

**UCHWAŁA
RADY GMINY LIPKA**

z dnia 28 października 2022 r.

NR XLI/330/22

w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach gminy Lipka

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami), Rada Gminy Lipka na wniosek Wójta Gminy Lipka, uchwała co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Lipka oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach gminy Lipka (2018 r.-2022 r.), stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipka, uchwalone Uchwałą nr IV/34/15 Rady Gminy Lipka, z dnia 20 marca 2015 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipka, uznaje się za częściowo nieaktualne, zgodnie z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Lipka.

§ 3. Stwierdza się potrzebę opracowania i uchwalenia całościowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipka w oparciu o bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

§ 4. Stwierdza się częściową nieaktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podjętych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, oraz konieczność sukcesywnej aktualizacji tych planów, zgodnie z bieżącymi potrzebami Gminy oraz uwarunkowaniami prawnymi.

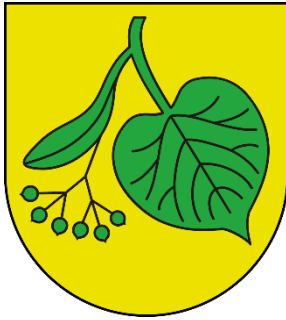
§ 5. Stwierdza się konieczność kontynuowania prac nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem wyników niniejszej analizy.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipka.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy Lipka

Piotr Wandas



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM GMINY LIPKA ORAZ OCENA
AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH W GRANICACH
GMINY LIPKA (2018 r. – 2022 r.)**



OPRACOWANIE:

mgr Filip Sokołowski

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2022 r. poz. 503 art. 5 pkt 3/*

mgr Anna Łączkowska – Sokołowska

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2022 r. poz. 503 art. 5 pkt 3/*

mgr inż. arch. Maja Geryszewska

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym
/Dz.U. z 2022 r. poz. 503 art. 5 pkt 3/*

mgr Artur Zmudczyński

Gdynia, sierpień 2022 r.

SPIS TREŚCI:

Rozdział	Strona
1. PODSTAWA PRAWNA	3
2. CEL, METODYKA I ZAKRES OPRACOWANIA	4
3. CHARAKTERYSTYKA GMINY	5
4. AKTUALNA SYTUACJA PLANISTYCZNA W GMINIE LIPKA	11
4.1. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	11
4.2. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	15
5. ANALIZA ZGODNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH Z WYMOGAMI WYNIKAJĄCYMI Z USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM I BIEŻĄCYMI POTRZEBAMI W ZAKRESIE ROZWOJU ZABUDOWY	40
5.1. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	40
5.2. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	43
5.3. PODAŻ TERENÓW BUDOWLANYCH	52
6. ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE ZMIANY STUDIUM LUB MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	55
7. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY	55
8. ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ	59
9. WNIOSKI Z PRZEPROWADZONEJ ANALIZY ORAZ PROPOZYCJA WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	62
10. REKOMENDACJE DZIAŁAŃ	65

ZAŁĄCZNIKI:

1. Przeznaczenie terenów na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Lipka.

1. PODSTAWA PRAWNA

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) [zwanej dalej „ustawą o PiZP”], *w celu oceny aktualności studium [studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy] i planów miejscowych [miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego] wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*

Taka ocena, zgodnie z obowiązującymi przepisami, powinna być wykonywana co najmniej raz w trakcie trwania kadencji rady gminy, a jej wyniki przekazane radzie gminy, która to zobowiązana jest do podjęcia uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku uznania tych dokumentów za nieaktualne, podjęcia działań zmierzających do zaktualizowania tych dokumentów. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że *nieaktualność studium lub planu związana będzie, zgodnie z art. 32 ust. 1, przede wszystkim ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, a więc zmianami uwarunkowań faktycznych, a nie uwarunkowań prawnych* (źródło: Z. Niewiadomski *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, Wydawnictwo C.H.Beck; Warszawa 2015). Jednak zgodnie z art. 32 ust. 3, nie tylko faktyczne zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym mogą stanowić podstawę wspomnianej uchwały rady gminy. Zgodnie z treścią przywołanego przepisu, rada gminy podejmując uchwałę w przedmiocie aktualności dokumentów planistycznych bierze pod uwagę zgodność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z wymogami wynikającymi odpowiednio z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Zdaniem prof. Niewiadomskiego ten wymóg należy traktować w kategoriach funkcjonalnych, a nie czysto formalnych, ponieważ plan miejscowy musi zawierać obowiązkowo ustalenia, o jakich mowa w art. 15 ust. 2 jeśli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń.

Ustawodawca nie określił terminu, w jakim rada gminy powinna podjąć uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany planu [miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego], nie określił również maksymalnego terminu przeprowadzenia procedury planistycznej. Brak takich ograniczeń jest konsekwencją samodzielności gminy w podejmowaniu tego typu działań. Uchwała o aktualności ma być efektem samodzielnej oceny rady gminy i opierać się na rozpoznaniu czy obowiązujące w gminie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a także studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są aktualne z punktu widzenia istniejących obecnie uwarunkowań i czy spełniają swoją rolę jako narzędzia rozwoju i kształtowania polityki przestrzennej w gminie.

2. CEL, METODYKA I ZAKRES OPRACOWANIA

Z praktycznego punktu widzenia niniejsze opracowanie powinno być zbiorem informacji na temat aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego w gminie. Posiadanie pełnej wiedzy na temat potrzeb, kierunków i zagrożeń związanych ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ale także danych dotyczących popytu i podaży na działki budowlane o różnym przeznaczeniu, powinno być punktem wyjścia do formułowania wieloletnich programów sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego w gminie. **Rolą niniejszego opracowania nie jest więc jedynie ocena aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych, ale także analiza wszystkich zebranych danych dotyczących zagospodarowania przestrzennego, w celu dostarczenia informacji dla władz Gminy, które to pomogą w prowadzeniu racjonalnej polityki przestrzennej i podejmowaniu przyszłych decyzji planistycznych.**

W związku z powyższym obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipka oraz obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostaną przeanalizowane pod względem formalno-prawnym (tj. po względem zgodności z obowiązującymi przepisami) oraz funkcjonalnym (tj. pod względem aktualności i adekwatności do istniejących – zidentyfikowanych w niniejszym opracowaniu – potrzeb w zakresie rozwoju zabudowy).

Analiza formalno-prawna będzie polegała na zestawieniu obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipka (zwanego dalej „studium”) i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zwanymi dalej „planami miejscowymi”) z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. odpowiednio z art. 10 ust. 1 i 2 (w przypadku studium), art. 15 oraz art. 16 ust. 1 (w przypadku planów miejscowych) i określeniu czy dany akt planistyczny (studium lub plan miejscowy) uwzględnia wszystkie uwarunkowania formalno-prawne, mające wpływ na sposób zagospodarowania obszaru, który znajduje się w granicach jego opracowania. Konsekwencją tej analizy będzie wskazanie zagadnień, które wymagają aktualizacji z uwagi na ich istotny wpływ na warunki i możliwości zagospodarowania przestrzennego danego obszaru. Analiza zostanie przeprowadzona w formie tabelarycznej, z podziałem na studium oraz obowiązujące plany miejscowe.

Analiza funkcjonalna będzie polegała na porównaniu ustaleń obowiązujących dokumentów planistycznych ze stanem istniejącym zagospodarowania przestrzeni, a także z wnioskami o zmianę tych dokumentów planistycznych oraz danymi statystycznymi dotyczącymi sytuacji demograficznej, zasobów mieszkaniowych czy też struktury zatrudnienia. W tym celu dla każdego z obrębów powstanie mapa zawierająca:

- przeznaczenie terenów ustalone na podstawie obowiązujących planów miejscowych,
- strukturę funkcjonalno-przestrzenną ustaloną na podstawie obowiązującego studium (dla obszarów, na których nie obowiązują plany miejscowe),
- warstwę z istniejącą zabudową (dane te pochodzą z mapy ewidencyjnej i nie muszą być w 100% aktualne na dzień sporządzania niniejszej analizy),

- zasięg obowiązujących planów miejscowych wraz z oznaczeniem zgodnym z tabelą zawierającą spis tych planów,
- zasięg planów miejscowych będących w trakcie sporządzania z oznaczeniem zgodnym z tabelą zawierającą spis tych planów.

Analizie poddane zostaną również prawomocne decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o pozwoleniu na budowę. Ze względu na czytelność map, dane dotyczące ww. decyzji zostaną zaprezentowane na odrębnych mapach dotyczących poszczególnych obrębów ewidencyjnych.

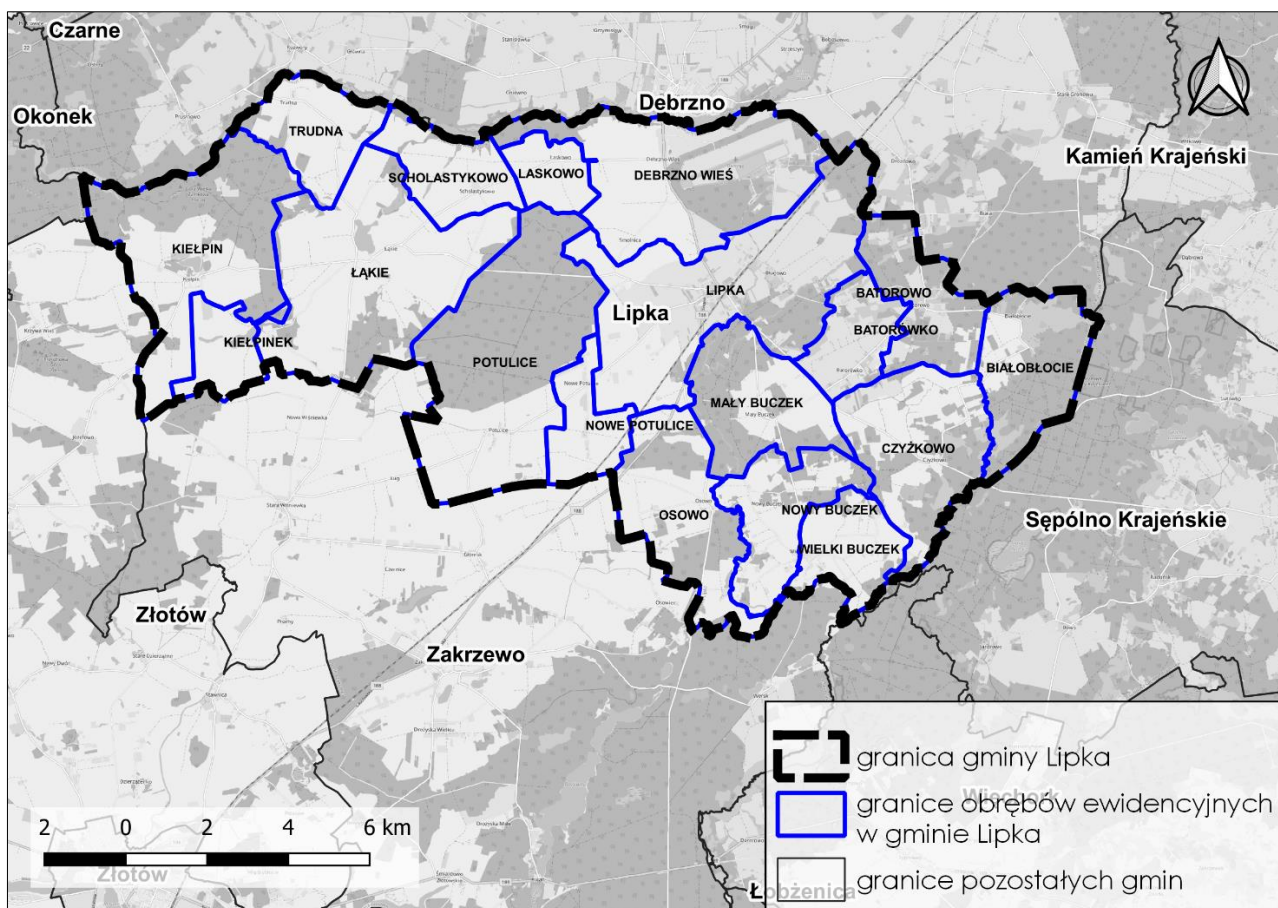
W ostatnim etapie oceny zostanie przygotowana propozycja wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie wyników ww. analiz z uwzględnieniem zaproponowanych w Studium obszarów, dla których Gmina zamierza sporządzić plany miejscowe.

Zakres czasowy analizy to lata 2018 – 2022. Analiza została wykonana w kadencji Rady Gminy przypadającej na lata 2018 – 2023. Niezależnie od przyjętego przedziału czasowego, analizie zostaną poddane wszystkie obowiązujące plany miejscowe.

3. CHARAKTERYSTYKA GMINY

Gmina Lipka jest gminą wiejską, położoną w północnej części województwa wielkopolskiego, w powiecie złotowskim. Gmina obejmuje swoimi granicami powierzchnię ok. 191,2 km². Średnia powierzchnia gmin wiejskich w Polsce wynosi ok. 126 km². Można zatem uznać, że Gmina jest stosunkowo dużą jednostką samorządową na tle pozostałych. Gmina położona jest w znacznej odległości od większych ośrodków miejskich, przy północnej granicy województwa wielkopolskiego. Według regionalizacji fizyczno-geograficznej całość obszaru Gminy leży na obszarze mezoregionu Pojezierza Południowokrajeńskiego. Mezoregion ten wchodzi w skład makroregionu Pojezierza Południowopomorskiego. Obszar Gminy w przeważającej części jest równinny z licznymi wzniesieniami pojeziernymi, a miejscami także pagórkami.

