja nadziemna z ewentualnym poddaszem
 - Nowa zabudowa powinna nawiązywać stylem i skalą do architektury regionalnej Kociewia
 - Geometra dachów (głównej bryły budynku) – dachy dwuspadowe (zalecane) lub wielospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia:
 - 15° do 45° (zalecane 40° do 45° i wymagane z zespołach zabudowy pod ochroną konserwatorską)
 - Dla terenów adaptacji i uzupełnienia istniejącej zabudowy*
 - Minimalna powierzchnia działki – według potrzeb
 - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - przy istniejącym podziale geodezyjnym - istniejąca
 - przy nowo projektowanym podziale 30% powierzchni działki z maksymalnym zachowaniem istniejącego drzewostanu
 - adaptacja istniejącej zabudowy do nowych warunków zabudowy, z uwzględnieniem modernizacji, rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych i towarzyszących z jednoczesnym porządkowaniem zabudowy
 - charakter dla nowej zabudowy jak dla *terenów nowej zabudowy*
 - należy uwzględnić w podpiwniczeniach nowej zabudowy użyteczności publicznej, lokalizowanej zwłaszcza w miejscowościach leżących wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych - dróg wojewódzkich, przygotowanie pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie z możliwością bezkolizyjnej ich adaptacji dla celów ochrony ludności w sytuacji zagrożenia
- e) Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla klientów i pracowników

5. Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej

- a) Funkcje wiodące:
 - Działalność produkcyjna i usługowa,
- b) Funkcje dopuszczone:
 - Zabudowa usługowa – usługi publiczne, usługi handlowe i bytowe

- Budownictwo mieszkaniowe towarzyszące funkcji usługowej
 - Przedsięwzięcia mogące wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji
- c) Funkcje wykluczone:
- Zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - Zabudowa wielorodzinna
 - Zabudowa rekreacyjna
 - Zabudowa zagrodowa związana z produkcją rolną (poza adaptacją istniejącej zabudowy)

d) Standardy zabudowy

Dla terenów nowej zabudowy

- Minimalna powierzchnia działki – w zależności od potrzeb
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni działki z maksymalnym zachowaniem istniejącego drzewostanu
- Wysokość zabudowy – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, dla budynków gospodarczych jedna kondygnacja nadziemna z ewentualnym poddaszem
- Geometria dachów (głównej bryły budynku) – dachy dwuspadowe (zalecane) lub wielospadowe z kalenicą, o kącie nachylenia wariantowo:
 - Dla zabudowy usługowej z wyłączeniem zabudowy produkcyjnej - 15° do 45°
 - Hale produkcyjne - geometria dachów dowolna

Dla terenów adaptacji i uzupełnienia istniejącej zabudowy

- Minimalna powierzchnia działki – według potrzeb
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - przy istniejącym podziale geodezyjnym - istniejąca
 - przy nowo projektowanym podziale 20% powierzchni działki z maksymalnym zachowaniem istniejącego drzewostanu
- adaptacja istniejącej zabudowy do nowych warunków zabudowy, z uwzględnieniem modernizacji, rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych i towarzyszących z jednoczesnym porządkowaniem zabudowy
- charakter dla nowej zabudowy jak dla *terenów nowej zabudowy*

e) Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla klientów i pracowników

Wszelkie projektowane na obszarze gminy obiekty o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziom terenu podlegają zgłoszeniu przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych.

1.4. Obszary wyłączone spod zabudowy

W studium wyznaczono obszary wyłączone z zabudowy z przyczyn:

1. Przyrodniczych

- tereny użytków ekologicznych i innych form ochrony przyrody co wynika z istoty ich ustanowienia
- tereny torfowisk i obszarów stale bądź okresowo podmokłych
- tereny potencjalnie zagrożone ruchami masowymi ziemi,

2. Krajobrazowo-kulturowych

Postuluje się wyłączenie z zabudowy oznaczonych na rysunku obszarów z uwagi na walory krajobrazowe i kulturowe - ochronę atrakcyjnych sylwet i ciągów widokowych

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubichowo - zmiana

Zmiana 2017

W studium wprowadzono obszary z zakazem zabudowy ze względu na walory krajobrazowe i kulturowe związane z ochroną ekspozycję przestrzennej układów ruralistycznych oraz ciągów widokowych jezior.

Ponadto wyłączone zabudowy tereny określone będą w planach miejscowych w poszczególnych przypadkach. Propozycje studium w tym zakresie nie wyczerpują zbioru obszarów wyłączonych spod zabudowy. Może on się powiększyć na etapie sporządzania kolejnych planów miejscowych po rozpatrzeniu lokalnych uwarunkowań i przepisów szczególnych.

2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego

Ochrona przyrody

- istniejące obszary i obiekty objęte ochroną wymienione i scharakteryzowane są w rozdz. III Uwarunkowania , pkt. 4
- w granicach gminy występują obszary i obiekty objęte ochroną;
 1. Lisie Jamy
 2. Jeleni Moczar,
 3. Zgniłki
 - 4,5 Dwie Łąki w obrębie wsi Lubichowo
- Na terenie gminy znajduje się 9 pomników przyrody , wśród których na wyróżnienie zasługuje aleja lipowa w obrębie wsi Lubichowo.

– ochrona gatunkowa roślin i zwierząt.

W stosunku do każdej z form ochrony obowiązują odmienne zasady gospodarowania wynikające z podstaw ich powołania.

Na terenie gminy Lubichowo włączony do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000:

- obszar specjalnej ochrony ptaków „Bory Tucholskie” PLB 220009

Jednocześnie bezpośrednio przy południowej granicy gminy na terenie gm. Osiek znajduje się *specjalny obszar ochrony siedlisk „Sandr Wdy” PLH040017.*

Zachodnia i środkowa część gminy leży w Światowym Rezerwacie Biosfery „Bory Tucholskie” (program MAB) oraz Obszarze Chronionego Krajobrazu Bory Tucholskie

Powiązania przyrodniczo-przestrzenne południowej części województwa pomorskiego i północnych fragmentów województwa kujawsko-pomorskiego dotyczą zadań określonych w Statucie Związku Miast i Gmin Zlewni Wdy. Jako podstawowe zadanie przyjęto ochronę i kształtowanie środowiska dorzecza rzeki Wdy poprzez:

- Budowę lub pomoc w budowie i modernizacji oczyszczalni ścieków i urządzeń kanalizacyjnych mających wpływ na podwyższenie klasy czystości wód dorzecza Wdy'
- Podejmowanie wspólnych przedsięwzięć w zakresie ochrony wód, ziemi. Powietrza i krajobrazu stanowiących podstawę dla rekreacji oraz turystyki krajowej i zagranicznej,
- Ukierunkowywanie rozwoju gospodarczego terenu w oparciu o naturalne walory przyrodnicze i środowiskowe,
- Reprezentowanie wspólnych interesów gmin w zakresie ochrony i kształtowania środowiska we współpracy a samorządami terytorialnymi innych państw, przedstawienie organom władzy państwowej i administracji rządowej wspólnych inicjatyw, wniosków i opinii w zakresie będącym przedmiotem działania Związku.

Trwające szeroko zakrojone prace inwentaryzacyjno-waloryzacyjne na terenie powiatów : chojnickiego, tucholskiego kościerskiego, bytomskiego starogardzkiego i

świeckiego mają na celu utworzenie jednego spójnego hydrologicznie , przyrodniczo i gospodarczo regionu wschodniej części Borów Tucholskich.

Nadrzędnym celem polityki przestrzennej tego regionu będzie takie ukierunkowanie rozwoju społeczno-gospodarczego, który wynikać będzie ze stanu zasobów i walorów środowiska przyrodniczego. Efektem takiego podejścia jest fakt przypisania poszczególnym fragmentom gminy Lubichowo określonych funkcji biotycznych, które spójne będą z podobnymi funkcjami na terenach przyległych gmin, z idąc dalej – całego wspomnianego regionu Borów Tucholskich.

W Inwentaryzacji i waloryzacji przyrodniczej gminy Lubichowo wytypowano 6 obszarów, które należy objąć ochroną w formie użytku ekologicznego:

- 1) Torfowisko w Sowim Dole (2,56 ha) – niewielkie jezioro dystroficzne otoczone płem torfowiskowym i borem bagiennym, stanowisko kilku rzadkich i zagrożonych wymarciem gatunków roślin m. in. turzycy bagiennej, rosiczki okrągłolistnej i przygielki białej
- 2) Wypalański Bór – zagłębienie wytopiskowe zajęte przez najlepiej zachowaną w gminie Lubichowo fitocenozę boru bagiennego, bardzo liczne populacje bagna zwyczajnego i borówki bagiennnej
- 3) Ocypelska Brzezina (5,25 ha) – kompleks boru bagiennego i brzeziny bagiennnej , najliczniejsza w gminie populacja widłaka jałowcowego.
- 4) Starorzeczka Wdy (5,84 ha) – fragment dolny rzeki Wdy o długości ok. 1 km położony na wschód od Osowa Leśnego, obejmuje fitocenozy łąkowe i szuwarowe oraz wodne wykształcające się w starorzeczach Wdy i ich otoczeniu. W starorzeczach rozwinęło się zbiorowisko zdominowane przez osokę aloesowatą i żabiściek pływający oraz rzęsy.
- 5) Śmierdziuch (13,81 ha) – torfowisko wysokie i przejściowe położone na południowy wschód od wsi Wda, dominującym powierzchniowo zbiorowiskiem roślinnym jest tam bór bagienno; nieleśne enklawy pokrywa mszar o charakterze przejściowym, stanowisko kilku interesujących gatunków roślin takich jak : bagnica torfowa, narecznic grzebieniasta, modrzewnic zwyczajna, rosiczka okrągłolistna, bagno zwyczajne
- 6) Srebrne Wody (4,0 ha) – torfowisko przejściowe otaczające wąskim pasmem dystroficzne oczko położone w kompleksie borów sosnowych na północny wschód od Ziemianka, przy zachodnim brzegu oczka na niewielkiej powierzchni wykształciło się pło wysoko- i przejściowo- torfowiskowe z interesującymi zbiorowiskami roślinnymi i cennymi gatunkami roślin np. przygielką białą, turzycą bagienne, rosiczką okrągłolistną, bagnicą torfową, w oczku wodnym występuje grązel żółty i grzybień białe; torfowisko otoczone jest niezbyt dobrze zachowanym borem bagiennym.

Równocześnie wskazano 20 egzemplarzy drzew jako proponowane pomniki przyrody. Zaliczono do nich:

- 1) Lipa drobnolistna , obwód 3,70m, Osowo Leśne:
- 2) Brzoza brodawkowata , obwód 2,15m, Kaliska
- 3) Klon zwyczajny, obwód 3,15m, Kaliska
- 4) Brzoza brodawkowata , obwód 2,35, Kaliska
- 5) Klon zwyczajny, obwód 2,45, Kaliska
- 6) Brzoza brodawkowata, obwód 2,05m , Szteklina
- 7) Brzoza brodawkowata, obwód 2,25m, Kaliska Wybudowanie
- 8) Klon jawor, obwód 2,70m, Lipinki Królewskie

- 9) Klon jawor, obwód 2,85m, Lipinki Królewskie
- 10) Klon jawor, obwód 2,80m, Lipinki Królewskie
- 11) Klon zwyczajny, obwód 2,80m, Lipinki Królewskie
- 12) Klon jawor, obwód 2,95m, Lipinki Królewskie
- 13) Klon jawor, obwód 2,45m Lipinki Królewskie
- 14) Klon zwyczajny, obwód 2,60m, Lipinki Królewskie
- 15) Klon zwyczajny, Lipinki Królewskie
- 16) Klon jawor, Lipinki Królewskie
- 17) Klon zwyczajny, obwód 2,52m, Leśnictwo Baby, Ocypel
- 18) Lipa drobnolistna, Lubichowo
- 19) Klon zwyczajny, obwód 2,70m, Lubichowo
- 20) Lipa drobnolistna, Zelgoszcz.