Gmina składa się z 18 obrębów ewidencyjnych. Gmina Lipka sąsiaduje: od północy z gminą Debrzno, od wschodu z gminą Sępólno Krajeńskie, od południa z gminami Więcbork i Zakrzewo oraz z gminami Okonek i Złotów od zachodu (**ryc.1.**). Przez teren gminy Lipka, z południa na północ przebiega droga wojewódzka nr 188 (relacji Piła-Człuchów) oraz linia kolejowa pierwszorzędna nr 203 Tczew-Kostrzyn. Na terenie Gminy znajduje się jedna stacja kolejowa – Lipka Krajeńska.



Ryc.1. Lokalizacja gminy Lipka na tle gmin sąsiednich.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych geoportal.gov.pl oraz Open Street Maps.

Centralnym ośrodkiem administracyjno-handlowym Gminy jest miejscowość Lipka, położona w odległości około 20-25 km na północny wschód od stolicy powiatu – Złotowa i 170 km na północ od stolicy województwa - Poznania. Równie blisko położone są ośrodki powiatowe i wojewódzkie sąsiednich powiatów i województw: Człuchów, Sępólno Krajeńskie, Gdańsk i Bydgoszcz. Blisko, bo ok. 40-70 km, jest do innych ośrodków subregionalnych, takich jak: Chojnice (woj. pomorskie), Szczecinek (woj. zachodniopomorskie) i Piła (woj. wielkopolskie) – dawny ośrodek wojewódzki.

Gmina Lipka jest trzecią największą gminą w powiecie złotowskim. Liczba ludności w gminie Lipka w 2020 r. wyniosła **5 490** mieszkańców (średnia liczba ludności gmin wiejskich w Polsce wynosi około 7 000)¹, a średnia gęstość zaludnienia gminy wynosi ok. **29** os./km².

Gmina Lipka to gmina o dominującym charakterze rolniczym. Grunty rolne stanowią największy odsetek terenu Gminy – ok. 56%. Gmina odznacza się również stosunkowo wysokim wskaźnikiem lesistości – lasy i grunty leśne stanowią tutaj ok. 34% (wskaźnik lesistości w Polsce wg danych z 2018 r. wynosi 29,6%). Dodatkowo 2% terenu gminy obejmują wody powierzchniowe. Pozostałe grunty, w tym tereny zurbanizowane i nieużytki stanowią ok. 8% powierzchni gminy Lipka.

Zdecydowana większość gruntów użytkowanych rolniczo na terenie Gminy jest średniej i słabej jakości. Przeważające klasy bonitacyjne to IVa, IVb i V. Wśród użytków rolnych wyróżnić można grunty orne (84,5% pow. użytków rolnych), łąki (8,1%), pastwiska (6,4%) oraz sady (1,0%).

¹ Bank Danych Lokalnych. Główny Urząd Statystyczny.

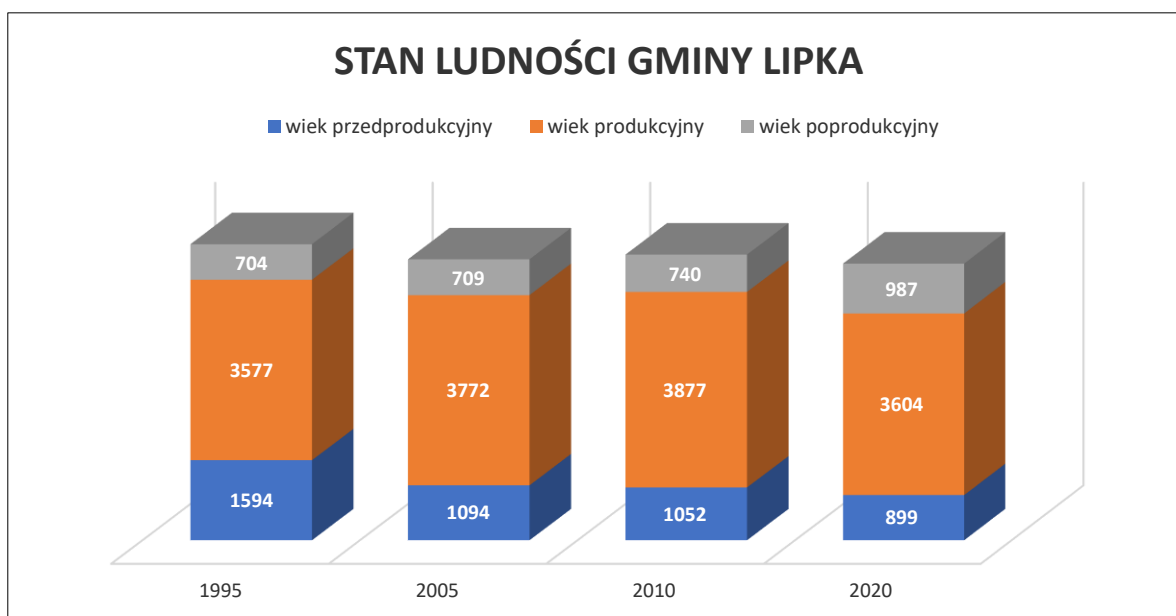
Wśród mieszkańców Gminy dominują osoby w wieku produkcyjnym (62,7% mieszkańców). Ich liczba jednak sukcesywnie spada, tak samo jak liczba osób w wieku przedprodukcyjnym. Wzrasta natomiast liczba mieszkańców w wieku poprodukcyjnym, co wpisuje się w krajowe trendy demograficzne. W 2014 roku ta grupa wiekowa liczyła 829 osób, a w roku 2018 już 952 osób (17,1% ogółu mieszkańców). Niemniej jednak średni wiek mieszkańców gminy Lipka wynosi 39,3 lat i jest nieznacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców województwa wielkopolskiego, a także od średniego wieku mieszkańców całej Polski.

Tab.1. Liczba ludności w gminie Lipka w latach 2018-2022.

Rok	gm .Lipka
2018	5 565
2019	5 509
2020	5 490
2021	5 455
2022	b/d

b/d – brak danych

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.



Ryc.2. Zmiany stanu ludności w latach 1995-2020 z podziałem na grupy wiekowe.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Gminę Lipka charakteryzuje roczny spadek liczby ludności. W latach 2002-2021 liczba mieszkańców gminy spadła o 2,2%.² Zgodnie z danymi przedstawionymi w dokumencie *Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030*³, liczba mieszkańców w gminie Lipka ma kontynuować

² Bank Danych Lokalnych. Główny Urząd Statystyczny.

³ <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosc/prognoza-ludnosc-gmin-na-lata-2017-2030-opracowanie-eksperymentalne,10,1.html>

systematyczny spadek, osiągając w roku 2030 wartość ok. 5 423 mieszkańców. Prognoza ta jest szczególnie istotna dla gospodarki mieszkaniowej. W ostatnich latach w gminie Lipka przybywało średnio ok. 8 budynków mieszkalnych rocznie. W 2018 r. na terenie Gminy znajdowało się 1 095 budynków mieszkalnych, w 2019 r. – 1 118 budynki, a w 2020 r. – 1 111 budynków. Dla lat 2021 i 2022 brak jest dostępnych danych. Podobna sytuacja zauważalna jest w dynamice zmian liczby mieszkań – przybywa średnio ok. 19 mieszkań rocznie. Przekłada to się na wskaźnik liczby mieszkań na 1000 mieszkańców – wartość tego wskaźnika systematycznie wzrasta. W 2018 r. na 1000 mieszkańców przypadało 300,3 mieszkań, w 2019 r. – 308,2, a w 2020 r. – 311,1. Niemniej jednak wartość ta jest niższa od wartości tego wskaźnika dla powiatu złotowskiego (328), znacznie niższa od wartości dla województwa (360) i kraju (392). Stale zwiększająca się liczba mieszkań wraz z ubytkiem liczby ludności powoduje, że wskaźnik przeciętnej liczby osób na mieszkanie systematycznie spada z wartości 3,33 w 2018 r. do wartości 3,21 w 2020 r.

Tab.2. Gospodarka mieszkaniowa oraz wskaźniki dotyczące warunków zamieszkania w gminie Lipka.

Lp.	Dane	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Liczba budynków mieszkalnych	1 095	1 118	1 111	b/d	b/d
2.	Liczba mieszkań ogółem	1 671	1 698	1 708	b/d	b/d
3.	Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	300,3	308,2	311,1	b/d	b/d
4.	Przeciętna liczba osób na mieszkanie	3,33	3,24	3,21	b/d	b/d
5.	Przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę	24,7	25,3	25,6	b/d	b/d

b/d – brak danych

Źródło: *Bank Danych Lokalnych*.

Biorąc pod uwagę czynniki istotnie ograniczające możliwości zabudowy należy odnotować, że w granicach Gminy nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Zarówno na obszarze Gminy jak i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie powstały dotąd elektrownie wiatrowe co sprawia, że Gmina nie jest zlokalizowana w zasięgu oddziaływania tych urządzeń. Nie występują więc ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724).

Gmina Lipka ze względu na swoje położenie i fizjografię charakteryzuje się przeciętnymi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi. Na terenie Gminy znajdują się następujące obszary objęte ochroną:

▪ **Obszary chronionego krajobrazu:**

- obszar chronionego krajobrazu „Dolina Łobzonki i Bory Kujańskie”, przy południowo-wschodniej granicy Gminy (powierzchnia w granicach Gminy: 1976,46 ha),
- obszar chronionego krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy”, przy północno-zachodniej granicy Gminy (powierzchnia w granicach Gminy: 870,73 ha);

▪ **obszary objęte programem Natura 2000:**

- ostoja siedliskowa PLH 300040 „Dolina Łobzonki”,
- ostoja siedliskowa PLH 300047 „Dolina Debrzynki”;

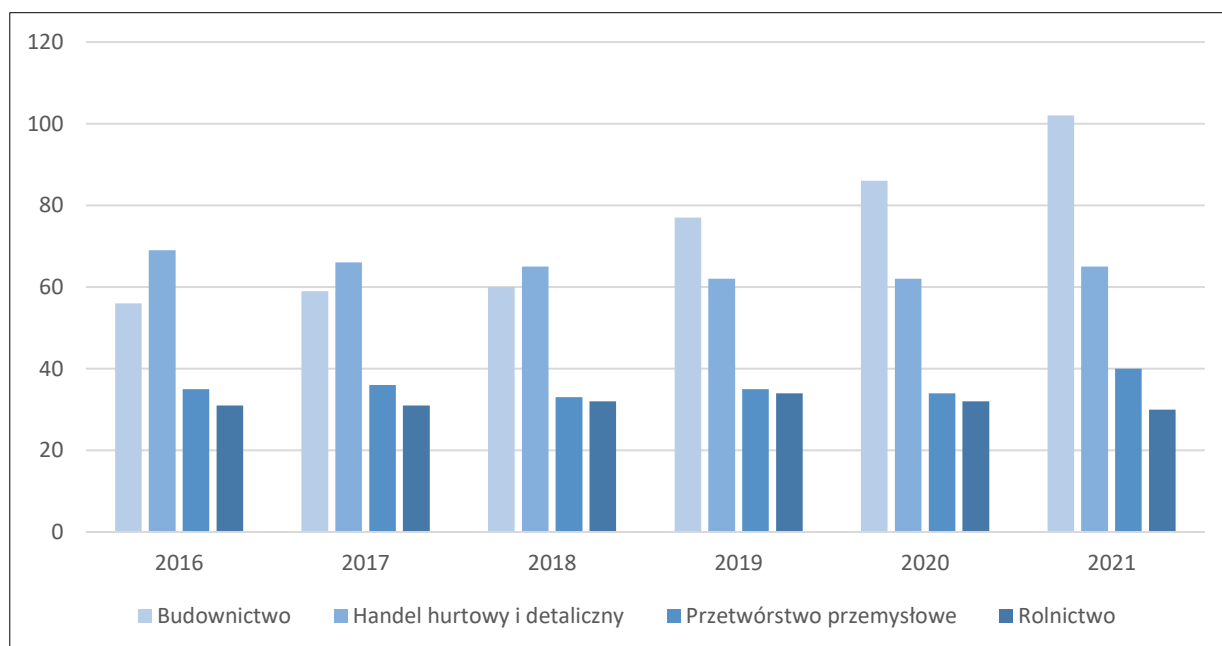
▪ **24 pomniki przyrody (22 pojedyncze drzewa i 2 grupy drzew).**

Wyżej wskazane uwarunkowania nie eliminują całkowicie możliwości rozwoju zabudowy, ale częściowo go ograniczają (np. poprzez wprowadzenie minimalnej odległości zabudowy od zbiorników wodnych. Przy przeznaczaniu nowych terenów pod zabudowę należy ze szczególną uwagą podchodzić do zagospodarowania obszarów wartościowych przyrodniczo, co pozwoli ograniczyć negatywny wpływ na środowisko, a tym samym przyczyni się do zachowania walorów Gminy.

Ponadto, w granicach gminy Lipka występują następujące uwarunkowania środowiskowe:

- lasy,
- strefy pośredniej, bezpośredniej i ścisłej ochrony istniejących ujęć wody,
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 127 „Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie”, którego granice zostały zaktualizowane w 2014 roku względem aktualnie obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego,
- projektowany korytarz ekologiczny,
- grunty rolne chronione,
- tereny i obszary górnicze oraz złoża kopalin.

Dane odnoszące się do sektorów PKD (**ryc. 3.**) wskazują, że największa liczba podmiotów gospodarczych w granicach Gminy funkcjonuje w sektorze związanym z budownictwem, szczególnie roboty budowlane specjalistyczne. Liczba podmiotów gospodarczych zajmujących się budownictwem z roku na rok systematycznie wzrasta i stała się wiodącą działalnością w Gminie, znacznie wyprzedzając handel, który do 2018 roku wiódł prym. Ogólna liczba podmiotów gospodarczych w Gminie wzrasta. Szczególnie duży wzrost był w 2021 roku, kiedy to przybyło 30 podmiotów.



Ryc.3. Wiodące podmioty gospodarcze w podziale na branże wg sekcji i działów PKD.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych.

Gmina, ze względu na brak szczególnych walorów kulturowo-przyrodniczych, nie pełni roli gminy turystycznej. Pomimo walorów krajobrazowych, występowaniu jezior, lasów, terenów otwartych, sprzyjających odpoczynkowi ciszy i spokojowi, ruch turystyczny w Gminie jest niski. W Gminie funkcjonują miejsca noclegowe w formie pensjonatów lub pokoi gościnnych. Ze względu na rolniczy charakter Gminy najbardziej odpowiednią formą turystyki mogłaby być agroturystyka, która jednak nie jest rozpowszechniona w Gminie. Brakuje oficjalnych danych statystycznych odnośnie ruchu turystycznego na poziomie gminy Lipka, jednakże dostępne są dane dla powiatu złotowskiego. Liczba turystów korzystających z noclegów od roku 2016 systematycznie spada, z zauważalnym, znaczącym spadkiem w roku 2020 (spowodowanym epidemią Covid-19), z wartości 157,93 na 1000 mieszkańców w roku 2016 do wartości 85 turystów na 1000 mieszkańców w 2021 r. Świadczy to o bardzo małym zainteresowaniu turystów tym regionem.

Tab.3. Liczba turystów korzystających z noclegów na 1000 mieszkańców w powiecie złotowskim w latach 2018-2022.

Rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Powiat złotowski	157,93	152,37	144,77	143,85	80,93	85,00	b/d

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

4. AKTUALNA SYTUACJA PLANISTYCZNA W GMINIE LIPKA

4.1. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Gmina Lipka posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjęte *Uchwałą Nr IV/34/15 Rady Gminy Lipka, z dnia 20 marca 2015 roku*. Jest to de facto pierwsza zmiana pierwotnego dokumentu Studium, który został przyjęty w 1996 r. *uchwałą Nr 115/97 Rady Gminy Lipka, z dnia 26 marca 1997 r.* Można powiedzieć, że ta pierwotna wersja studium stanowi w dalszym ciągu bazę, która została tylko częściowo zmieniona i zaktualizowana w niezbędnym zakresie.

Studium jest narzędziem do kształtowania polityki przestrzennej gminy. Ustalenia studium są wyrazem tej polityki.

Zasady kształtowania zagospodarowania terenów Gminy określone zostały w rozdziale *Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów* Studium. Należą do nich:

- zachowanie obecnego układu sieci osadniczej z dopuszczeniem niewielkiej przestrzennej ekspansji na tereny niezabudowane;
- wykrystalizowanie jednoznacznych obszarów centralnych w większych miejscowościach – Lipka, Łąkie, Wielki Buczek, Kiełpin, Batorowo, a także w mniejszych miejscowościach – Czyżkowo, Debrzno Wieś, Potulice, Laskowo, Scholastykowo, Trudna, Osowo;
- uzupełnienie ubytków w zabudowie;
- poprawa jakości terenów zielonych w tym terenów otwartych w miejscowościach;
- na terenach rolniczych wyznacza się obszary możliwej lokalizacji farm wiatrowych, farm fotowoltaicznych czy biogazowni – jako tereny planowanej produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy większej niż 0,1 MW.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipka wskazano następujące wytyczne dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, wśród których wyróżnia się wyłączenia spod zabudowy oraz dopuszczenia zabudowy na określonych warunkach:

Wyłączenie spod zabudowy dotyczy:

- niezależnie od faktu położenia w zasięgu lub poza zasięgiem granic obszarów Natura 2000 - przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000, nie związanych z ich ochroną, o ile ich realizacja nie jest możliwa na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- w obszarach chronionego krajobrazu – obiektów, których realizacja naruszałaby zakazy obowiązujące na tych terenach, z zastrzeżeniem przepisów o ochronie przyrody;
- terenów projektowanych użytków ekologicznych, z wyłączeniem obiektów służących ochronie przyrody;
- terenów grodzisk w granicach całego stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, z wyłączeniem obiektów służących ochronie zabytków;
- terenów w liniach rozgraniczających dróg oraz terenów kolejowych, z wyłączeniem:
 - a) obiektów związanych z tą drogą, w tym drogą żelazną,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej przechodzących przez tą drogę lub w jej pasie,

- c) innych obiektów w dotychczasowym pasie drogowym, o ile wyznaczono nowy przebieg danej drogi poza tym miejscem;
- terenów w pasie o szerokości 40 m wyznaczającym przebieg planowanej obwodnicy Lipki, z wyłączeniem obiektów liniowych i infrastruktury technicznej;
 - terenów odległych od istniejącego pasa drogi wojewódzkiej oraz od istniejących granic terenu kolejowego o mniej niż 10 m, z wyłączeniem istniejących terenów zabudowanych i zurbanizowanych oraz innych terenów wyznaczonych jako tereny do zabudowy w niniejszym studium, z wyłączeniem obiektów liniowych i infrastruktury technicznej;
 - terenów położonych w obszarach dennych i na stokach Doliny Debrzynki, a także położonych poza nią, jednak odległych od jej górnej krawędzi o mniej niż 100 m, z wyłączeniem:
 - a) istniejących terenów zabudowanych i zurbanizowanych oraz innych terenów wyznaczonych jako tereny do zabudowy w niniejszym studium, w tym istniejącej i możliwej do rozbudowy oczyszczalni ścieków,
 - b) urządzeń wodnych i budowli służących melioracjom, regulacji stosunków wodnych, ochronie przyrody i środowiska, albo realizacji wyznaczonych w przebiegu przez te tereny dróg, ścieżek i linii kolejowych, a w przypadku jezior i rzek także pomostów i obiektów służących rekreacji i sportom wodnym,
 - c) obiektów zabezpieczających zbocza przed osuwaniem się mas ziemnych,
 - d) z wyłączeniem obiektów liniowych i infrastruktury technicznej;
 - wszystkich użytków zielonych (łąk i pastwisk), z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej;
 - terenów rolniczych, z wyłączeniem możliwości realizacji:
 - a) obiektów infrastruktury technicznej, obiektów rolniczych i zabudowy zagrodowej – poza obszarami zabytkowymi (zespoły zabytkowe) i obszarami ochrony krajobrazu kulturowego,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej, obiektów rolniczych i zabudowy zagrodowej – w obszarach zabytkowych, z wyłączeniem grodzisk, i obszarach ochrony krajobrazu kulturowego, dla których w wyniku prowadzonej przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji lokalizacyjnej analizy krajobrazowej (w obszarach zabytkowych innych niż archeologiczne oraz obszarach ochrony krajobrazu kulturowego) i badań archeologicznych (w obszarach zabytkowych – archeologicznych) ustalono brak negatywnego wpływu tych obiektów na przedmiot ochrony,
 - c) siłowni wiatrowych, baterii fotowoltaicznych i instalacji do produkcji energii z biogazu lub biomasy, a także do wytwarzania i magazynowania biogazu, obróbki i magazynowania biomasy, a także związanych z nimi obiektów i urządzeń, w obszarach wyznaczonych na ten cel na mapie w skali 1:20000, z zastrzeżeniem lit. a oraz lit. b,
 - d) instalacji do produkcji energii z biogazu lub biomasy, a także do wytwarzania i magazynowania biogazu, obróbki i magazynowania biomasy, a także związanych z nimi obiektów i urządzeń, w obszarach wchodzących w skład dawnych obiektów hodowlanych i produkcyjnych zakładów rolnych i doświadczalnych – rolniczych, a także na terenach do nich bezpośrednio przyległych, z zastrzeżeniem lit. a oraz lit. b,

e) obiektów rolniczych i zabudowy zagrodowej wbrew zasadom zagospodarowania miejscowości określonym w poprzednim rozdziale o ile ich realizacja nastąpi zgodnie z następującymi parametrami:

- ilość nowych siedlisk nie przekroczy 1 na każde 5 ha gruntów rolnych poza obszarami predysponowanymi do rozwoju rolnictwa, a łączna powierzchnia zabudowy zagrodowej na użytkach rolnych danego siedliska nie przekroczy 0,03 ha,

- ilość nowych siedlisk nie przekroczy 1 na każde 20 ha gruntów rolnych w obszarach predysponowanych do rozwoju rolnictwa, a łączna powierzchnia zabudowy zagrodowej na użytkach rolnych danego siedliska nie przekroczy 0,05 ha,

f) obiektów rolniczych i zabudowy zagrodowej zgodnie z zasadami zagospodarowania miejscowości określonymi w poprzednim rozdziale o ile ich realizacja nastąpi z następującymi parametrami:

- ilość nowych siedlisk nie przekroczy 1 na każde 1 ha gruntów rolnych poza obszarami predysponowanymi do rozwoju rolnictwa, a łączna powierzchnia zabudowy zagrodowej na użytkach rolnych danego siedliska nie przekroczy 0,03 ha,

- ilość nowych siedlisk nie przekroczy 1 na każde 5 ha gruntów rolnych w obszarach predysponowanych do rozwoju rolnictwa, a łączna powierzchnia zabudowy zagrodowej na użytkach rolnych danego siedliska nie przekroczy 0,05 ha;

- terenów lasów i gruntów leśnych – z wyłączeniem możliwości realizacji:
 - a) obiektów służących produkcji leśnej – poza obszarami zabytkowymi (zespoły zabytkowe) i obszarami ochrony krajobrazu kulturowego,
 - b) obiektów służących produkcji leśnej – w obszarach zabytkowych, z wyłączeniem grodzisk, i obszarach ochrony krajobrazu kulturowego, dla których w wyniku prowadzonej przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji lokalizacyjnej analizy krajobrazowej (w obszarach zabytkowych innych niż archeologiczne oraz obszarach ochrony krajobrazu kulturowego) i badań archeologicznych (w obszarach zabytkowych - archeologicznych) ustalono brak negatywnego wpływu tych obiektów na przedmiot ochrony,
 - c) obiektów infrastruktury technicznej nie wymagających przeznaczenia i wyłączenia lasów i gruntów leśnych z produkcji leśnej, albo obiektów infrastruktury technicznej wymagających przeznaczenia i wyłączenia lasów i gruntów leśnych z produkcji leśnej, jednak pod warunkiem uzyskania stosownej zgody na takie przeznaczenie przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- terenów wód powierzchniowych śródlądowych, bagien i mokradeł, z wyłączeniem możliwości realizacji na tych terenach urządzeń wodnych i budowli służących melioracjom, regulacji stosunków wodnych, ochronie przyrody i środowiska, albo realizacji wyznaczonych w przebiegu przez te tereny dróg, ścieżek i linii kolejowych, a w przypadku jezior i rzek także pomostów i obiektów służących rekreacji i sportom wodnym;
- terenów złóż kopalin, z zastrzeżeniem możliwości realizacji obiektów, o których mowa w pkt 11 oraz w pkt 14;

- terenów i obszarów górniczych, z wyłączeniem możliwości realizacji obiektów zakładu górniczego i zabezpieczeń filara ochronnego złoża;
- terenów parków i cmentarzy, z wyłączeniem zabudowy niezbędnej do ich funkcjonowania oraz uzasadnionej potrzebami: ochrony zabytków, przyrody, środowiska, a także wymogami bezpieczeństwa.

Dopuszczenie zabudowy dotyczy:

- terenów zabudowanych i zurbanizowanych;
- terenów wskazanych do lokalizacji zabudowy mieszkalnej i usługowej;
- terenów predysponowanych do lokalizacji skoncentrowanej działalności gospodarczej;
- terenów predysponowanych do lokalizacji farm wiatrowych;
- terenów predysponowanych do lokalizacji farm fotowoltaicznych;
- terenów predysponowanych do lokalizacji instalacji do produkcji energii z biomasy lub biogazu, a także do wytwarzania biogazu;
- obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w zakresie ustaleń tych planów;
- terenów zabudowy usługowej;
- terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej;
- terenów sportu i rekreacji;
- terenów infrastruktury technicznej;
- terenów skoncentrowanej działalności gospodarczej;
- wszystkich terenów, dla których ustalono wyjątki od zasady wyłączenia tych terenów spod zabudowy, jednakże wyłącznie w zakresie ww. wyjątków – zgodnie z poprzednim wyliczeniem.

Zaproponowana w studium struktura funkcjonalno-przestrzenna, opierająca się na uwarunkowaniach fizjograficznych naturalnie zmienia się pod wpływem czynników antropogenicznych. Te zmiany to proces, który powinien być odpowiednio kształtowany przez uchwalane akty planistyczne.