Obszary o wysokich wartościach przyrodniczych pełniące istotną funkcję w osnowie przyrodniczej gminy (poza obszarami prawnie chronionymi)

Osnowę przyrodniczą, która warunkuje utrzymanie względnej równowagi ekologicznej środowiska przyrodniczego w gminie, wzbogaca jego strukturę i urozmaica krajobraz, w gminie Lubichowo tworzą:

- Kompleksy leśne, tereny zadrzewień i zakrzewień (w tym zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne) pełniące w środowisku przyrodniczym gminy funkcje: ekologiczną, hydrogeologiczną, klimatyczną i krajobrazową.
Kierunki polityki przestrzennej:
 - a) maksymalne ograniczanie przeznaczania terenów leśnych na cele nieleśne
 - b) zalesianie gruntów rolnych
 - grunt VI lub V klasy,
 - grunt położony na stoku o średnim nachyleniu powyżej 15%
 - grunt okresowo zalewany
 - grunt zdegradowany w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
 - a) właściwe kształtowanie granicy polno – leśnej i stref ekotonowych – przejmowanie i zalesianie gruntów stanowiących enklawy i półenklawy leśne (wspólnie z Nadleśnictwem)
 - b) ograniczenie lokalizacji obiektów budowlanych w strefie 20-metrowej od ściany lasu ze względu na zagrożenia wynikające z niekorzystnego oddziaływania czynników atmosferycznych (wiatrolomy i wiatrowały),
- korytarz ekologiczny dolin Wdy łączący tereny objęte prawną ochroną i tworzące sieć ekologicznych powiązań; charakteryzujące się dużym zróżnicowaniem ekosystemów.
Kierunki polityki przestrzennej:
 - a) maksymalna ochrona przed zainwestowaniem

- b) ograniczanie tworzenia barier infrastrukturalnych i kubaturowych dla systemu
- c) wzmocnienie potencjału przyrodniczego przez dolesienia, zadrzewienia i zakrzaczenia.

- obszary naturalnej retencji wód (tereny podmokłe i bagienne – wilgotne łąki, torfowiska i in.) odgrywające dużą rolę w bilansie wodnym, stanowiące ważny element ekologiczny w środowisku przyrodniczym gminy.

Kierunki polityki przestrzennej:

- a) ochrona terenów przed zmianą użytkowania i przeznaczenia
- b) ochrona przed osuszaniem, meliorowaniem, zasypywaniem,
- c) w celu ochrony różnorodności biologicznej powinny być zachowane w stanie nienaruszonym
 - drzewostan przydrożny pełniący funkcję izolacyjno-ochronną i krajobrazową – zachowanie, pielęgnacja, uzupełnianie, ograniczenie wycinki
 - parki wiejskie stanowiące ważny element kulturowy i przyrodniczy gminy – pielęgnacja, kompleksowa rewaloryzacja parków,
 - pomniki przyrody – ustanowienie nowych pomników wskazanych w Inwentaryzacji i waloryzacji przyrodniczej gminy

Obszary wykluczone z przeznaczenia ich na zainwestowanie i zabudowę z uwagi na ochronę walorów przyrodniczych, to:

- tereny zadrzewień i zakrzewień
- tereny enklaw leśnych,
- tereny bezpośrednio przylegające do lasów
- tereny gruntów organicznych
- tereny hydrogeniczne, mokradła, torfowiska, bagna
- obszary zagrożenia powodziowego i zmeliorowane,
- obszar korytarza ekologicznego doliny Wdy (z wyjątkiem uzupełnienia istniejących terenów zwartej zabudowy)

Ochrona krajobrazu kulturowego

Ochrona krajobrazu kulturowego w studium polega na wskazaniu terenów o ograniczonej zabudowie w strefach ochrony ekspozycji, obszarów wyłączonych spod zabudowy ze względów na walory krajobrazowe i kulturowe oraz obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej.

Obszary o ograniczonej przydatności dla budownictwa:

- tereny występowania gruntów słabonośnych, w tym gruntów organicznych,
- tereny o wysokim poziomie wód gruntowych
- tereny o znacznych spadkach (do 15%).

Dla takich obszarów do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego projektowanych terenów nowej zabudowy powinna być wykonana ocena warunków geologiczno – inżynierskich.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubichowo - zmiana

Zmiana 2017

3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

3.1. Jako główny cel realizacji polityki konserwatorskiej zakłada się rewaloryzację wartościowych w skali lokalnej historycznych obszarów gminy, tak aby zachować na tych obszarach najcenniejsze elementy historycznej struktury przestrzennej i w sposób harmonijny kształtować współczesne elementy zabudowy z przestrzenno-architektonicznymi wartościami historycznymi. Na terenie gminy Lubichowo proponuje się następujące działania w kierunku ochrony wartości kulturowych w poszczególnych miejscowościach;

- 1) Osowo Leśne – ochrona konserwatorska układu ruralistycznego wsi ulicowej, poszczególnych obiektów , dążenie do połączenia Osowa oraz Plonów Pierwszych w typie wsi zagrodowej, uporządkowanie zabudowy letniskowej w wydzielonym wnętrzu krajobrazowym przy jeziorze, ochrona ekspozycji układu ruralistycznego wraz z zespołem dawnego majątku poprzez zakaz zabudowy od strony jeziora i ograniczenie dotyczące zabudowy w strefie ochrony ekspozycji
- 2) Ocypel – ochrona konserwatorska układu ruralistycznego wsi ulicowej wielodrożnej, uporządkowanie nowych części wsi, dążenie do harmonijnego powiązania starego układu wsi z terenami nowej zabudowy, ochrona konserwatorska poszczególnych obiektów o historycznej architekturze; ochrona ekspozycji układu ruralistycznego poprzez ograniczenia dotyczące zabudowy w strefie ochrony ekspozycji
- 3) Zelgoszcz - ochrona konserwatorska historycznie zachowanego ruralistycznego układu wsi owalnicowej, lokalizacja obiektów usługowych zgodnie z tradycją nawsia ochrona poszczególnych obiektów o historycznej architekturze; ochrona ekspozycji układu ruralistycznego poprzez ograniczenia dotyczące zabudowy w strefie ochrony ekspozycji
- 4) Szteklina – ochrona ekspozycji zespołu podworskiego w Szteklinie z folwarkiem (wpisany do rejestru zabytków) poprzez zakaz zabudowy bezpośredniego otoczenia zespołu i ograniczenia dotyczące zabudowy w strefie ochrony ekspozycji
- 5) Wilcze Błota – zachowanie charakteru wsi zagrodowej
- 6) Lubichowo - ochrona konserwatorska układu ruralistycznego wsi ulicowej wielodrożnej, dążenie do połączenia w charakterze ulicowym ze wsią Bietowo; ochrona ekspozycji układu ruralistycznego poprzez zakaz zabudowy od strony jeziora i ograniczenie dotyczące zabudowy w strefie ochrony ekspozycji

3.2. Istniejące obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów szczególnych

Istniejące obszary i obiekty objęte ochroną wymienione i scharakteryzowane są w rozdz. III Uwarunkowania , pkt. 4

Występujące obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa pomorskiego:

- 1) zespół dworski w Szteklinie z folwarkiem (dwór, spichlerz, obora) nr rej. 840, dawny 725 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 07.11.1975r.
- 2) kościół parafialny p.w. św. Jakuba Apostoła Starszego i plebania w Lubichowie nr. rej.1690, dawny 1203 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 18.08.1999r.

3.3. Ochrona zespołów i obiektów znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków woj. pomorskiego:

Ochrona obiektów znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków i wskazanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków:

- 1). Zarządzenie nr 20 Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 6 grudnia 2010r. w sprawie Wykazu zabytków nieruchomych z terenu województwa pomorskiego do ujęcia w gminnych ewidencjach zabytków
- 2). Zarządzenie nr 21 Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 6 grudnia 2010r. w sprawie wykazu zabytków nieruchomych z terenu województwa Pomorskiego do ujęcia w gminnych ewidencjach zabytków

Na podstawie ww. zarządzenia wójt Gminy Lubichowo Zarządzeniem nr 76/2011 z dnia 21 grudnia 2011r. ustanowił Gminną Ewidencję Zabytków i przekazał Wojewódzkiemu Urzędowi Ochrony Zabytków w Gdańsku.

W trakcie opracowywania projektu studium po analizie zachowania obiektów umieszczonych w wykazie zabytków nieruchomych, Wójt Gminy Lubichowo wystąpił do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków z prośbą o skreślenie z ewidencji wskazanych obiektów (wg załączonej tabeli określa to słowo „do weryfikacji”) oraz o umieszczenie na jednej karcie budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych jako zagród - układu wskazanego do ochrony („dodatkowa karta ewidencyjna dla zespołu”).

Weryfikacja ewidencji jest w toku i po zajęciu stanowiska przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków obowiązywać będzie zweryfikowana Gminna Ewidencja Zabytków.

Dla obiektów umieszczonych w Gminnej Ewidencji Zabytków wskazuje się metodę ochrony poprzez:

- Zachowanie, utrzymanie, i podkreślenie walorów historycznej substancji architektonicznej poprzez restaurację, konserwację, rewaloryzację istniejącej zabudowy

Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków obowiązują zalecenia jak wyżej oraz procedury jakie obowiązują w stosownych przepisach , w tym w szczególności przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Ze względu na wartości zabytkowe układów przestrzennych wymienionych w pkt 3.4.1. i 3.4.2. karty zespołów przestrzennych postuluje się włączyć do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Poniżej podano wykaz obiektów i zespołów umieszczonych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Lubichowo

LP	POWIAT	GMINA	MIEJSCOWOŚĆ	ULICA	NR	OBIEKT	
1	starogardzki	Lubichowo	Baby			leśniczówka	
2	starogardzki	Lubichowo	Bietowo			dwór z parkiem	
3	starogardzki	Lubichowo	Bietowo		13	dom mieszkalny	do weryfikacji
4	starogardzki	Lubichowo	Bietowo		14	dom mieszkalny	do weryfikacji
5	starogardzki	Lubichowo	Bietowo		26	poniatówka	do weryfikacji
6	starogardzki	Lubichowo	Bietowo		27	poniatówka	do weryfikacji
7	starogardzki	Lubichowo	Bietowo		27	budynek gospodarczy	do weryfikacji
8	starogardzki	Lubichowo	Bietowo		28	poniatówka	do weryfikacji
9	starogardzki	Lubichowo	Bietowo		30	stodoła	do weryfikacji
10	starogardzki	Lubichowo	Bietowo		32	poniatówka	do weryfikacji
11	starogardzki	Lubichowo	Bietowo		32	stodoła	do weryfikacji
12	starogardzki	Lubichowo	Bietowo		33	stodoła	do weryfikacji
13	starogardzki	Lubichowo	Bietowo		35	poniatówka	do weryfikacji
14	starogardzki	Lubichowo	Bietowo		35	budynek gospodarczy	do weryfikacji
15	starogardzki	Lubichowo	Bietowo		37	stodoła	do weryfikacji
16	starogardzki	Lubichowo	Bietowo		38	poniatówka	do weryfikacji
17	starogardzki	Lubichowo	Bietowo		38	stodoła	do weryfikacji
18	starogardzki	Lubichowo	Bietowo		38	budynek gospodarczy	do weryfikacji
19	starogardzki	Lubichowo	Bietowo		39	poniatówka	do weryfikacji
20	starogardzki	Lubichowo	Bietowo		39	stodoła	do weryfikacji
21	starogardzki	Lubichowo	Bietowo		47	dom mieszkalny	
22	starogardzki	Lubichowo	Brzózki			leśniczówka	
23	starogardzki	Lubichowo	Brzózki			budynek gospodarczy leśniczówki	
24	starogardzki	Lubichowo	Budy		4	dom mieszkalny	
25	starogardzki	Lubichowo	Budy		5	dom mieszkalny	
26	starogardzki	Lubichowo	Budy		5	budynek gospodarczy	
27	starogardzki	Lubichowo	Krampka			wiadukt	
29	starogardzki	Lubichowo	Krampka		5	dom mieszkalny	