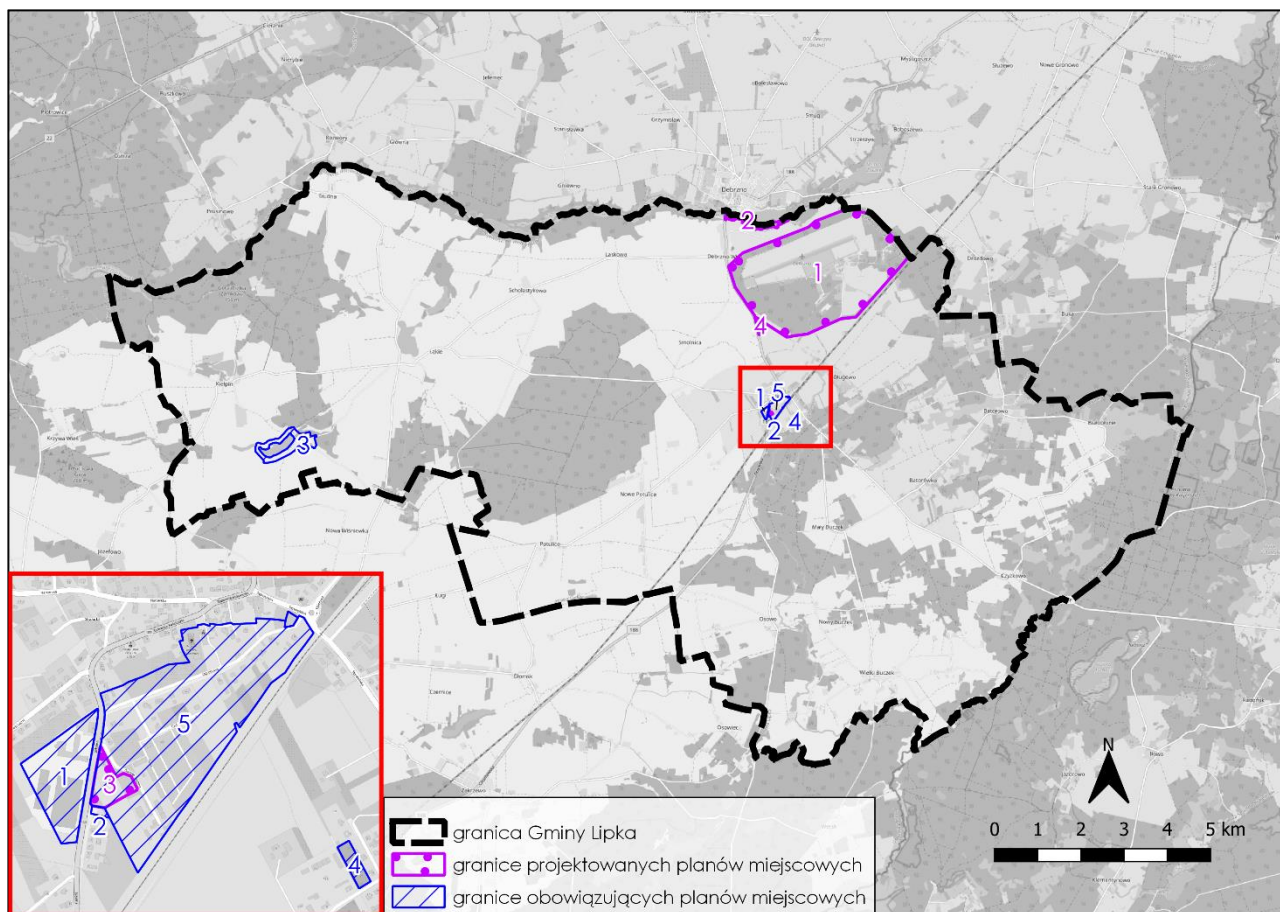
Zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Lipka na lata 2012-2020 za cel pierwszorzędny uznano budowę, poprawę stanu i rozwój infrastruktury drogowej i technicznej. Strategia kładzie nacisk także na tworzenie warunków i wspieranie rozwoju przedsiębiorczości w Gminie, ochronę środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego, utworzenie, poprawę lub unowocześnienie infrastruktury społecznej oraz aktywizacją mieszkańców i rozwiązywanie problemów społecznych.

Gmina jest w trakcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętej Uchwały Nr XXX/242/21 Rady Gminy Lipka z dnia 10 września 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipka.

4.2. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na obszarze gminy Lipka obowiązuje 5 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (stan na 31.07.2022 r.), które pokrywają jej obszar w zaledwie **0,31%**. Jedynie na niewielkich terenach wsi Lipka oraz terenach wokół jeziora Gogolin obowiązują ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na poniższej mapie przedstawiono rozkład zarówno obowiązujących planów miejscowych, jak i tych będących w trakcie sporządzania. Numeracja poszczególnych planów na mapie odpowiada oznaczeniu tych planów w tabeli 4. (dotyczącej obowiązujących planów) oraz tabeli 5. (dotyczącej toczących się procedur planistycznych).

Pomimo, że w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Gminy ok. 62% stanowią grunty rolne, ok. 34,5% grunty leśne (dane na podstawie ewidencji gruntów) to **aktualny wskaźnik pokrycia powierzchni Gminy planami miejscowymi należy uznać za niski. W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyznaczono ok. 27,5ha powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę, co stanowi ok. 10,0% powierzchni terenów inwestycyjnych wskazanych w studium.**



Ryc.4. Obowiązujące i projektowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w granicach gminy Lipka.
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Lipka oraz Open Street Maps.

Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Lipka przedstawia **Tab.4.**, w której uwzględniono również numer uchwały uchwalającej wraz z podaniem daty jej podjęcia. Data ta jest istotna z punktu widzenia oceny zgodności poszczególnych planów miejscowych z obowiązującymi przepisami prawa. Numer planu zawarty w poniższej tabeli

oznacza numer porządkowy, na podstawie którego identyfikowane są poszczególne plany w niniejszej analizie, w tym na załącznikach graficznych.

Tab.4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w granicach Gminy Lipka. Stan na 31.07.2022r.

Nr	Nazwa planu	Uchwała Rady Gminy	Obręb	Uwagi
1	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipka	Uchwała Nr 13/98 z dnia 28 kwietnia 1998 r.	Lipka	-
2	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lipka terenów między ulicami Szkolną i Kościuszki	Uchwała Nr 35/99 z dnia 28 czerwca 1999 r.	Lipka	Plan nieobowiązujący w zakresie planu nr 5
3	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kiełpin, w rejonie jeziora Gogolin	Uchwała Nr 1/2001 z dnia 29 stycznia 2001 r.	Kiełpin, Kiełpinek, Łąkie	-
4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki położonej w miejscowości i obrębie ewidencyjnym Lipka, gm. Lipka, ul. Spokojna	Uchwała Nr XXVI/207/21 z dnia 26 marca 2021 r.	Lipka	-
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Lipka w rejonie ulic Szkolnej i Kościuszki	Uchwała Nr XXVI/208/21 z dnia 26 marca 2021 r.	Lipka	-

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy w Lipce.

Urząd Gminy Lipka prowadzi aktualnie 4 procedury planistyczne zmierzające do uchwalenia trzech nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz jednej zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to obrębów Debrzno Wieś i Lipka. **Tab. 5** prezentuje wykaz tych projektów planów, wraz z numerem uchwały intencyjnej, nazwą obrębu, którego projekt planu dotyczy, a także etapem na którym aktualnie znajduje się procedura planistyczna. Wszystkie prace są realizowane zgodnie z założonym harmonogramem.

Tab.5. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie procedowania (stan na 31.07.2022r.).

Lp.	Nazwa planu	Uchwała Rady Gminy	Obręb	Etap	Uwagi
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu po byłej jednostce wojskowej w obrębie geodezyjnym Debrzno Wieś, gm. Lipka	Uchwała Nr XV/125/20 z dnia 31 stycznia 2020 roku	Debrzno Wieś, Lipka	Opiniowanie i uzgadnianie	-
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych wokół Jeziora	Uchwała Nr XXXI/252/21 z dnia 29 października 2021 roku (Zmiana uchwały nr XXVII/225/21 z dnia 30 kwietnia 2021 roku)	Debrzno Wieś	Opiniowanie i uzgadnianie	-

	Miejskiego w Debrznie, w granicach Gminy Lipka				
3.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Lipka w rejonie ulic Szkolnej i Kościuszki	Uchwała Nr XXXI/256/21 z dnia 29 października 2021 roku	Lipka	Opiniowanie i uzgadnianie	-
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie geodezyjnym Debrzno-Wieś, przy drodze wojewódzkiej nr 188, w Gminie Lipka	Uchwała Nr XXXII/264/21 z dnia 26 listopada 2021 roku	Debrzno Wieś	Projektowanie	-

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy w Lipce.

W przypadku uchwalenia wszystkich obecnie procedowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stopień pokrycia Gminy planami miejscowymi w stosunku do powierzchni całej Gminy wzrośnie z 0,31% do 4,12%. Wzrost ten wynika głównie z przystąpieniem do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu po byłej jednostce wojskowej w obrębie geodezyjnym Debrzno Wieś, gm. Lipka, który obejmuje znaczną powierzchnię.

Im większy stopień pokrycia gminy planami miejscowymi tym większa kontrola nad chaotycznym i często niezgodnym z przyjętą polityką przestrzenną rozwojem zabudowy. Z drugiej jednak strony uchwalanie planów miejscowych pociąga za sobą określone koszty związane nie tylko z samą realizacją planu, ale przede wszystkim ze zobowiązaniami w zakresie uzbrojenia i skomunikowania poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę. W związku z powyższym, istotna jest identyfikacja potrzeb związanych z zagospodarowaniem przestrzeni i takie planowanie, które nie tworzy zbyt dużych rezerw terenów budowlanych. To pozwala na zachowanie kontroli nad rozwojem zabudowy w aspekcie przestrzennym. Należy także zwracać uwagę na lokalizację wyznaczonych nowych terenów pod zabudowę w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych. Pozwala to na minimalizację kosztów rozbudowy infrastruktury technicznej, której budowa jest zadaniem własnym gminy i nierozzerwalnie łączy się z zabudową nowych terenów. Ważny jest oczywiście również aspekt jakościowy tego rozwoju, który można kontrolować poprzez odpowiednie ustalenia planistyczne (w zakresie na który pozwala ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wpływ na to (oczywiście ograniczony) ma aktualność i adekwatność zapisów obowiązujących planów miejscowych.

Działania mające zapewnić zrównoważony rozwój zabudowy są kluczowe również z finansowego punktu widzenia. Zgodnie z prowadzonymi badaniami, koszty chaosu przestrzennego w Polsce to ponad 80 mld zł rocznie. Istotny wpływ na wzrost tych kosztów mają decyzje o warunkach zabudowy, które są wydawane na obszarach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Na przeważającym obszarze Gminy, nieobjętym ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, w celu ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, wydawane są decyzje o warunkach zabudowy. **Wynika to z obowiązujących przepisów, zgodnie z którymi na obszarach, w granicach których nie obowiązują plany miejscowe, w celu ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu wydaje się decyzje o warunkach zabudowy.** Te decyzje w pierwotnym założeniu miały służyć jedynie uzupełnieniu zabudowy na obszarach już zainwestowanych. W żadnym wypadku nie miały stanowić alternatywy dla planów miejscowych. Stało się jednak inaczej, przede wszystkim za sprawą niejednoznacznych przepisów i bogatego orzecznictwa sądów, które spowodowało, że dzisiaj gminy mają bardzo ograniczone możliwości wydania decyzji odmownej, nawet w stosunku do inwestycji, które nie są spójne z polityką przestrzenną ustaloną w studium. Wynika to z faktu, że zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może być sprzeczny ze studium, a decyzje o warunkach zabudowy już mogą. Powoduje to szereg problemów dla gmin oraz często prowadzi do konfliktów przestrzennych.

Średnia liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy w analizowanym okresie wyniosła ok. 46 decyzji rocznie. Jest to mała liczba biorąc pod uwagę powierzchnię Gminy pokrytą planami miejscowymi (na tej powierzchni, zgodnie z obowiązującymi przepisami, nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy) jednak poza liczbą istotna jest też lokalizacja wydawanych decyzji. Zostanie to przeanalizowane w dalszej części opracowania.

Niezmiernie istotne jest zrównoważone gospodarowanie przestrzenią, które z jednej strony wpływa na rozwój, a z drugiej strony chroni cenne walory środowiska przyrodniczego i kulturowego danego obszaru. Punktem wyjścia zarówno dla definicji, jak i redefinicji polityki przestrzennej powinna być identyfikacja potrzeb w zakresie rozwoju poszczególnych funkcji urbanistycznych i dostosowanie do tych potrzeb powierzchni przeznaczonych pod rozwój danej funkcji, a także sukcesywne uzbrajanie tych terenów w sieci infrastruktury technicznej oraz drogi. Gmina Lipka posiada słabo rozwiniętą sieć infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, która nie zapewnia obsługi wszystkich terenów zabudowanych i wskazanych do zabudowy w obowiązujących aktach planistycznych.

5. ANALIZA AKTUALNOŚCI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH

Analiza została wykonana w formie graficznej. Dla każdego obrębu zostały wygenerowane mapy, na których zaprezentowane są następujące dane:

- Przeznaczenie terenów na podstawie ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących planów miejscowych,
- Rozkład istniejącej zabudowy (dane na podstawie mapy ewidencyjnej),
- Granice obowiązujących planów miejscowych (z numerem, który odpowiada numerowi porządkowemu planu miejscowego z **Tab.4.** – kolumna „Lp.”),
- Granice projektowanych planów miejscowych (z numerem, który odpowiada numerowi porządkowemu planu miejscowego z **Tab.5.** – kolumna „Lp.”),

- Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę,
- Wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Analiza treści zawartej na poszczególnych mapach pozwala na określenie m.in.:

- Struktury funkcjonalno-przestrzennej każdego z obrębów, na podstawie ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipka oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- Stopnia zabudowy poszczególnych terenów funkcjonalnych i rezerw pod rozwój poszczególnych funkcji;
- Przewidywanego kierunku rozwoju zabudowy w poszczególnych obrębach na podstawie analizy lokalizacyjnej wydanych pozwoleń na budowę;
- Stosunku zainwestowanych terenów do terenów przeznaczonych pod zainwestowanie na podstawie obowiązujących planów miejscowych;
- Stopnia „skonsumowania” ustaleń poszczególnych planów miejscowych, poprzez liczbę niezagospodarowanych działek występujących w granicach każdego planu miejscowego.

Poniżej przedstawiona została graficzna analiza porównawcza obowiązujących dokumentów planistycznych (studium i planów miejscowych) z faktycznym stanem zagospodarowania przestrzeni na dzień 19.07.2022 r. w podziale na poszczególne obręby w gminie Lipka.

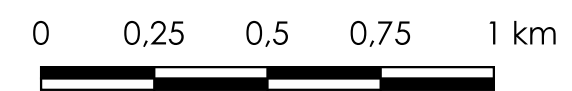
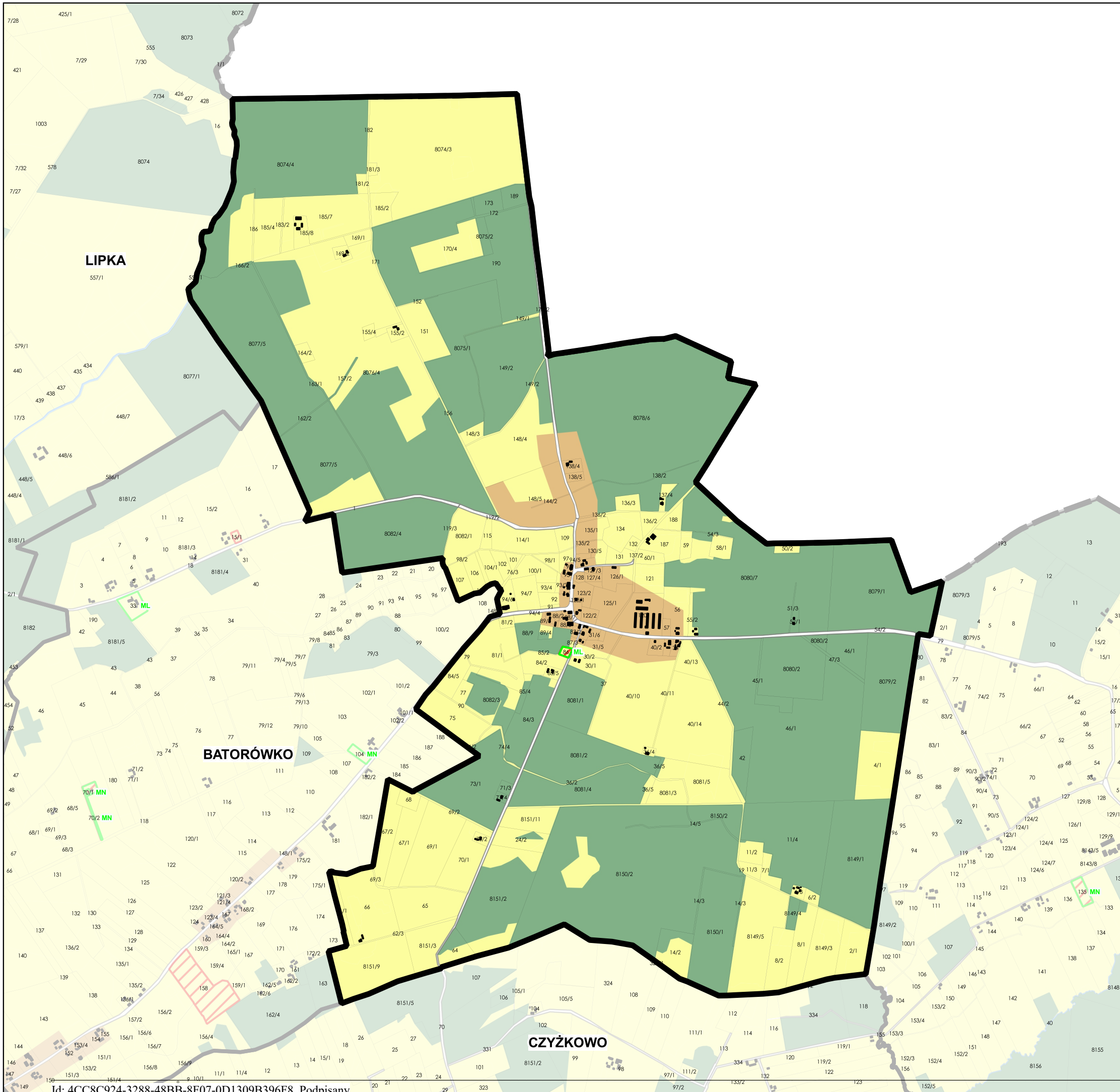
Obręb BATOROWO



- granica Gminy
- granica obrębów ewidencyjnych
- granica działek ewidencyjnych
- wydane decyzje o pozwoleniu na budowę dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- wydane decyzje o warunkach zabudowy
- istniejąca zabudowa

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

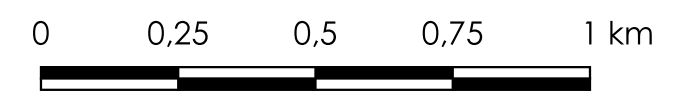
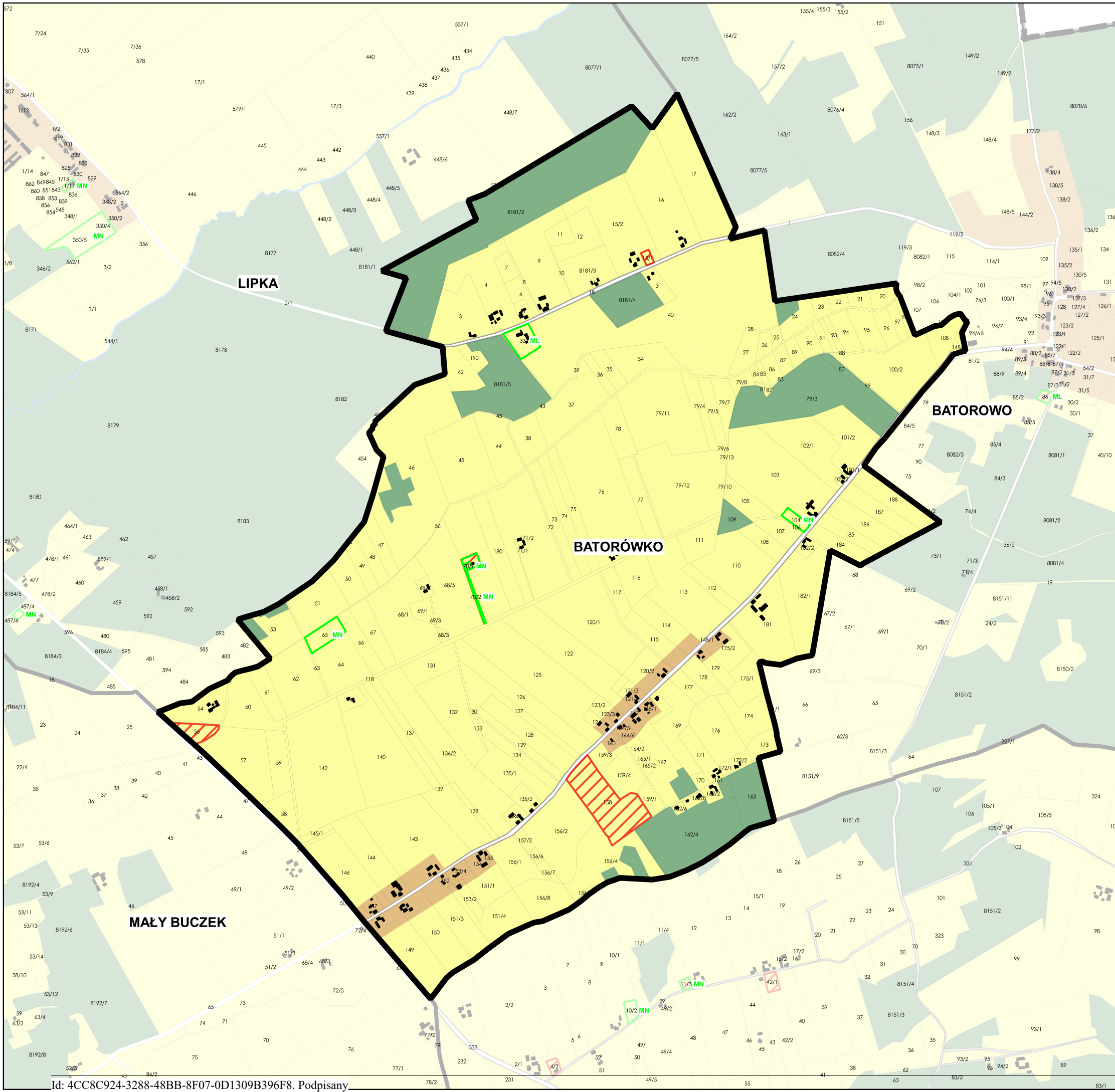
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny rolnicze
- lasy
- tereny wód powierzchniowych
- tereny dróg



Obręb BATORÓWKO



- granica Gminy
 - granica obrębów ewidencyjnych
 - granica działek ewidencyjnych
 - wydane decyzje o pozwoleniu na budowę dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - wydane decyzje o warunkach zabudowy
 - istniejąca zabudowa
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych**
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
 - tereny rolnicze
 - lasy
 - tereny dróg



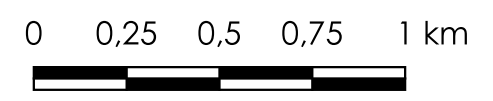
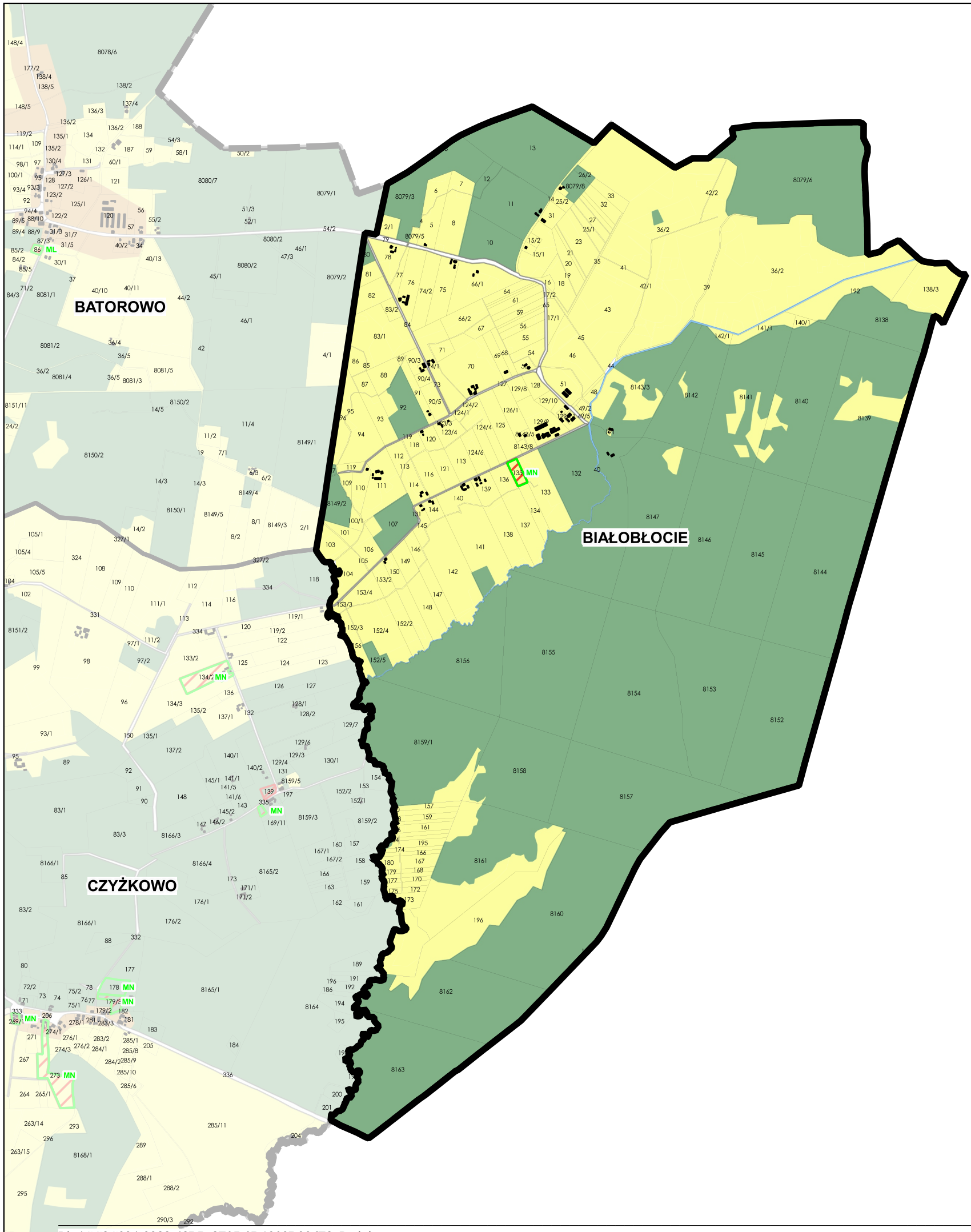
Obręb BIAŁOBŁOCIE