30	starogardzki	Lubichowo	Krampka		6	dom mieszkalny	do weryfikacji
31	starogardzki	Lubichowo	Krampka		7	dom mieszkalny	
32	starogardzki	Lubichowo	Krampka		9	dom mieszkalny	
33	starogardzki	Lubichowo	Krampka		10	dom mieszkalny	
34	starogardzki	Lubichowo	Lasek			leśniczówka	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
35	starogardzki	Lubichowo	Lasek			budynek gospodarczy leśniczówki	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
36	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Dworcowa		zespół dworca PKP	
37	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Dworcowa	1/3	dom mieszkalny	
38	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Dworcowa	4	dom mieszkalny	do weryfikacji
39	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Dworcowa	5	dom mieszkalny	do weryfikacji
40	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Dworcowa	14	dom mieszkalny	do weryfikacji
41	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Dworcowa	15	szkoła	
42	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Dworcowa	18	dom mieszkalny	
43	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Dworcowa	19	dom mieszkalny	
44	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Dworcowa	23	dom mieszkalny	
45	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Dworcowa	25	dom mieszkalny	
46	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Dworcowa	26	dom mieszkalny	
47	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Dworcowa	27	dom mieszkalny	do weryfikacji
48	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Dworcowa	31	dom mieszkalny	
49	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Dworcowa	32	dom mieszkalny	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
50	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Dworcowa	32	budynek gospodarczy	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
51	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Dworcowa	37	dom mieszkalny	
52	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Dworcowa		młyn	
53	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Dworcowa	40	dom mieszkalny	
54	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Dworcowa	41	dom mieszkalny	
55	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Dworcowa	49	dom mieszkalny	
56	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Dworcowa	51	budynek gospodarczy	do weryfikacji
57	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Jeziorna	3	dom mieszkalny	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
58	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Jeziorna	3	budynek gospodarczy	dodatkowa karta ewid. dla zespołu

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubichowo - zmiana
Zmiana 2017

59	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Leśna	12	Nadleśnictwo	
60	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	6 Marca	5	dom mieszkalny	
61	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Słoneczna		cmentarz ewangelicki	
62	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Słoneczna		młyn	
63	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Słoneczna	2	dom mieszkalny	
64	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Słoneczna	4	dom mieszkalny	
65	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	2	dom mieszkalny	
66	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	5	przedszkole	
67	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	6	dom mieszkalny	do weryfikacji
68	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	7	dom mieszkalny	
69	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	8	dom mieszkalny	
70	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	9	bank	
71	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	10	dom mieszkalny	
72	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	11	dom mieszkalny	
73	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	12	dom mieszkalny	
74	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	12	budynek gospodarczy	
75	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	18	kościół p.w. św. Jakuba Ap.	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
76	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka		cmentarz przykościelny	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
77	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	18	plebania	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
78	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	18	budynek gospodarczy	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
79	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	18	budynek gospodarczy	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
80	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka		cmentarz katolicki	
81	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	20	dom mieszkalny	
82	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	23	dom mieszkalny	
83	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	24	dom mieszkalny	do weryfikacji
84	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	25	dom mieszkalny	
85	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	26	dom mieszkalny	

86	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	27	dom mieszkalny	
87	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	28	dom mieszkalny	
88	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	29	dom mieszkalny	
89	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	31	dom mieszkalny	
90	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	33	dom mieszkalny	
91	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	34	dom mieszkalny	
92	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	36	dom mieszkalny	
93	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	37	dom mieszkalny	
94	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	38	dom mieszkalny	
95	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	39	dom mieszkalny	
96	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	41	dom mieszkalny	
97	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	43	dom mieszkalny	
98	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	44	dom mieszkalny	
99	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	45	dom mieszkalny	
100	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	47	dom mieszkalny	
101	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	48	dom mieszkalny	
102	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	51	dom mieszkalny	
103	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Starogardzka	65	dom mieszkalny	
104	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Zblewska	11	dom mieszkalny	do weryfikacji
105	starogardzki	Lubichowo	Lubichowo	Zblewska	30	szkoła	
106	starogardzki	Lubichowo	Mały Mermet		27/28	dom mieszkalny	do weryfikacji
107	starogardzki	Lubichowo	Mały Mermet		31	dom mieszkalny	
108	starogardzki	Lubichowo	Mały Mermet		32	dom mieszkalny	
109	starogardzki	Lubichowo	Mały Mermet		33	dom mieszkalny	
110	starogardzki	Lubichowo	Mermet		1	dom mieszkalny	
111	starogardzki	Lubichowo	Mermet		2	dom mieszkalny	
112	starogardzki	Lubichowo	Mermet		5	dom mieszkalny	
113	starogardzki	Lubichowo	Mermet		6	dom mieszkalny	
114	starogardzki	Lubichowo	Mermet		8	dom mieszkalny	
115	starogardzki	Lubichowo	Mermet		9	dom mieszkalny	
116	starogardzki	Lubichowo	Mermet		11	dom mieszkalny	
117	starogardzki	Lubichowo	Mermet		13	dom mieszkalny	

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubichowo - zmiana

Zmiana 2017

118	starogardzki	Lubichowo	Mościska			kapliczka z ogrodzeniem	
119	starogardzki	Lubichowo	Mościska		23	dom mieszkalny	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
120	starogardzki	Lubichowo	Mościska		23	budynek gospodarczy	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
121	starogardzki	Lubichowo	Mościska		25	przedszkole	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
122	starogardzki	Lubichowo	Mościska		25	bydynek gospodarczy	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
123	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Bagienna	6	dom mieszkalny	do weryfikacji
124	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Dworcowa	1	dom mieszkalny	
125	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Dworcowa	11	dom mieszkalny	do weryfikacji
126	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Dworcowa	13	dom mieszkalny	do weryfikacji
127	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Kociewska	2	dom mieszkalny	
128	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Kociewska	6	dom mieszkalny	
129	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Kociewska	7	dom mieszkalny	
130	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Kociewska	13	dom mieszkalny	
131	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Kociewska	14	dom mieszkalny	do weryfikacji
132	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Kociewska	32	dom mieszkalny	
133	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Kociewska	36	dom mieszkalny	
134	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Kociewska	39	dom mieszkalny	do weryfikacji
135	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Kociewska	40	dom mieszkalny	
136	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Kociewska	41	dom mieszkalny	
137	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Kociewska	42	dom mieszkalny	
138	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Kociewska	43	dom mieszkalny	
139	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Kociewska	56	dom mieszkalny	
140	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Kociewska	b. numeru	dom mieszkalny	
141	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Kociewska	b. numeru	dom mieszkalny	
142	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Leśna	1	dom mieszkalny	
143	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Leśna	2	dom mieszkalny	
144	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Leśna	6	dom mieszkalny	
145	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Leśna	24	dom mieszkalny	do weryfikacji

146	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Lubichowska	2	dom mieszkalny	
147	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Lubichowska	11	dom mieszkalny	
148	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Łąkowa	2	dom mieszkalny	
149	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Łąkowa	3	dom mieszkalny	
150	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Łąkowa	4	dom mieszkalny	
151	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Łąkowa	6	dom mieszkalny	
152	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Składnicowa	1a	dom mieszkalny	
153	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Stolarska	3	dom mieszkalny	do weryfikacji
154	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Stolarska	8	dom mieszkalny	
155	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Stolarska	9	dom mieszkalny	
156	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Stolarska	11	dom mieszkalny	
157	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Szkolna	4	dom mieszkalny	
158	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Szkolna	11	dom mieszkalny	
159	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Wczasowa	1/3	dom mieszkalny	
160	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Wczasowa	2	dom mieszkalny	
161	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Wczasowa	4	dom mieszkalny	
162	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Wczasowa	8	dom mieszkalny	
163	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Wczasowa	9	dom mieszkalny	
164	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Wczasowa	10	dom mieszkalny	
165	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Wczasowa	12	dom mieszkalny	
166	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Wczasowa	16	dom mieszkalny	
167	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Wczasowa	23	dom mieszkalny	
168	starogardzki	Lubichowo	Ocypel	Zakładników	4	dom mieszkalny	do weryfikacji
169	starogardzki	Lubichowo	Ocypel			dworzec	
170	starogardzki	Lubichowo	Ocypel			bud.gosp.,WC w zespole dworca	do weryfikacji
171	starogardzki	Lubichowo	Ocypel			wieża ciśnień w zespole dworca	
172	starogardzki	Lubichowo	Osowo Leśne			cmentarz	
173	starogardzki	Lubichowo	Osowo Leśne		2	dom mieszkalny	do weryfikacji
174	starogardzki	Lubichowo	Osowo Leśne		7	dom mieszkalny	
175	starogardzki	Lubichowo	Osowo Leśne		11	dom mieszkalny	
176	starogardzki	Lubichowo	Osowo Leśne		13	dom mieszkalny	
177	starogardzki	Lubichowo	Osowo Leśne		15	dom mieszkalny	

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubichowo - zmiana

Zmiana 2017

178	starogardzki	Lubichowo	Osowo Leśne		19	dom mieszkalny	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
179	starogardzki	Lubichowo	Osowo Leśne		19	budynek gospodarczy	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
180	starogardzki	Lubichowo	Osowo Leśne		27	dom mieszkalny	
181	starogardzki	Lubichowo	Osowo Leśne		34	dom mieszkalny	do weryfikacji
182	starogardzki	Lubichowo	Osowo Leśne		36	dom mieszkalny	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
183	starogardzki	Lubichowo	Osowo Leśne		36	budynek gospodarczy	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
184	starogardzki	Lubichowo	Osowo Leśne		41	dom mieszkalny, d. szkoła	
185	starogardzki	Lubichowo	Osowo Leśne		44	dom mieszkalny	do weryfikacji
186	starogardzki	Lubichowo	Osowo Leśne		46	dom mieszkalny, d. szkoła	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
187	starogardzki	Lubichowo	Osowo Leśne		46	budynek gospodarczy	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
188	starogardzki	Lubichowo	Osowo Leśne		49	dom mieszkalny	
189	starogardzki	Lubichowo	Osowo Leśne		64	dom mieszkalny	
190	starogardzki	Lubichowo	Osowo Leśne		101	dom mieszkalny	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
191	starogardzki	Lubichowo	Osowo Leśne		101	budynek gospodarczy	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
192	starogardzki	Lubichowo	Smolniki			krzyż przydrożny	
193	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		1	dom mieszkalny	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
194	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		1	budynek gospodarczy	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
195	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		2	dom mieszkalny	
196	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		2	budynek gospodarczy	
197	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		3	dom mieszkalny	
198	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		4	dom mieszkalny	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
199	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		4	budynek gospodarczy	dodatkowa karta ewid. dla zespołu

200	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		5	dom mieszkalny	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
201	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		5	budynek gospodarczy	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
202	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		6	dom mieszkalny	
203	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		10	dom mieszkalny	
204	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		11	dom mieszkalny	
205	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		12	dom mieszkalny	
206	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		14	dom mieszkalny	
207	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		14 a	dom mieszkalny, d. szkoła	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
208	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		14a	budynek gospodarczy	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
209	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		15	dom mieszkalny	
210	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		16	dom mieszkalny	
211	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		17	dom mieszkalny	
212	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		18	dom mieszkalny	
213	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		19	dom mieszkalny	
214	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		19	budynek gospodarczy	
215	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		20	dom mieszkalny	
216	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		21	dom mieszkalny	
217	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		22	dom mieszkalny	
218	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		23	dom mieszkalny	
219	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		24	dom mieszkalny	
220	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		26	dom mieszkalny	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
221	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		26	budynek gospodarczy	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
222	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		27	dom mieszkalny	
223	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		28	dom mieszkalny	
224	starogardzki	Lubichowo	Smolniki		30	dom mieszkalny	
225	starogardzki	Lubichowo	Szteklin			dwór z parkiem	