- granica Gminy
- granica obrębów ewidencyjnych
- granica działek ewidencyjnych
- wydane decyzje o pozwoleniu na budowę dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- wydane decyzje o warunkach zabudowy
- istniejąca zabudowa

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

- tereny rolnicze
- lasy
- tereny wód powierzchniowych
- tereny dróg



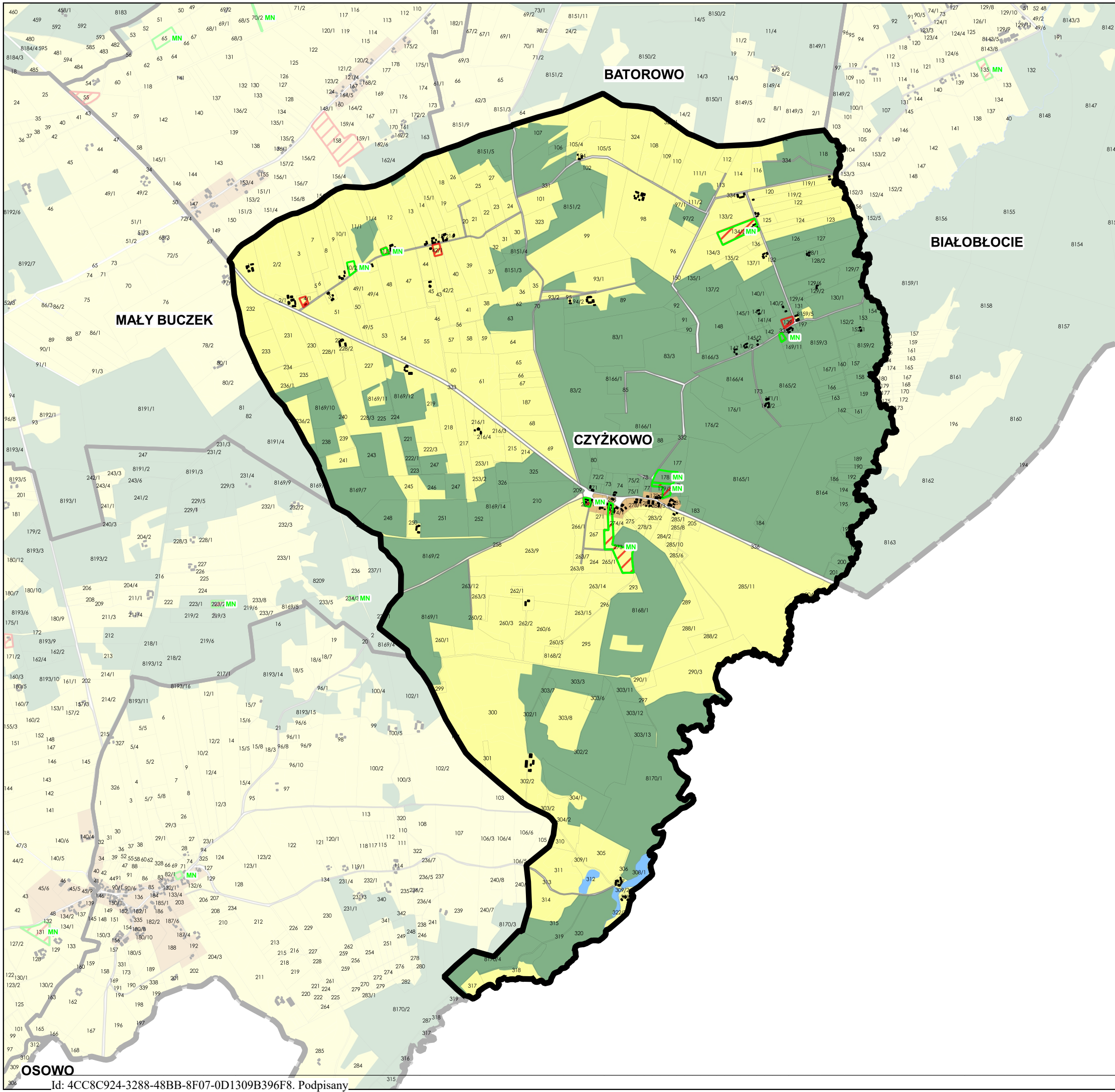
Obręb CZYŻKOWO



- granica Gminy
- granica obrębów ewidencyjnych
- granica działek ewidencyjnych
- wydane decyzje o pozwoleniu na budowę dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- wydane decyzje o warunkach zabudowy
- istniejąca zabudowa

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych







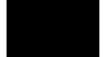
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny rolnicze
- lasy
- tereny wód powierzchniowych
- tereny dróg






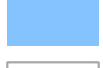


0 0,25 0,5 0,75 1 km

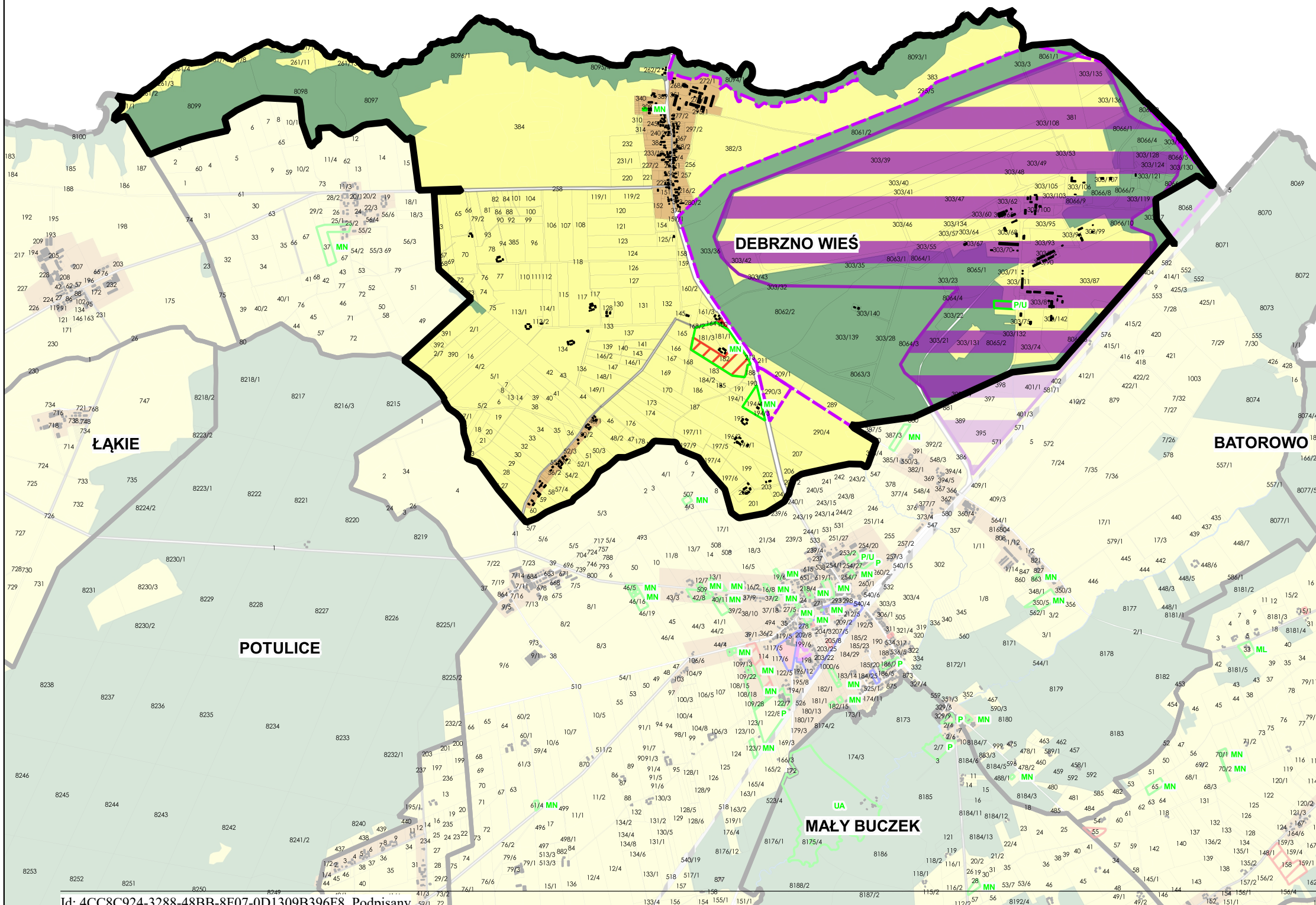




-  granica Gminy
-  granica obrębów ewidencyjnych
-  granica działek ewidencyjnych
-  wydane decyzje o pozwoleniu na budowę dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  wydane decyzje o warunkach zabudowy
-  granice projektowanych planów miejscowych
-  istniejąca zabudowa

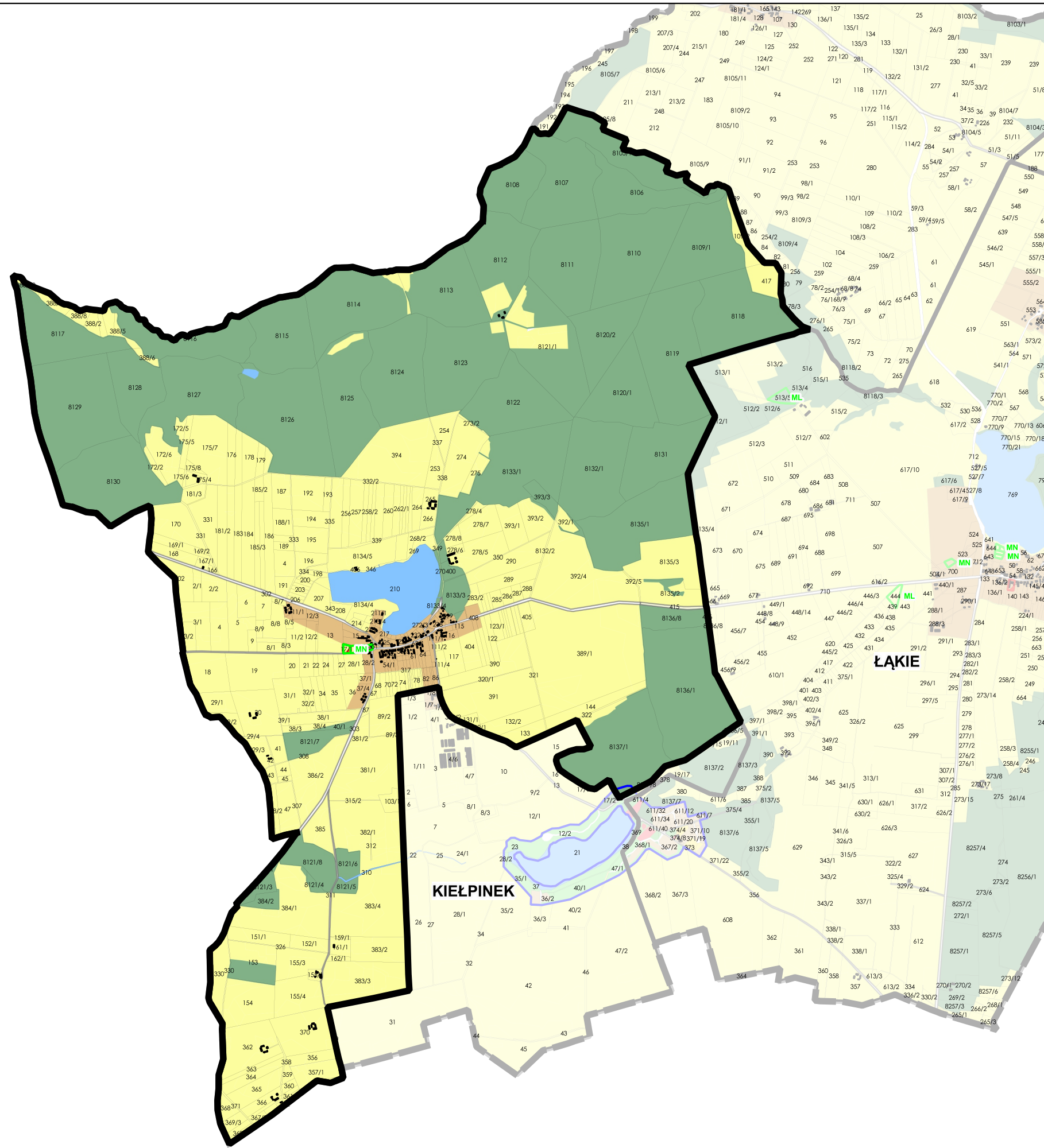
Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych







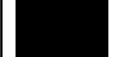
-  tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
-  tereny rolnicze
-  lasy
-  tereny wód powierzchniowych
-  tereny dróg
-  tereny predysponowane do lokalizacji skoncentrowanej działalności gospodarczej






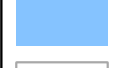

0 0,250,50,75 1 km





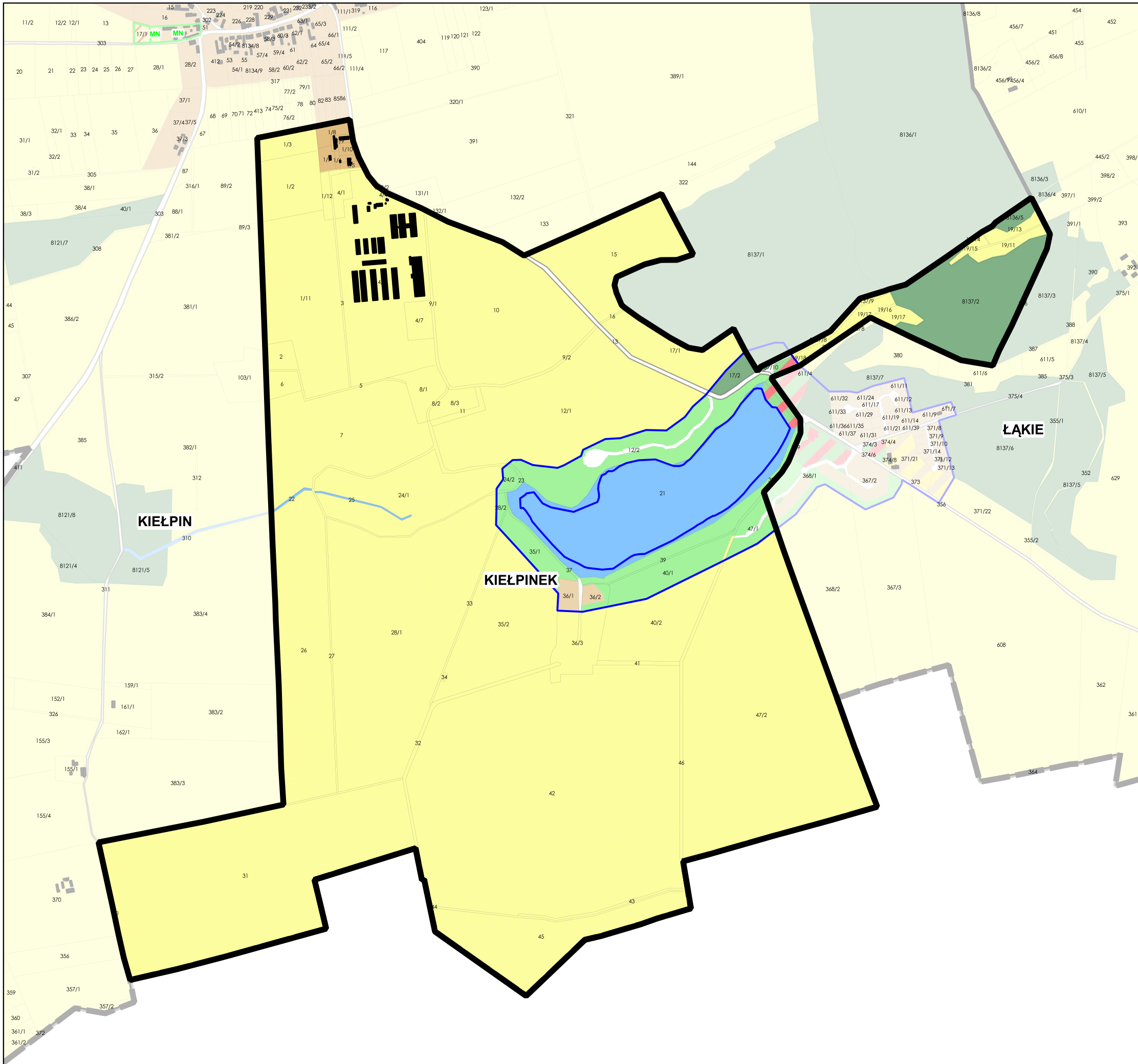
-  granica Gminy
-  granica obrębów ewidencyjnych
-  granica działek ewidencyjnych
-  wydane decyzje o pozwoleniu na budowę dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  wydane decyzje o warunkach zabudowy
-  granice obowiązujących planów miejscowych
-  istniejąca zabudowa




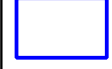
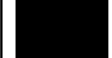
Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

-  tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
-  tereny rolnicze
-  lasy
-  tereny wód powierzchniowych
-  tereny dróg







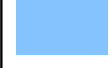

0 0,25 0,5 0,75 1 km

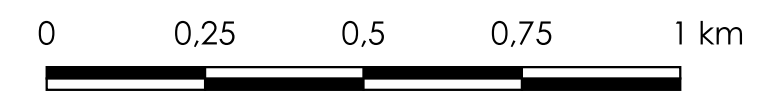




-  granica Gminy
-  granica obrębów ewidencyjnych
-  granica działek ewidencyjnych
-  granice obowiązujących planów miejscowych
-  istniejąca zabudowa

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

-  tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
-  tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  tereny sportu i rekreacji
-  tereny rolnicze
-  lasy
-  tereny zieleni
-  tereny wód powierzchniowych
-  tereny dróg



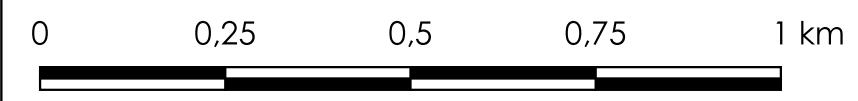
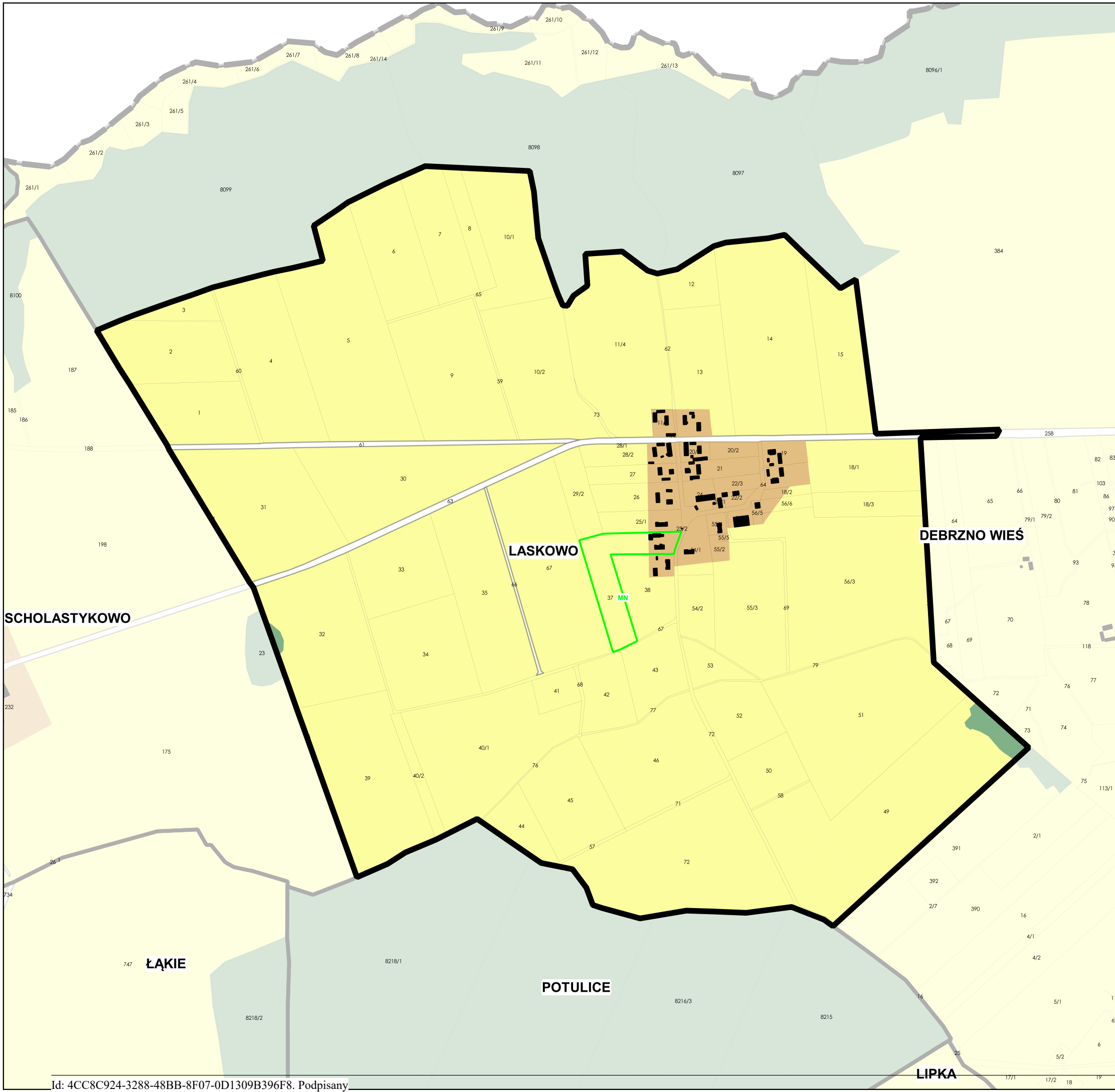
Obręb LASKOWO



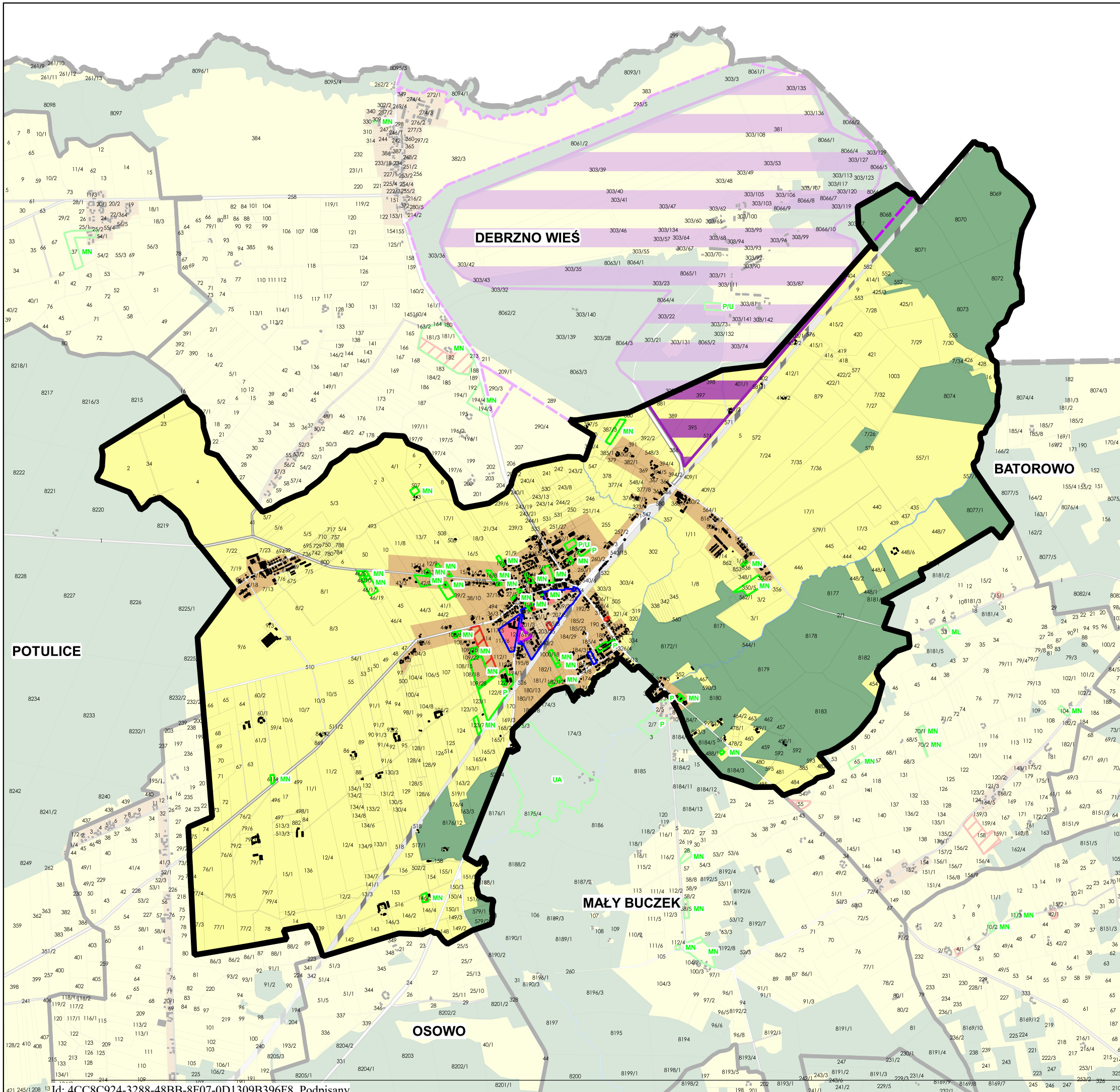
- granica Gminy
- granica obrębów ewidencyjnych
- granica działek ewidencyjnych
- wydane decyzje o warunkach zabudowy
- istniejąca zabudowa

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny rolnicze
- lasy
- tereny wód powierzchniowych
- tereny dróg