226	starogardzki	Lubichowo	Szteklin			bud.gosp. przy dworze	
227	starogardzki	Lubichowo	Szteklin			bud.gosp. przy dworze	
228	starogardzki	Lubichowo	Szteklin		15	dom mieszkalny	do weryfikacji
229	starogardzki	Lubichowo	Szteklin		22	dom mieszkalny	
230	starogardzki	Lubichowo	Szteklin		22	budynek gospodarczy	do weryfikacji
231	starogardzki	Lubichowo	Szteklin		22	budynek gospodarczy	do weryfikacji
232	starogardzki	Lubichowo	Szteklin		23	dom mieszkalny	
233	starogardzki	Lubichowo	Wda	Działkowa	1	dom mieszkalny	
234	starogardzki	Lubichowo	Wda	Główna	2	dom mieszkalny	
235	starogardzki	Lubichowo	Wda	Główna	4	kościół p.w. Najśw. Serca Pana Jezusa	
236	starogardzki	Lubichowo	Wda	Główna	4	plebania	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
237	starogardzki	Lubichowo	Wda	Główna	4	budynek gospodarczy	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
238	starogardzki	Lubichowo	Wda	Główna		cmentarz parafialny	
239	starogardzki	Lubichowo	Wda	Główna	6	dom mieszkalny	
240	starogardzki	Lubichowo	Wda	Główna	10	dom mieszkalny	
241	starogardzki	Lubichowo	Wda	Główna	21	dom mieszkalny	
242	starogardzki	Lubichowo	Wda	Główna	23	dom mieszkalny	do weryfikacji
243	starogardzki	Lubichowo	Wda	Główna	26	dom mieszkalny	
244	starogardzki	Lubichowo	Wda	Łąkowa	2	dom mieszkalny	
245	starogardzki	Lubichowo	Wda	Łąkowa	6	dom mieszkalny	do weryfikacji
246	starogardzki	Lubichowo	Wda	Łąkowa	7	dom mieszkalny	
247	starogardzki	Lubichowo	Wda	Łąkowa	9	dom mieszkalny	
248	starogardzki	Lubichowo	Wda	Łąkowa	b. numeru	dom mieszkalny	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
249	starogardzki	Lubichowo	Wda	Łąkowa	b. numeru	budynek gospodarczy	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
250	starogardzki	Lubichowo	Wda	Nadrzeczna	1	dom mieszkalny	do weryfikacji
251	starogardzki	Lubichowo	Wda	Nadrzeczna	4	dom mieszkalny	
252	starogardzki	Lubichowo	Wda	Nadrzeczna	6	dom mieszkalny	
253	starogardzki	Lubichowo	Wda	Nadrzeczna	8	dom mieszkalny	
254	starogardzki	Lubichowo	Wda	Nadrzeczna	17	dom mieszkalny	

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubichowo - zmiana
Zmiana 2017

255	starogardzki	Lubichowo	Wda	Nadrzeczna	21	dom mieszkalny	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
256	starogardzki	Lubichowo	Wda	Nadrzeczna	23	dom mieszkalny	
257	starogardzki	Lubichowo	Wda	Smolnicka	9	dom mieszkalny	
258	starogardzki	Lubichowo	Wdecki Młyn			dwór z parkiem	
259	starogardzki	Lubichowo	Wdecki Młyn			cmentarz	
260	starogardzki	Lubichowo	Wdecki Młyn			leśniczówka	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
261	starogardzki	Lubichowo	Wdecki Młyn			bud.gospodarczy leśniczówki	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
262	starogardzki	Lubichowo	Wdecki Młyn			bud.gospodarczy leśniczówki	dodatkowa karta ewid. dla zespołu
263	starogardzki	Lubichowo	Wilcze Błota		9	dom mieszkalny	do weryfikacji
264	starogardzki	Lubichowo	Wilcze Błota		19	dom mieszkalny, d. szkoła	do weryfikacji
265	starogardzki	Lubichowo	Wilcze Błota		19	budynek gospodarczy	do weryfikacji
266	starogardzki	Lubichowo	Zelgoszcz			cmentarz żołnierzy napoleońskich	
267	starogardzki	Lubichowo	Zelgoszcz	Bosa	5/7	dom mieszkalny	do weryfikacji
268	starogardzki	Lubichowo	Zelgoszcz	Bosa	10	dom mieszkalny	
269	starogardzki	Lubichowo	Zelgoszcz	Bosa	17	dom mieszkalny	do weryfikacji
270	starogardzki	Lubichowo	Zelgoszcz	Bosa	19	dom mieszkalny	
271	starogardzki	Lubichowo	Zelgoszcz	Bosa	21/23	dom mieszkalny	do weryfikacji
272	starogardzki	Lubichowo	Zelgoszcz	Bosa	26	dom mieszkalny	do weryfikacji
273	starogardzki	Lubichowo	Zelgoszcz	Bosa	33 a	dom mieszkalny	do weryfikacji
274	starogardzki	Lubichowo	Zelgoszcz	Główna	4	dom mieszkalny	do weryfikacji
275	starogardzki	Lubichowo	Zelgoszcz	Główna	7	dom mieszkalny	
276	starogardzki	Lubichowo	Zelgoszcz	Główna	20	dom mieszkalny	
277	starogardzki	Lubichowo	Zelgoszcz	Główna	25	dom mieszkalny	do weryfikacji
278	starogardzki	Lubichowo	Zelgoszcz	Główna	28	dom mieszkalny	
279	starogardzki	Lubichowo	Zelgoszcz	Główna	46	dom mieszkalny	

280	starogardzki	Lubichowo	Zielona Góra			cmentarz ewangelicki	
281	starogardzki	Lubichowo	Zielona Góra		1	dom mieszkalny	
282	starogardzki	Lubichowo	Zielona Góra		8	dom mieszkalny, d. szkoła	
283	starogardzki	Lubichowo	Zielona Góra		8	budynek gospodarczy	
284	starogardzki	Lubichowo	Zielona Góra		11	dwór z parkiem	
285	starogardzki	Lubichowo	Zielona Góra		11	budynek gospodarczy	
286	starogardzki	Lubichowo	Zielona Góra		11	budynek gospodarczy	do weryfikacji

3.4. Obiekty i zespoły postulowane do objęcia ochroną

Na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami postuluje się objęcie ochroną wybranych elementów i zespołów środowiska kulturowego poprzez:

(Na podstawie przepisów o ochronie zabytków „ Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami” z dnia 23 lipca 2003 wraz późniejszymi zmianami i aktami wykonawczymi oraz ustawy o Planowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku art. . 10. pkt 1, 2)

Objęcie ochroną konserwatorską poprzez wymóg uzgadniania projektów zagospodarowania i inwestycji z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku zespołów i obiektów wskazanych na rysunku studium.

Wprowadzone strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące tereny mające wartości kulturowe i krajobrazowe przedstawiono na rysunku studium – są to strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego postulowane do ochrony konserwatorskiej oraz strefy obiektów i zespołów postulowanych do ochrony konserwatorskiej

Zasięgi stref mają charakter wstępny i wymagają uszczegółowienia na etapie opracowywania planów miejscowych poszczególnych terenów.

W wypadku opracowywania planów miejscowych dla terenów postulowanych do ochrony konserwatorskiej należy w tych planach określić zakres ochrony dla tych zespołów i obiektów.

3.4.1. Ochrona układów ruralistycznych

- układ ruralistyczny wsi Osowo Leśne
- układ ruralistyczny wsi Ocypel
- układ ruralistyczny wsi Zelgoszcz
- układ ruralistyczny miejscowości Lubichowo

W celu ochrony układów ruralistycznych postuluje się wykonanie kart ewidencji zespołów zabytkowych i wprowadzenie ich do Gminnej Ewidencji Zabytków

Metoda ochrony poprzez:

- Zachowanie historycznej kompozycji przestrzennej, podziałów katastralnych, historycznej nawierzchni, układu zabudowy, historycznej zieleni i budynków oraz innych elementów o wartościach historycznych
- Dążenie do harmonijnego powiązania układów historycznych i nowoprojektowanych respektując historyczne uwarunkowania przestrzenne i architektoniczne
- Dążenie do uzupełnienia brakującej zabudowy w miejscach jej historycznego występowania z zachowaniem historycznej linii zabudowy wraz z historycznie wykształconą tradycją sytuowania domów kalenicowo wzdłuż linii zabudowy
- Zachowanie tradycyjnej relacji pomiędzy powierzchnią zabudowy a powierzchnią działki
- Zachowanie tradycyjnego sposobu zabudowy zagród
- Uzupełnienie zabudowy głównie w ramach istniejącej niwy siedliskowej
- Zakaz stosowania miejskiego – regularnego podziału parcelacyjnego
- Zachowanie tradycyjnej zabudowy na Kociewiu, poprzez narzucenie wysokości budynku , kształtu dachu, materiału, ze szczególnym uwzględnieniem wsi na której

występuje charakterystyczny typ dla budynku zagrodowego; w zabudowie tej należy w sposób harmonijny łączyć tradycję ze współczesnością

- Poddanie rewaloryzacji budynków o historycznych wartościach architektonicznych z poszanowaniem formy architektonicznej, skali, wystroju elewacji, w tym stolarki okiennej i drzwiowej
- Objęcie ochroną historycznych założeń zieleni, w tym parków

3.4.2. Ochrona zespołów i obiektów wskazanych na rysunku studium:

- Osowo Leśne – dawny „majątek” na terenie działek nr 115/5, 98/70, cz. dz. 98/63; ochrona ekspozycji układu ruralistycznego wraz z zespołem poprzez zakaz zabudowy od strony jeziora i ograniczenia dotyczące zabudowy w strefie ochrony ekspozycji
- Zielona Góra – zespół podworski na terenie działki nr 89; ochrona ekspozycji zespołu poprzez ograniczenia dotyczące zabudowy w strefie ochrony ekspozycji
- Bietowo – zespół podworski z parkiem na terenie działki nr 141; ochrona ekspozycji zespołu poprzez ograniczenia dotyczące zabudowy w strefie ochrony ekspozycji
- Lubichowo – budynek stacji kolejowej na terenie działki nr 564/5
- Zelgoszcz - budynek stacji kolejowej na terenie działki nr 148
- Wdecki Młyn - układ parku z zachowanym drewnianym dworem i służą na terenie działki nr 493/1 – o szczególnych wartościach ze względu na architekturę obiektu i otoczenie krajobrazowe; ochrona ekspozycji tego zespołu poprzez zakaz zabudowy otoczenia i ograniczenia dotyczące zabudowy w strefie ochrony ekspozycji,
- Ocypel – zespół zabudowy stacji kolejowej na terenie działki nr 98/4, 85/1, harmonijne powiązanie projektowanych terenów rozwojowych wsi z zespołem stacji
- Smolniki – ochrona konserwatorska zespołu dawnej osady leśnej, ochrona ekspozycji tego zespołu poprzez zakaz zabudowy od strony jeziora i ograniczenia dotyczące zabudowy w strefie ochrony ekspozycji

W celu ochrony ww. zespołów postuluje się wykonanie kart ewidencji zespołów zabytkowych i wprowadzenie ich do Gminnej Ewidencji Zabytków

Metoda ochrony:

- Zachowanie, utrzymanie, i podkreślenie walorów historycznej substancji architektonicznej poprzez restaurację, konserwację, modernizację istniejącej zabudowy oraz poprzez wprowadzanie nowej zabudowy harmonijnie wpisującej się w historyczny układ i respektującej historyczne uwarunkowania przestrzenne

3.5. Strefy E ochrony konserwatorskiej

W studium wprowadzono strefy E ochrony ekspozycji układów przestrzennych poszczególnych wsi, które umożliwiają ekspozycję przestrzenną układów ruralistycznych i cennych historycznych układów urbanistycznych .

Jako cel realizacji polityki konserwatorskiej zakłada się:

- 1) Ochronę i rewaloryzację panoram tak aby zachować i rewaloryzować historyczny widok na zespół urbanistyczny przy zachowaniu i rewaloryzacji istniejącej historycznej struktury przestrzennej oraz naturalnego ukształtowania terenu i historycznej zieleni i tak kształtować współczesne elementy zagospodarowania i ewentualnej zabudowy by harmonizowały one z zachowanymi wartościami przestrzennymi.
- 2) Na terenach tych w obszarach rozwojowych obowiązuje respektowanie historycznej kompozycji przestrzennej uwzględniającej tradycję kształtowania przestrzeni na terenach wiejskich gminy Lubichowo. Dotyczy to w szczególności układu komunikacyjnego i układu działek oraz usytuowania budynków na działkach. Na

terenach objętych strefą E obowiązuje ustalenie nieprzekraczalnych gabarytów nowej zabudowy poprzez respektowanie skali i charakteru zabudowy historycznej i łączenie harmonijne współczesności z zachowanymi wartościami historycznymi, charakterystycznymi dla danego obszaru.

Ponadto w planach miejscowych w ramach tych stref powinny być określone tereny wyłączone spod zabudowy po rozpatrzeniu uwarunkowań miejscowych związanych z ukształtowaniem terenu w nawiązaniu do ochrony widoków historycznych wsi.

3) Ochronę konserwatorską historycznych elementów krajobrazu urządzonego, krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznymi elementami zabudowy, formy i sposobu użytkowania rozłogów pól, układu dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, zadrzewień parkowych, lesistych, alej, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych.

Tereny z zakazem zabudowy

W studium wprowadzono obszary z zakazem zabudowy ze względu na walory krajobrazowe i kulturowe związane z ochroną ekspozycję przestrzennej układów ruralistycznych oraz ciągów widokowych i wnętrz krajobrazowych.

3.6. Wymagane działania gminy w celu ochrony zabytków:

Zgodnie z przepisami Ustawy o Ochronie Zabytków i Opiece nad Zabytkami z 23 lipca 2003 roku i późniejszymi rozporządzeniami wykonawczymi Gmina zobowiązana jest wykonać :

- Gminną Ewidencję Zabytków
- Program Opieki nad Zabytkami
- Planu Ochrony Zabytków na wypadek konfliktu zbrojnego i sytuacji kryzysowych

W Programach Odnowy Wsi powinna się pojawić w większym stopniu problematyka ochrony krajobrazu kulturowego

3.7. Strefy ochrony archeologicznej

Na terenie gminy wydzielono 9 stref ochrony archeologicznej. Osiem z nich to stanowiska płaskie , nie zaznaczające się w terenie. Jedynie kurhan w Osowie Leśnym należy do obiektów o własnej formie krajobrazowej.

Informacja o tym stanowisku może być zawarta w folderach i przewodnikach. Także dotychczasowe odkrycia archeologiczne należy popularyzować w przewodnikach i folderach turystycznych. Informacje te mogą wzbogacić walory turystyczne gminy.

Są to następujące strefy:

Lp		charakter obiektu	chronologia	Wpis do rejestru
1	Ocypel	osady otwarte	Epoka kamienia Okres wczesnośredn. Okres średniowieczny	
2	Ocypel	osady otwarte	Okres wczesnośredn. Okres nowożytny	
3	Osowo Leśne	cmentarzysko płaskie	Okres wpływów rzymskich	dec. nr 130/ Archeol. z dn. 13.03.1971r.
4	Osowo Leśne	kurhan	Chronologia	

			nieokreślona	
5	Osowo Leśne	osada otwarta	Obiekt wielokulturowy	
6	Wilcze Błota	huta szkła	Okres nowożytny	
7	Wda	osada otwarta	Wczesna ep.żelaza Okres średniowieczny	
8	Wda	osada otwarta	Epoka kamienia	
9	Wda	osada otwarta	Epoka kamienia Wczesna ep.żelaza Okres późnośredn.	

- teren ochrony wg wskazań na załączniku kartograficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” skala 1:10000

Wyznaczone na rysunku studium stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków oraz znajdujące się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlegają ochronie z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, z dnia 23 lipca 2003r. (Dz.U. nr 162 poz. 1568 z późniejszymi zmianami)

Celem ochrony jest udokumentowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i wczesnośredniowiecznego.

Zakres archeologicznych badań ratowniczych bądź nadzoru archeologicznego każdorazowo określa inwestorowi Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w wydany zezwoleniu.

Teren ochrony wg wskazań na załączniku kartograficznym „Kierunki zagospodarowania przestrzennego i zasady polityki przestrzennej” skala 1:10000

4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Komunikacja drogowa

Układ nadrzędny

Wzdłuż drogi wojewódzkiej zalecana jest budowa ciągu pieszo-rowerowego lokalizowanego stycznie do istniejącego pasa drogowego, trasa spełniać będzie funkcję międzynarodowej trasy rowerowej nr 4 „Trasa Tysiąca Jezior”; jako ciąg pieszo-rowerowy powinna być na wybranych odcinkach - w obszarze miejscowości i na terenach wzmożonego ruchu pieszego turystycznego, na pozostałych odcinkach będzie to wyłącznie ciąg rowerowy; przebieg ciągu powinien być poza liniami rozgraniczającymi drogi wojewódzkiej, jedynie w wypadkach gdzie nie będzie to możliwe dopuszcza się lokalizację w liniach rozgraniczających w uzgodnieniu z Zarządcą drogi.

Proponuje się wykonanie obejścia drogowego wsi Lubichowo i Zelgoszcz.

Układ podstawowy (lokalny)

W najbliższym czasie (do 2011r) projektowana jest przebudowa drogi powiatowej nr 2732G na odcinku od skrzyżowania z drogą powiatowa nr 2733G w miejscowości

Ocypel, do skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 214 w miejscowości Drewniaczki. Droga o szerokości jezdni 6,0m spełniać będzie parametry drogi klasy Z

Rozwój układu polegać powinien na budowie nawierzchni twardych, w pierwszej kolejności przewiduje się budowę nawierzchni bitumicznej w ciągu trasy drogi powiatowej Nr 2721G (Lubichowo – Szteklina – Radziejewo), gdzie potrzeby są największe a następnie na drodze powiatowej nr 2407G.

Modernizacja istniejących odcinków polegająca na porządkowaniu ruchu pieszego (budowa chodników , ścieżek rowerowych) może powodować konieczność korekty istniejących linii rozgraniczających pasa drogowego.

Drogi układu podstawowego (lokalnego) w zasadzie w pełni obsługują przyległy teren. Ograniczenia dotyczą konieczności zachowania widoczności na projektowanych wjazdach na drogę oraz każdorazowych uzgodnień z zarządcą drogi w ramach decyzji o warunkach zabudowy.

Układ uzupełniający (miejscowego znaczenia)

Zakłada się systematyczną modernizację dróg gminnych w zależności od istniejących i przyszłych potrzeb i możliwości. Uwzględniając miejscowy charakter ruchu i jego znikome natężenia oraz konieczność ochrony gruntów rolnych i leśnych, zasadą jest prowadzenie dróg gminnych z maksymalnym wykorzystaniem istniejących pasów drogowych.

Drobne korekty linii rozgraniczających pas drogowy mogą wynikać ze zbyt małej szerokości istniejącego pasa lub konieczności utrzymania parametrów technicznych.

Podstawowym warunkiem porządkowania sieci dróg gminnych jest :

- opracowanie długookresowego programu realizacji modernizacji sieci drogowej , przyjęto klasyfikację techniczną publicznych dróg gminnych (L - drogi lokalne łączące miejscowości i D – drogi dojazdowe)
- pozyskiwanie na majątek gminy terenów niezbędnych dla potrzeb pasów drogowych – korekty przebiegu tras istniejących w celu uzyskania odpowiedniej klasy technicznej drogi L (min. 12m) lub D (min. 10m), w tym wyznaczanie odpowiednich pasów drogowych w planach zagospodarowania przestrzennego
- porządkowanie stanów prawnych własności terenów wykorzystywanych pod drogi, optymalizacja i aktualizacja obowiązującej ewidencji dróg gminnych, w kontekście potrzeb obsługi komunikacyjnej projektowanego rozwoju terenów zurbanizowanych gminy.

Ostatnio Gmina zaklasyfikowała jako drogi publiczne dotychczasowe drogi wewnętrzne – 181 dróg (ok. 300 km) dla których przyjęto klasyfikację techniczną dróg dojazdowych

Układ uzupełniający poza drogami gminnymi tworzą również drogi wewnętrzne nie ewidencjonowane.

W I etapie przewiduje się wykonanie nawierzchni bitumicznej na drodze Lubichowo-Wdecki Młyn – Smolniki, na terenie tzw. Osiedla Młodych w Lubichowie oraz **na drodze Młynki-Osowo Leśne.**

Zaplecze paliwowo-techniczne motoryzacji

- obiekty dystrybucji paliw – istniejąca stacja paliw w Lubichowie

Zasady zabezpieczenia rezerw terenowych pod parkingi

Określenie docelowych potrzeb parkingowych powinno występować na podstawie poniższych wskaźników:

- mieszkalnictwo – 1 miejsce postojowe na w mieszkaniu
2 miejsc postojowe na dom jednorodzinny
- handel i usługi - 1 miejsce postojowe na 30m² pow. użytkowej
- gastronomia - 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne
- biura, urzędy – 1 miejsce postojowe na 30m² pow. użytkowej

Obsługa transportowa gminy

Dalsze funkcjonowanie lub reaktywowanie w przyszłości linii kolejowych nie należących do układu krajowego (linia kolejowa miejscowego znaczenia Skórcz – Lubichowo – Szarlata) uzależnione będzie od inicjatywy samorządów wszystkich szczebli, przez tereny których przebiegają nierentowne dla obecnego zarządu linie. Obecne analizy wykazują, że szanse reaktywowania funkcjonowania linii przebiegającej przez gminę są niewielkie a obsługa transportowa gminy nadal opierać się będzie wyłącznie na transporcie samochodowym.

Trasy rowerowe

Przez teren gminy będą planowane regionalne trasy rowerowe:

- **trasa międzynarodowa nr 4 – Trasa Tysiąca Jezior – Pojezierna (Miastko – Bytów – Sulęczyno – Kościerzyna – Skórcz – Gniew - Kwidzyn – Prabuty**

Trasy turystyki wodnej

Na rzece Wdzie planowane jest utworzenie szlaku turystyki wodnej.

Należy rozpatrzyć możliwość zmiany nieczynnej trasy linii kolejowej na trasę rowerową z wykorzystaniem istniejących budynków kolejowych na bazę obsługi ruchu rowerowego.

Główne trasy rowerowe, które wymagać będą inwestycji (ścieżki rowerowe z zaleceniem budowy poza koroną drogi) przebiegają wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 214 oraz dróg gminnych nr 226019G i 226020G.

Miejscowy i turystyczny ruch rowerowy, z uwagi na niewielkie natężenie, nie wymaga w zasadzie inwestycji poza odpowiednim oznakowaniem.

infrastruktura techniczna:

- zaopatrzenie w wodę

Proponuje się sześć układów wodociągowych. Źródłem wody dla proponowanego wariantu docelowego zaopatrzenia w wodę gminy Lubichowo są ujęcia wody w Lubichowie, Zelgoszczy, Osowie Leśnym, Ocyplu, Wdzie oraz ujęcie w **Zielonej Górze**.

Sieć wodociągowa będzie wykonana w rur PCV PN10 dn 150, dn100, dn 80.

Przewiduje się również zaopatrzenie w wodę większość zabudowy rozproszonej.. Część pojedynczych gospodarstw **gdzie wykonanie sieci wodociągowej będzie nieekonomiczne** przewiduje się zaopatrzyć w wodę z wodociągów zagrodowych (indywidualnych).

Proponowane układy wodociągowe:

Układ wodociągowy nr 1

Obejmuje docelowo zaopatrzenie w wodę miejscowości Lubichowo, Bietowo, Mościska, Wilcze Błota, Zelgoszcz, Zielona Góra. Źródłem wody są ujęcia w Lubichowie i Zelgoszczy.

Ujęcie Lubichowo obejmuje zaopatrzenie w wodę miejscowości Lubichowo, Bietowo. Planuje się podłączyć Wilcze Błota. Ujęcie Zielona Góra zaopatruje miejscowości Zielona Góra, Mościska, Lipinki Królewskie, planuje się podłączyć do wodociągu miejscowość Szteklina. Ujęcie Zelgoszcz zaopatruje tylko miejscowość Zelgoszcz.

Źródłem wody są ujęcia wody w Lubichowie i Zelgoszczy. Centralne położenie Lubichowa powoduje, że mimo nie najlepszej jakości wody ujmowanej należy traktować ujęcie wody jako podstawowe dla zaopatrzenia sąsiadujących wiosek. Wyniki uzdatniania osiągnięte obecnie na stacji powoduje konieczność modernizacji **(modernizacja została wykonana pod koniec 2009 roku)** niezależnie od poszarzenia zakresu wodociągu. Wobec nowych norm dotyczących jakości wody do picia stacja uzdatniania wody w Zelgoszczy również wymaga modernizacji. Obecna zdolność produkcyjna ujęć jest niewystarczająca do zaopatrzenia w wodę projektowanego układu. Należy wykonać dodatkowy odwiert na ujęciu wody, wykonać modernizację i rozbudowę stacji uzdatniania wody w Lubichowie w celu osiągnięcia wydajności stacji na poziomie 110m³/h wody spełniającej obecnie obowiązujące normy. Woda wymaga uzdatnienia.

Układ wodociągowy nr 2

Projektowany wodociąg grupowy obejmuje koncepcje docelowego zaopatrzenia w wodę miejscowości Osowo Leśne i Plony Pierwsze. **Sieć została rozbudowana o Plony Drugie. Docelowe jest podłączenie Plonów Pierwszych.**

Źródłem wody jest ujęcie w Osowie Leśnym.

Ujęcie wody w Osowie Leśnym jest w dobrym stanie technicznym i nie wymaga większych nakładów. Ujęcie pracuje w oparciu o **dwie** studnie, **jest wykonany** odwiert awaryjny, jakość wydobywanej wody odpowiada obowiązującym normom.

Projektowany wydatek wody pokryje zapotrzebowanie wody dla celów bytowo-gospodarczych. Woda nie wymaga uzdatniania. Przewiduje się wykonanie studni zapasowej.

Proponowany układ wodociągowy zapewni dostawę do prawie wszystkich odbiorców w rejonie funkcjonowania układu.

Układ wodociągowy nr 3

Projektowany wodociąg grupowy obejmuje koncepcje docelowego zaopatrzenia w wodę miejscowości Ocypel i Mermet.

Źródłem wody jest ujęcie w Ocypelu.

Ujęcie wody w Ocypelu jest w dobrym stanie technicznym i nie wymaga większych nakładów. Ujęcie pracuje w oparciu o **trzy** studnie, jakość wydobywanej wody odpowiada obowiązującym normom.

Projektowany wydatek wody pokryje zapotrzebowanie wody dla celów bytowo-gospodarczych. Woda wymaga uzdatnienia.

Proponowany układ wodociągowy zapewni dostawę do prawie wszystkich odbiorców w rejonie funkcjonowania układu.

Układ wodociągowy nr 4

Obejmuje docelowo zaopatrzenie w wodę miejscowość Wda, planuje się podłączyć Smolniki.

Źródłem wody jest ujęcie we Wdzie. Ujęcie wody jest nowe, w dobrym stanie technicznym, ujęcie pracuje w oparciu o jedną studnię. Jakość wydobywanej wody odpowiada obowiązującym normom.

Projektowany wydatek wody nie pokryje zapotrzebowania wody dla celów bytowo-gospodarczych. Aby osiągnąć wymaganą zdolność produkcyjną należy wykonać drugą studnię. Woda wymaga uzdatniania.

Proponowany układ wodociągowy zapewni dostawę do prawie wszystkich odbiorców w rejonie funkcjonowania układu.

Układ wodociągowy nr 5

Obejmuje docelowo zaopatrzenie w wodę miejscowości Mościska, Zielona Góra, Lipinki Królewskie i część wybudowań Zelgoskich. Źródłem wody jest ujęcie w Zielonej Górze

Stacja wody w Zielonej Górze jest w dobrym stanie technicznym i nie wymaga nakładów. Jest to nowe ujęcie powstałe w 2010 roku. Ujęcie pracuje w oparciu o dwie studnie. Jakość uzdatnianej wody odpowiada obowiązującym normom., ujęcie posiada rezerwy pozwalające na podłączenie odbiorców w Szteklinie.

- odprowadzenie ścieków sanitarnych

Ponieważ w gminie Lubichowo w projektowanych systemach kanalizacyjnych, ze względu na brak odbiornika ścieków oczyszczonych projektuje się długie ciągi sieci kanalizacyjnych ścieków surowych, należy mieć na uwadze przy projektowaniu technicznym to, że ścieki surowe przeznaczone do długiego transportu odpowiednio nieprzygotowane mogą wpływać destrukcyjnie zarówno na sieć kanalizacyjną jak i na system oczyszczania.

Ścieki powinny ulec następującej obróbce:

- odcedzenia na gęstej kracie
 - odpiaszczanie i odtluszczenie
 - winna być możliwość ich rozcieńczenia oraz przepłukania wodą sieci kanalizacyjnej
- Wszystkie te czynności winny być przeprowadzone w rejonie projektowanej przepompowni.

Lokalizacja przepompowni winna uwzględniać jej uciążliwość dla otoczenia, która polega na emisji zapachów wg różnych badań ujawnia się wyraźnie w promieniu ok. 50m.

Obowiązuje rozporządzenie wojewody nr 8/06 poz. 160 z dnia 12 stycznia 2006r w sprawie wyznaczenia aglomeracji ściekowej Lubichowo

W poszczególnych miejscowościach pożądanym jest następujący sposób odprowadzania ścieków:

- Lubichowo – do istniejącej oczyszczalni ścieków poprzez rozbudowę sieci kanalizacyjnej i budowę przepompowni – **zostało wykonane**
- Bietowo - do istniejącej oczyszczalni ścieków w Lubichowie poprzez budowę kolektora i sieci kanalizacyjnej
- Zelgoszcz - do istniejącej oczyszczalni ścieków w Lubichowie poprzez budowę kolektora i sieci kanalizacyjnej (grawitacyjna i tłoczna) – **zostało wykonane**
- Mościska - do istniejącej oczyszczalni ścieków w Lubichowie poprzez budowę kolektora i sieci kanalizacyjnej

- Szteklina – **do istniejącej oczyszczalni ścieków w Lubichowie poprzez budowę kolektora i sieci kanalizacyjnej lub budowa przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej będzie technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona**
- Zielona Góra – do istniejącej oczyszczalni ścieków w Lubichowie poprzez budowę kolektora i sieci kanalizacyjnej
- Wilcze Błota – do istniejącej oczyszczalni ścieków w Lubichowie poprzez budowę kolektora i sieci kanalizacyjnej do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych,
- Smolniki – **do istniejącej oczyszczalni ścieków w Lubichowie poprzez budowę kolektora i sieci kanalizacyjnej lub budowa przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej będzie technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona**
- Wda – do istniejącej oczyszczalni ścieków w Lubichowie poprzez budowę kolektora i sieci kanalizacyjnej do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych,
- Mermet – **do istniejącej oczyszczalni ścieków w Lubichowie poprzez budowę kolektora i sieci kanalizacyjnej lub budowa przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej będzie technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona**
- Osowo Leśne – do projektowanej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na zachód od terenu wsi z odprowadzeniem ścieków oczyszczonych do rowu, który za odcinkiem 700m wpada do rzeki Wdy, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych,
- Ocypel – **do istniejącej oczyszczalni ścieków w Lubichowie poprzez budowę kolektora i sieci kanalizacyjnej lub budowa przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej będzie technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona** do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych,

Konieczna realizacja kanalizacji sanitarnej równoległe z realizacją projektowanej zabudowy

Dostęp do zbiorczej kanalizacji sanitarnej będzie miało minimum 75% mieszkańców gminy Lubichowo.

- Obowiązuje zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków w bezpośrednim sąsiedztwie jezior i rzek aby nie dopuścić do skażenia środowiska wodno-gruntowego i nie doprowadzić do eutrofizacji ekosystemów wodnych.
- melioracje
 - należy poprawić stan utrzymania kompleksów melioracyjnych z rowami otwartymi
 - dbać o stan techniczny urządzeń melioracyjnych
 - **zgodnie z Programem Małej Retencji należy wykonywać działania mające na celu utrzymanie właściwych stosunków wodnych - na terenie gminy Lubichowo jest to jezioro Firek - rzeka Wda**
 - **zgodnie z Programem Małej Retencji przewiduje się zwiększenie retencji w zlewniach, polegający na wprowadzeniu etapowania realizacji poszczególnych grup obiektów.**

1. W pierwszej kolejności zaleca się realizację obiektów małej retencji, które wpłynąć będą na renaturalizację zniszczonych ekosystemów wodnych i wodno-błotnych w obrębie obszarów objętych ochroną.
2. Następnie realizowane powinny być obiekty, które związane są z odbudową lub przebudową istniejących piętrzeń młyńskich, pod warunkiem, że zostaną one wyposażone w odpowiednio zaprojektowane przepławki dla ryb.
3. Kolejna grupa obiektów to śródpolne i śródleśne oczka wodne wzbogacające siedliska i krajobraz.
4. Pozostałe obiekty, tj. urządzenia melioracyjne, nowe urządzenia piętrzące, stawy rybne.

- zaopatrzenie w gaz:

- ewentualna gazyfikacja gminy Lubichowo musi być poprzedzona wykonaniem koncepcji programowej, która określi trasy i średnice gazociągów na podstawie wyliczonego zapotrzebowania gazu, w celu przyłączenia do sieci gazowej będzie zachodziła konieczność wybudowania gazociągu wysokiego ciśnienia w kierunku gminy, stacji redukcyjno-pomiarowej I oraz gazowej sieci rozdzielczej,
- zgodnie z obowiązującą Ustawą Prawo Energetyczne gazyfikacja prowadzona jest w przypadku, gdy istnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczenia paliwa gazowego, na terenie gminy nie występują ograniczenia uzbrajania wsi w sieć gazową, współpraca z okolicznymi gminami (Starogard Gd, Bobowo) może przynieść korzyści w postaci mniejszych nakładów inwestycyjnych,
- jednak mając na uwadze, że gmina Lubichowo nie jest bezpośrednio zagrożona deficytem energii cieplnej to nie zachodzi potrzeba angażowania się Gminy w rozbudowę systemu dystrybucji gazu.

Założenia zasilania w gaz są zgodne z ustaleniami uchwalonego przez Radę Gminy Lubichowo „Projektu założeń do planu zaopatrzenia gminy Lubichowo w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe”

- zaopatrzenie w ciepło:

- zaopatrzenie w ciepło na terenie gminy będzie realizowane ze źródeł lokalnych dostarczających ciepło do jednego odbiorcy, postuluje się działania mające na celu zmniejszenie udziału paliw o znacznej emisji zanieczyszczeń na bardziej ekologiczne oraz ustalanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ogrzewanie budynków na paliwa o niskiej emisji zanieczyszczeń.
- w najbliższym czasie struktura zaopatrzenia w ciepło nadal będzie oparta o istniejący system ciepłny
- Gmina powinna stworzyć i aktywnie kreować programy wykorzystania paliw odnawialnych na swoim obszarze
- w celu ograniczenia zużycia węgla (ze względów środowiskowych) oraz oleju (ze względów ekonomicznych) należy promować źródła wykorzystujące biomasę (drewno, słoma), pompy ciepła, kolektory słoneczne.
 - o co do wyboru rodzaju paliw odnawialnych powinna decydować analiza techniczno-ekonomiczna
- w celu podniesienia efektywności wytwarzania energii cieplnej zaleca się stopniową wymianę urządzeń o sprawności niższej niż 80%
- zaleca się preferowanie kolektorów słonecznych do produkcji ciepłej wody użytkowej

- w celu zagospodarowania gleb mało przydatnych rolniczo proponuje się utworzenie plantacji np.. wierzby energetycznej
Założenia zaopatrzenia w ciepło są zgodne z ustaleniami uchwalonego przez Radę Gminy Lubichowo „Projektu założeń do planu zaopatrzenia gminy Lubichowo w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe”

- zaopatrzenie w energię elektryczną

- obszar gminy Lubichowo zasilany jest z GPZ110/15kV Starogard poprzez istniejące linie średniego napięcia i stacje transformatorowe.
 - na terenie gminy istnieje kilkadziesiąt stacji transformatorowych
- w najbliższym czasie nie będzie zachodziła konieczność zwiększania mocy transformatorów zasilających odbiorców indywidualnych, natomiast wraz z realizacją nowej zabudowy może zaistnieć konieczność zagęszczenia sieci stacji transformatorowych
 - w wypadku realizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej przemysłowej i rekreacyjnej w ramach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy opracować koncepcję zasilania elektroenergetycznego stosownie do potrzeb miejscowości w której zlokalizowany jest teren.
- wszelkie kolizje z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi należy przebudować kosztem i staraniem inwestora.
- w stosunku do terenów projektowanej zabudowy przewiduje się następujące inwestycje związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną:
- zasilanie w energię elektryczną planowanej zabudowy mieszkaniowej, rekreacyjnej i gospodarczej wymagać będzie budowy sieci rozdzielczej niskiego napięcia zasilanej z istniejących stacji transformatorowych lub ewentualną budowę nowych stacji zasilanych z pobliskich napowietrznych linii średniego napięcia SN 15kV
- na terenie gminy Lubichowo istnieje możliwość wykorzystania energii wodnej – rzeka Wda, obecnie znajduje się jedna elektrownia wodna w miejscowości Wdecki Młyn,
- na terenie gminy Lubichowo przewiduje się stosowanie odnawialnych źródeł energii - kolektory słoneczne, pompy ciepła oraz małe indywidualne elektrownie wiatrowe przy gospodarstwach rolnych
- **W ramach programu wykorzystania odnawialnych źródeł energii przewiduje się na terenie całej gminy Lubichowo możliwość lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy do 100kW**
 - o lokalizacja i zgodnie z przepisami szczególnymi

W celu możliwości przyłączenia do istniejącej lub planowanej sieci elektroenergetycznej należy uzyskać warunki przyłączenia od zarządcy sieci

- Założenia zasilania w energię elektryczną są zgodne z ustaleniami uchwalonego przez Radę Gminy Lubichowo „Projektu założeń do planu zaopatrzenia gminy Lubichowo w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe”
- Energetyka wiatrowa
 - **Na terenie gminy Lubichowo przewiduje się lokalizację ferm wiatrowych w obrębie Mościska i Zielona Góra**
 - o lokalizacja wraz ze strefą uciążliwości zgodnie z rysunkiem studium

- Elektrownie wiatrowe o wysokości równej i większej niż 100m nad poziom terenu stanowią przeszkody lotnicze. Ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnych statków powietrznych, elektrownie wiatrowe powinny być wyposażone w znaki przeszkodowe, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych, a ponadto uzgodnione z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

Proponuje się następujące minimalne odległości dla usytuowania elektrowni wiatrowych w rejonie wyznaczonym powyżej:

- 400m od zabudowań mieszkalnych, jeżeli badania izofon nie wykażą potrzeby zwiększenia tej odległości,
- ok. 700m od obiektów zabytkowych ze względu na ochronę ekspozycji oraz 650m od granic zespołów do ochrony konserwatorskiej
- od dróg krajowych i wojewódzkich 300m,
- od innych dróg publicznych strefa upadku równa wysokości wieży plus promień śmigieł,
- od napowietrznych linii 110kV jak strefa upadku,

Lokalizacje wskazane na planszy studium należy traktować jako proponowane. Określenie dopuszczalności realizacji miejsc ostatecznego posadowienia elektrowni wiatrowych możliwe będzie dopiero po przeprowadzeniu pełnej procedury oceny oddziaływania tego przedsięwzięcia na środowisko. Na etapie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach potencjalne lokalizacje elektrowni należy uzupełnić o monitoring przedrealizacyjny oddziaływania projektowanych farm wiatrowych na nietoperze oraz ptaki. Dane zbierane w ramach monitoringu przedrealizacyjnego zarówno dla ptaków jak i nietoperzy winny być przeprowadzone w okresie co najmniej 1 roku, z uwzględnieniem wszystkich okresów fenologicznych.

W celu możliwości przyłączenia do istniejącej lub planowanej sieci elektroenergetycznej należy uzyskać warunki przyłączenia od zarządcy sieci

- **Energetyka słoneczna**

- W ramach programu wykorzystania odnawialnych źródeł energii przewiduje się na terenie gminy Lubichowo możliwość lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej w obrębie Bietowo

W celu możliwości przyłączenia do istniejącej lub planowanej sieci elektroenergetycznej należy uzyskać warunki przyłączenia od zarządcy sieci

- **Telekomunikacja**

- Przez teren gminy projektowany jest dalekosiężny kabel telefoniczny
- w przypadku realizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej przemysłowej i rekreacyjnej w ramach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej uwzględnić zaopatrzenie terenów objętych planem miejscowym w sieć telekomunikacyjną z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych, szczególnie z sieci szerokopasmowych i światłowodowych oraz zasady jej modernizacji i rozbudowy.

- Obowiązują przepisy ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych -zgodnie z art. 46 ust. 2 ww. ustawy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi
- Lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowych uwzględniać powinna uwarunkowania krajobrazowe oraz tereny zabudowy mieszkaniowej

- gospodarka odpadami

Została opracowana „Aktualizacja planu gospodarki odpadami dla gminy wiejskiej Lubichowo będącej udziałowcem zakładu odpadów komunalnych „Stary Las” sp. z o.o. na lata 2010 – 2013 z perspektywą na lata 2014 – 2021 - Uchwała Nr X/64/

Gmina Lubichowo jest obsługiwana przez międzygminny ZZO Stary Las położony na terenie gminy Starogard Gd.

Na terenie gminy jest zamknięte jedno wysypisko śmieci – do rekultywacji. Jest ono zlokalizowane w odległości 1 km na zachód od Bietowa.

Niezbędna jest intensyfikacja selektywnej zbiórki surowców wtórnych.

Zgodnie z Ustawą o odpadach, do obowiązków gminy należy realizacja zadań związanych z racjonalnym gospodarowaniem odpadami komunalnymi. W celu zmniejszenia ilości odpadów trafiających na składowisko, odzysk powinien objąć: makulaturę, szkło, tworzywa sztuczne oraz metale, a w dalszej kolejności odpady organiczne.

Do oddzielnego gromadzenia kwalifikują się także odpady tzw. “zielone”, które po rozdrobnieniu mogą być zużyte na terenie gminy jako kompost.

Do 2034 roku należy usunąć wszelkie materiały budowlane (pokrycia dachów i inne) wykonane z azbestu. Utylizację należy wykonać poprzez wyspecjalizowane firmy.

- w Planie Gospodarki Odpadami dla Województwa Pomorskiego 2010 na terenie gminy zakłada się rekultywację zamkniętego składowiska w Bietowie:

5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

W studium przewiduje się rozwój gospodarczy i cywilizacyjny gminy. Rozwój ten związany będzie z inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, rekreacji i usług, komunikacji, infrastruktury społecznej.

W związku z powyższym uznaje się za obszar, na którym rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, obszar całej gminy.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów zadań rządowych

W studium wyznaczono obszary, na których realizowane będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Obejmują one przede wszystkim ciągi infrastruktury, w tym komunikacji. W granicach ww. obszarów znalazły się:

- inwestycja zawarta w Programie Małej Retencji Województwa Pomorskiego do roku 2015, działania mające na celu utrzymanie właściwych stosunków wodnych - na terenie gminy Lubichowo jest to jezioro Firek - rzeka Wda
 - o w celu zwiększenia retencji w zlewniach województwa pomorskiego, polegający na wprowadzeniu etapowania realizacji poszczególnych grup obiektów.
 - w pierwszej kolejności zaleca się realizację obiektów małej retencji, które wpłynąć będą na renaturalizację zniszczonych ekosystemów wodnych i wodno-błotnych w obrębie obszarów objętych ochroną.
 - następnie realizowane powinny być obiekty, które związane są z odbudową lub przebudową istniejących piętrzeń młyńskich, pod warunkiem, że zostaną one wyposażone w odpowiednio zaprojektowane przepławki dla ryb.
 - kolejna grupa obiektów to śródpolne i śródleśne oczka wodne wzbogacające siedliska i krajobraz.
 - pozostałe obiekty, tj. urządzenia melioracyjne, nowe urządzenia piętrzące, stawy rybne.
- Inwestycja zawarta w Programie udrażniania rzek województwa pomorskiego w celu uzyskania znaczącej poprawy stanu powierzchniowych wód płynących i charakterystycznych dla nich biocenoz.
- Inwestycja zawarta w Planie Gospodarki Odpadami dla Województwa Pomorskiego 2010 - na terenie gminy zakłada się rekultywację 1 składowiska.
- Inwestycja zawarta w Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych - modernizacja oczyszczalni w zakresie gospodarki osadowej

7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oraz obszary przestrzeni publicznej.

Zgodnie z Ustawą z dn. z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 201, Nr 163, poz. 981)

Art. 104. 1. Obszary i tereny górnicze uwzględnia się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

2. Jeżeli w wyniku zamierzonej działalności określonej w koncesji przewiduje się istotne skutki dla środowiska, dla terenu górniczego bądź jego fragmentu można sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Przewidywane dla środowiska skutki działalności określonej w koncesji określa się w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzanym na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także na podstawie projektu zagospodarowania złoża.

4. Plan, o którym mowa w ust. 2, niezależnie od wymagań określonych odrębnymi przepisami, powinien zapewniać integrację wszelkich działań podejmowanych w granicach terenu górniczego w celu:

1. wykonania działalności określonej w koncesji;
2. zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego;
3. ochrony środowiska, w tym obiektów budowlanych.

5. Plan, o którym mowa w ust. 2, może w szczególności określić:

1. obiekty lub obszary, dla których wyznacza się filar ochronny, w granicach którego ruch zakładu górniczego może być zabroniony bądź może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należyłą ochronę tych obiektów lub obszarów;
2. obszary wyłączone z zabudowy bądź takie, w granicach których zabudowa jest dozwolona tylko po spełnieniu odpowiednich wymagań; koszt spełnienia tych wymagań ponosi przedsiębiorca.

6. Koszty sporządzenia projektu planu, o którym mowa w ust. 2, ponosi przedsiębiorca.

Na terenie gminy znajdują się złoża kopalin o zasobach udokumentowanych i zarejestrowanych istniejące miejsca eksploatacji, (zasięg patrz zał. graf. 1:10000)

Na terenie gminy Lubichowo nie występują obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami.

W granicach gminy Lubichowo nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

Przestrzeniami publicznymi są wszystkie przestrzenie ogólnodostępne. Są to więc ulice, drogi, skwery, place, parki, ciągi piesze i rowerowe, itd.

8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

- dla obszarów gruntów rolnych i leśnych, przeznaczanych na cele nierolnicze i nieleśne – na podstawie ustawy z dn. 3.02.1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U 16/95 poz.78, z późn. zm. – art. 7.1) Konieczność wykonania opracowań planistycznych wynika zatem dla obszarów, które w obowiązującym planie miejscowych dotąd nie były przeznaczane na cele nierolnicze lub dla terenów rolniczych po wygaśnięciu ważności (po 01 stycznia 2002 r.) obowiązujących planów miejscowych sporządzonych przed rokiem 1995r - dotyczy to głównie wyznaczonych w studium obszarów pod budownictwo mieszkaniowe, rekreacyjne i zabudowę przemysłowo-gospodarczą i usługową oraz obiekty infrastruktury technicznej (patrz zał. graf.)
- Ustawa o lasach z dnia 28 września 1991 r (Dz. U. Nr 101, poz 444 z późniejszymi zmianami); zgodnie z art. 14 ust. 3 – „grunty przeznaczone pod zalesienie określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu “ – ważna pożądana

granica polno-leśna a także szkodliwe oddziaływanie na lasy różnorodnych form zagospodarowania przestrzeni

- Na obszarze gminy Lubichowo wskazano tereny do wzmocnienia osnowy ekologicznej między innymi poprzez:
 - Zalesienia najsłabszych terenów rolniczych
 - dolesienia zadrzewienia i zakrzaczenia zboczy, form dolinnych i wprowadzenie zadrzewień i zakrzaceń wzdłuż cieków wodnych
 - zmiana funkcji najsłabszych terenów rolniczych – preferowane zalesienie
 - rekultywacja w kierunku leśnym terenów przekształconych geomechanicznie
 - ukształtowanie nowych połączeń ekologicznych poprzez wprowadzenie zalesień, zadrzewień i zakrzaceń

W Studium wskazano grunty leśne, które Gmina zamierza przeznaczyć na cele nierolnicze i nieleśne. Nie można wykluczyć również takich terenów, które nie są możliwe do wyznaczenia w skali Studium . Zmiana przeznaczenia takich gruntów powinna być ostatecznością i to przede wszystkim w przypadku obiektów infrastruktury technicznej , w tym komunikacji.

Teren zmiany studium nr 2 - teren działek nr 404/41, 404/36, części obrębu Ocypel będzie wymagał zmiany przeznaczenia na cele nieleśne.

9.Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Gmina Lubichowo znajduje się poza rejonem intensywnego rolnictwa. Niemniej jednak gospodarka rolna jest główną funkcją gminy, decydującą o stanie jej potencjału gospodarczego. Głównym kierunkiem produkcji roślinnej w gminie Lubichowo powinna być uprawa zbóż, ziemniaków oraz roślin pastewnych, co pozwoli na intensyfikację produkcji zwierzęcej.

Uboga infrastruktura obsługi rolnictwa jest przyczyną niedostatecznej dynamiki jego rozwoju. Szczególnie brakuje instytucji zajmującej się budową systemu dystrybucji lokalnej produkcji rolniczej. Producenci rolni działają indywidualnie poszukując rynku zbytu dla swoich płodów.

Rolnictwo gminy nie posiada swojej rolniczej specjalizacji, która mogłaby być motorem napędowym tej gałęzi gospodarki. W tym względzie potrzebna jest pomoc organizacyjna ze strony władz samorządowych szczebla gminnego i powiatowego w celu pomocy organizacji trwałych struktur producenckich i handlowych.

Czynnikami mającymi wpływ na efektywność rolnictwa oraz poprawę ekonomiczną gospodarstw rolnych są i będą w przyszłości:

- działania na rzecz realizacji zadań o tendencjach stabilności głównie produkcji zbóż , hodowli bydła i trzody chlewnej
- działania na rzecz wprowadzenia upraw roślin alternatywnych do produkcji zdrowej żywności (zgodnie z panującymi warunkami – gleba, klimat rynek)
- organizowanie się rolników do wspólnych działań (grupy producenckie np. na wzór funkcjonującego Stowarzyszenia Producentów Ziemniaków)
- obniżenie kosztów własnych produkcji w gospodarstwach poprzez stosowanie racjonalne środków produkcji, stosowanie nowoczesnych i oszczędnych technologii i metod produkcji dostosowania obiektów i sprzętu rolniczego do warunków produkcji

- dążenie do koncentracji i specjalizacji produkcji, restrukturyzacja i modernizacja gospodarstw rolnych
- rozwój agroturystyki na bazie gospodarstw wiejskich i szerzej oferowana turystyka wiejska w walorach gminy leśnej o nieskażonej przyrodzie i otoczeniu

Obszary leśnej przestrzeni produkcyjnej

Lasy zajmują 57,2% powierzchni całkowitej gminy Lubichowo. Dlatego też gospodarka leśna to jedna z dominujących funkcji gminy. Dominującą formą własności terenów leśnych jest Skarb Państwa we władaniu Nadleśnictwa Lubichowo i Kaliska.

Czynnikami mającymi wpływ na utrzymanie i rozwój gospodarki leśnej w gminie są i będą w przyszłości:

- działania Nadleśnictwa na rzecz efektywnego gospodarowania istniejącym drzewostanem, tj. racjonalna wycinka drzew, dolesienia odtwarzanie sztucznych kanałów nawadniających
- działania władz lokalnych na rzecz inicjowania i wspierania przedsięwzięć gospodarczych związanych z wtórnym przetwarzaniem drewna
- działania władz lokalnych na rzecz inicjowania i wspierania grupowych form zagospodarowania runa leśnego.

Dla każdego kompleksu leśnego powinien być opracowany plan urządzenia lasu, który określi zasady gospodarowania w nim. Ponadto w ww. planie znaleźć się powinny wszelkie urządzenia i elementy nie związane bezpośrednio z gospodarką leśną, ale istotne dla wykorzystania turystycznego i rekreacyjnego lasu.

10. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na terenie gminy Lubichowo wyznaczono **obszary szczególnego zagrożenia powodzią** o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%

Zgodnie z ustawą Prawo wodne art.40 ust.1 pkt 3

- na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania;

Zgodnie z ustawą Prawo wodne art.88I ust.1 (Dz.U.

- Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:

1) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;

2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;

3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód

oraz brzegu morskiego, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie.

Na terenie gminy wyznaczono obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych. Tereny te należy wyłączyć spod zabudowy.

11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny oraz obszary pomników zagłady i stref ochronnych

Na terenie gminy Lubichowo nie występują obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny

Na terenie gminy Lubichowo nie ma obszarów pomników zagłady.

12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji oraz rekultywacji

Obszary zainwestowane wymagające przekształceń i rehabilitacji wynikające z potrzeby wprowadzenia obsługujących je systemów infrastruktury technicznej – głównie kanalizacji sanitarnej i poprawy komunikacji oraz ze względu na infrastrukturę społeczną i rewitalizację układów urbanistycznych i form zabudowy

miejscowość	Obszary zainwestowane wymagające przekształceń lub rehabilitacji ze względu na			
	Układ komunikacyjny	Infrastrukturę techniczną	Infrastrukturę społeczną	Jakość układów urbanistycznych i form zabudowy
Lubichowo	- Potrzeba zmiany przebiegu drogi wojew. (obejście wsi) - poprawa stanu dróg wewnętrznych (utwardzenie), spowolnienie ruchu - zorganizowanie miejsc parkingowych, głównie w usługowym centrum wsi - zorganizowanie sieci ścieżek rowerowych	- rozbudowa sieci kanalizacyjnej - rozbudowa centrali telefonicznej - zorganizowanie składowiska na odpady zielone dla całej gminy	- przeznaczenie nowych terenów pod usługi i rzemiosło (stworzenie nowych miejsc pracy) - zorganizowanie lokalnej ogólnodostępnej przestrzeni sportowo-rekreacyjnej w rejonie jeziora Lubichowskiego - stworzenie placu-rynku usługowo-handlowego - wzbogacenie zakresu usług publicznych	- podkreślenie zabytkowego charakteru centralnej części wsi - uporządkowanie estetyczne nowych osiedli mieszkaniowych - przeciwdziałanie bezładowi przestrzennemu
Zielona Góra		- włączenie wsi do układu kanalizacyjnego z oczyszczalnią ścieków w Szteklinie	- potrzeba utworzenie nowych obiektów z podstawowymi usługami w obszarach rozwojowych wsi	- zagęszczenie zabudowy w celu uzyskania wrażenia odrębnej miejscowości
Mościska		- włączenie wsi do układu kanalizacyjnego z oczyszczalnią ścieków w Lubichowie	- potrzeba utworzenie nowych obiektów z podstawowymi usługami w obszarach rozwojowych wsi	- zagęszczenie zabudowy w celu uzyskania wrażenia odrębnej miejscowości
Bietowo		- włączenie wsi do układu kanalizacyjnego z oczyszczalnią ścieków w	- potrzeba utworzenie nowych obiektów z podstawowymi usługami w obszarach rozwojowych wsi	- rewaloryzacja parku w powiązaniu z zespołem dawnego folwarku - uporządkowanie

		Lubichowie - rekultywacja dawnego wysypiska ścieci		estetyczne istniejącej zabudowy a podkreśleniem zabytkowego układu ulic
Zelgoszcz		- włączenie wsi do układu kanalizacyjnego z oczyszczalnią ścieków w Lubichowie	- wzbogacenie zakresu usług w centralnej części wsi - potrzeba utworzenie nowych obiektów z podstawowymi usługami w obszarach rozwojowych wsi	- podkreślenie zabytkowego charakteru centralnej części wsi, owalnicowego układu ulic
Ocypel	- poprawa stanu drog wewnętrznych (utwardzenie) spowolnienie ruchu - zorganizowanie miejsc parkingowych , głównie w usługowym centrum wsi - zagospodarowanie sieci ścieżek rowerowych z główną bazą ruchu rowerowego	- budowa oczyszczalni ścieków oraz sieci kanalizacyjnej jako pierwszoplanowe zadanie w skali gminy - rozbudowa centrali telefonicznej	- wzbogacenie zakresu usług w centralnej części wsi - przeznaczenie nowych terenów pod usługi, głównie na potrzeby turystyki	- wyodrębnienie i podkreślenie zabytkowego charakteru centralnej części wsi - uporządkowanie estetyczne nowych osiedli zabudowy mieszkaniowej, letniskowej oraz ośrodków wypoczynkowych przy pomocy miejscowego planu dla całej wsi
Wda		- budowa oczyszczalni ścieków oraz sieci kanalizacyjnej	- przeznaczenie nowych terenów pod usługi, głównie na potrzeby turystyki	- wyodrębnienie i podkreślenie zabytkowego charakteru centralnej części wsi
Wdecki Młyn	- poprawa jakości drogi dojazdowej (utwardzenie)	- budowa sieci kanalizacyjnej uzależniona od budowy oczyszczalni ścieków we Wdzie		- rewaloryzacja i adaptacja zabytkowego dworu wraz z parkiem na cele turystyczne
Szteklin	- poprawa jakości drogi dojazdowej (utwardzenie)	- budowa oczyszczalni ścieków oraz sieci kanalizacyjnej - budowa sieci wodociągowej z ujęcia w Suminie	- przeznaczenie nowych terenów pod usługi, głównie na potrzeby turystyki - rozszerzenie zakresu usług o m.in. sportowo rekreacyjne, handlowe itp.	- uporządkowanie nowych osiedli zabudowy letniskowej - wyodrębnienie walorów zabytkowego zespołu dworskiego oraz rewaloryzacja historycznego układu ruralistycznego
Osowo Leśne		- budowa oczyszczalni ścieków oraz sieci kanalizacyjnej - rozbudowa sieci wodociągowej do wsi Plony	- przeznaczenie nowych terenów pod usługi na potrzeby mieszkańców i turystów	- uporządkowanie nowych osiedli zabudowy letniskowej - wyodrębnienie i podkreślenie zabytkowego charakteru centralnej części wsi
Smolniki	- poprawa jakości drogi dojazdowej (utwardzenie)	- budowa sieci wodociągowej z ujęcia we Wdzie	- przeznaczenie nowych terenów pod usługi na potrzeby mieszkańców i turystów	wyodrębnienie i podkreślenie zabytkowego charakteru centralnej części wsi
Mermet	- poprawa jakości drogi dojazdowej (utwardzenie)	- budowa sieci wodociągowej z ujęcia w Ocyplu - budowa sieci kanalizacyjnej	- przeznaczenie nowych terenów pod usługi na potrzeby mieszkańców i turystów	wyodrębnienie i podkreślenie zabytkowego charakteru centralnej części wsi

- Obszary do rekultywacji to głównie tereny po wyrobiskach żwiru – obecnie w dużej części zreultywowane
- Do rekultywacji przeznaczone jest zamknięte składowisko odpadów w Bietowie
- Tereny powydobywcze należy rekultywować poprzez niwelację i zadrzewianie lub zalesianie. Uzasadnionych wypadkach można je przeznaczyć na zbiorniki wodne np. o charakterze retencyjnym.

13. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Terenami zamkniętymi w gminie Lubichowo są tereny, przez które przebiegają linie kolejowe (zgodnie z decyzją Nr 62 Ministra infrastruktury z dnia 25 września 2005r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako tereny zamknięte).

Granice tych terenów pokazano na rysunku studium.

14. Obszary problemowe

Występujące obszary problemowe wynikają z konfliktu pomiędzy funkcją gospodarczą i przyrodniczą obszaru. Do głównych należą:

1. Możliwość wykorzystania rzeki Wdy do lokalizacji elektrowni wodnych (wykorzystanie energii odnawialnej) jest w konflikcie w położeniu w obszarze Natura 2000. Przyczyną jest podtapianie terenów leśnych w związku z budową elektrowni.
2. Przebieg ruchu tranzytowego przez teren gminy Lubichowo – w związku z koniecznością ominięcia zbyt niskiego wiaduktu w miejscowości Zelgoszcz tranzyt dużych samochodów nie może się odbywać drogą wojewódzka w kierunku Zblewa. Odbywa się on obecnie nie przystosowana do tego drogą powiatową przez miejscowości Wda i Ocypel. Rozwiązaniem byłoby zmian trasy przebiegu drogi wojewódzkiej nr 214 wykorzystujący istniejący wykonany w latach trzydziestych korpus drogowy. Problemem jest przebieg tego odcinka przez tereny leśne.