Obręb LIPKA



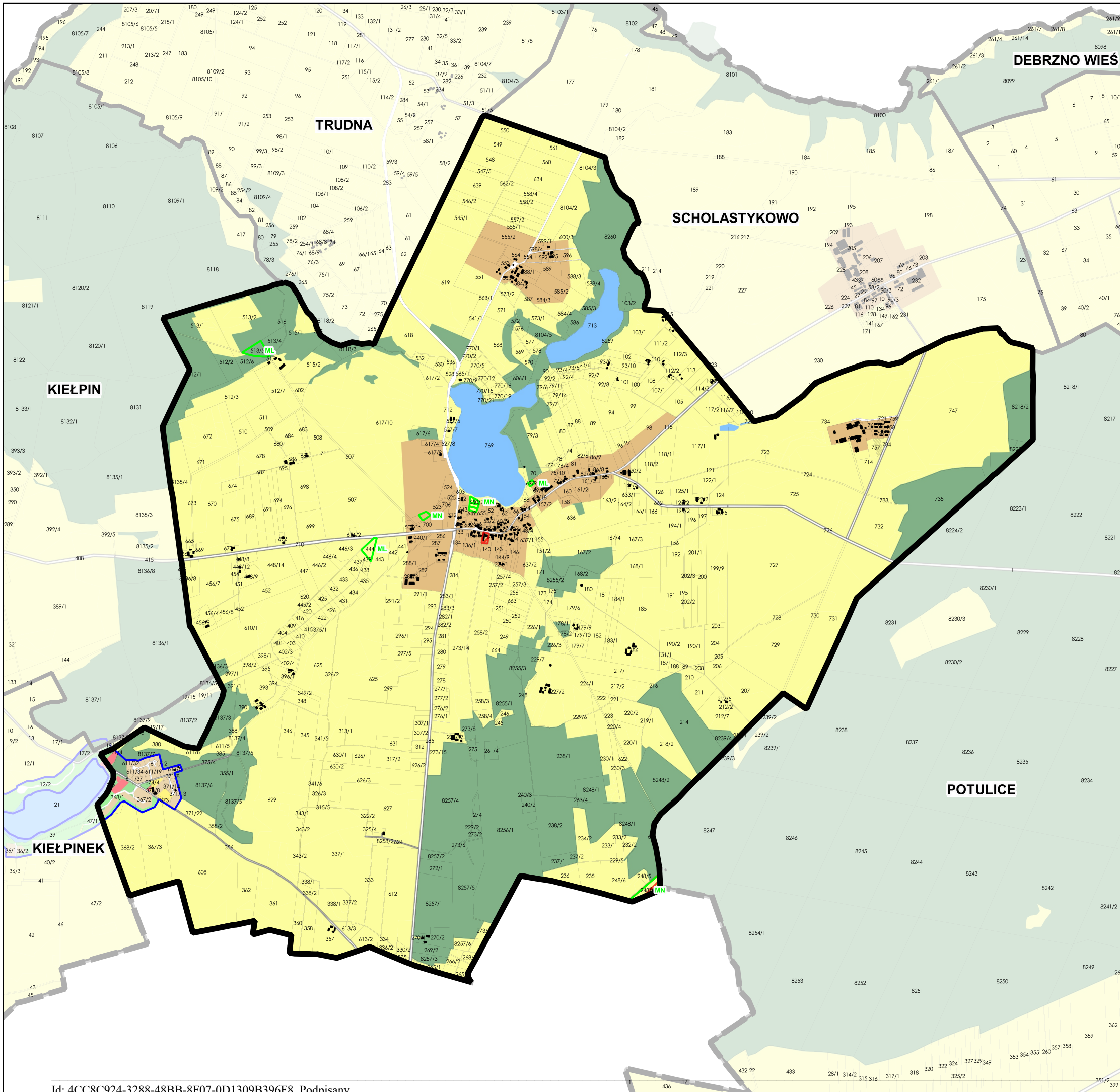
- granica Gminy
- granica obrębów ewidencyjnych
- granica działek ewidencyjnych
- wydane decyzje o pozwoleniu na budowę dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- wydane decyzje o warunkach zabudowy
- granice obowiązujących planów miejscowych
- granice projektowanych planów miejscowych
- istniejąca zabudowa







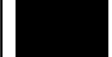
Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny rolnicze
- lasy
- tereny zieleni
- tereny wód powierzchniowych
- tereny kolejowe
- tereny dróg
- tereny predysponowane do lokalizacji skoncentrowanej działalności gospodarczej

0 0,250,50,75 1 km





-  granica Gminy
-  granica obrębów ewidencyjnych
-  granica działek ewidencyjnych
-  wydane decyzje o pozwoleniu na budowę dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  wydane decyzje o warunkach zabudowy
-  granice obowiązujących planów miejscowych
-  istniejąca zabudowa

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

-  tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
-  tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  tereny zabudowy usługowej
-  tereny sportu i rekreacji
-  tereny rolnicze
-  tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
-  lasy
-  tereny zieleni
-  tereny wód powierzchniowych
-  tereny dróg

0 0,25 0,5 0,75 1 km



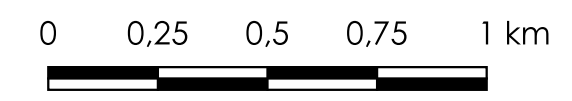
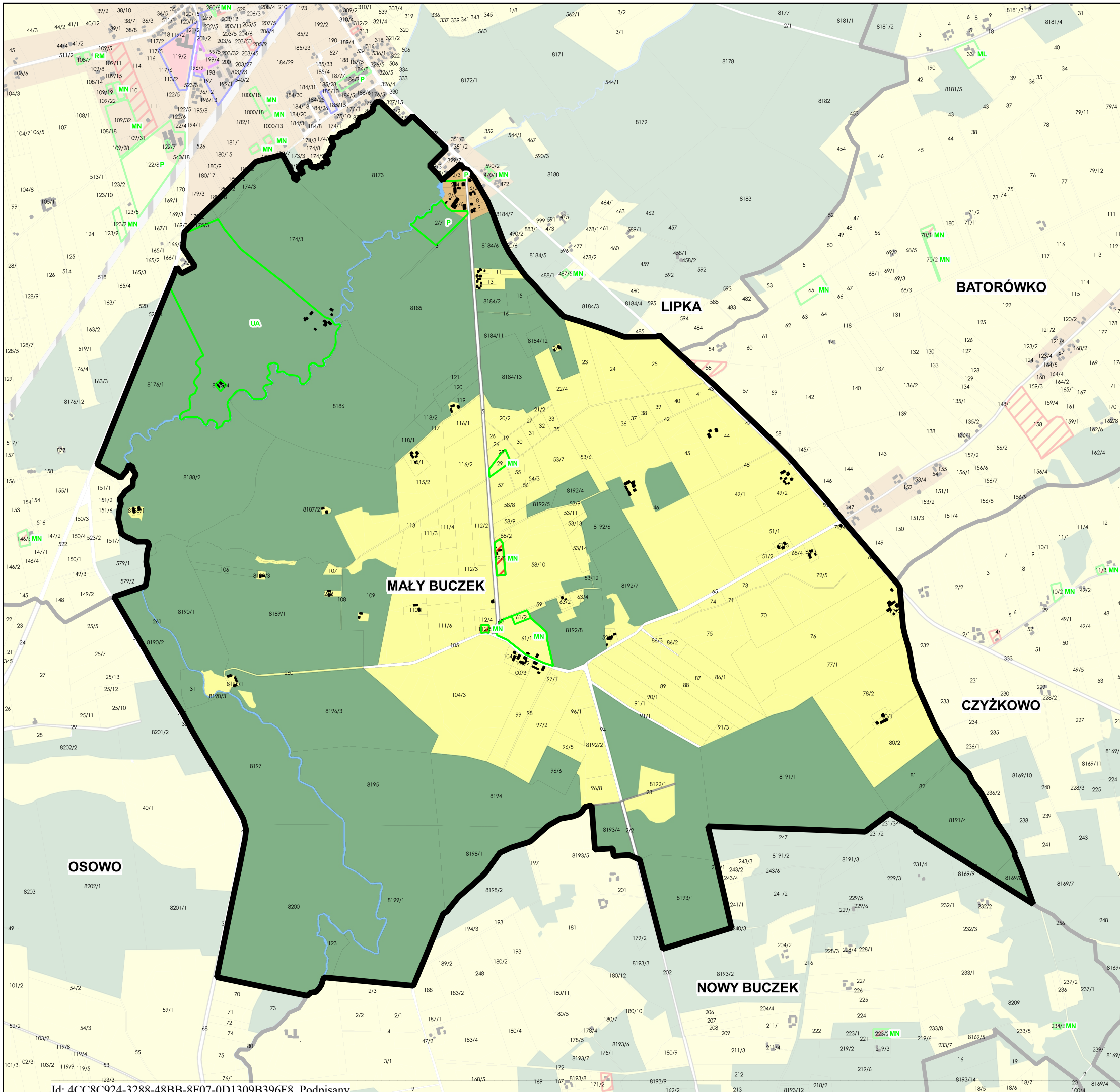
Obręb MAŁY BUCZEK



- granica Gminy
- granica obrębów ewidencyjnych
- granica działek ewidencyjnych
- wydane decyzje o pozwoleniu na budowę dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- wydane decyzje o warunkach zabudowy
- istniejąca zabudowa










Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

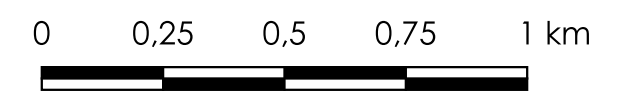
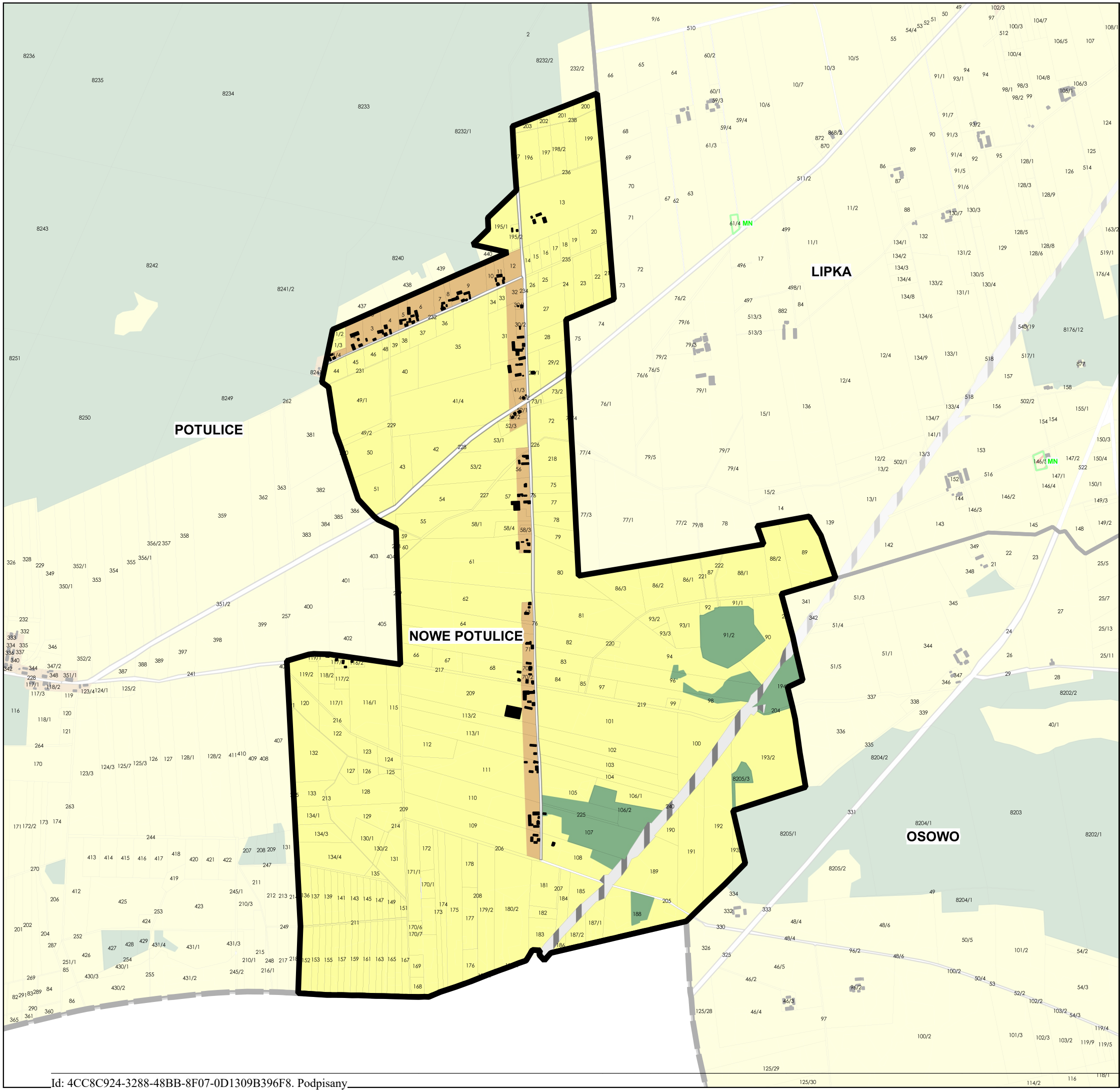
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny rolnicze
- lasy
- tereny wód powierzchniowych
- tereny dróg



Obręb NOWE POTULICE






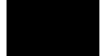


-  granica Gminy
-  granica obrębów ewidencyjnych
-  granica działek ewidencyjnych
-  istniejąca zabudowa
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych**
-  tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
-  tereny rolnicze
-  lasy
-  tereny kolejowe
-  tereny dróg








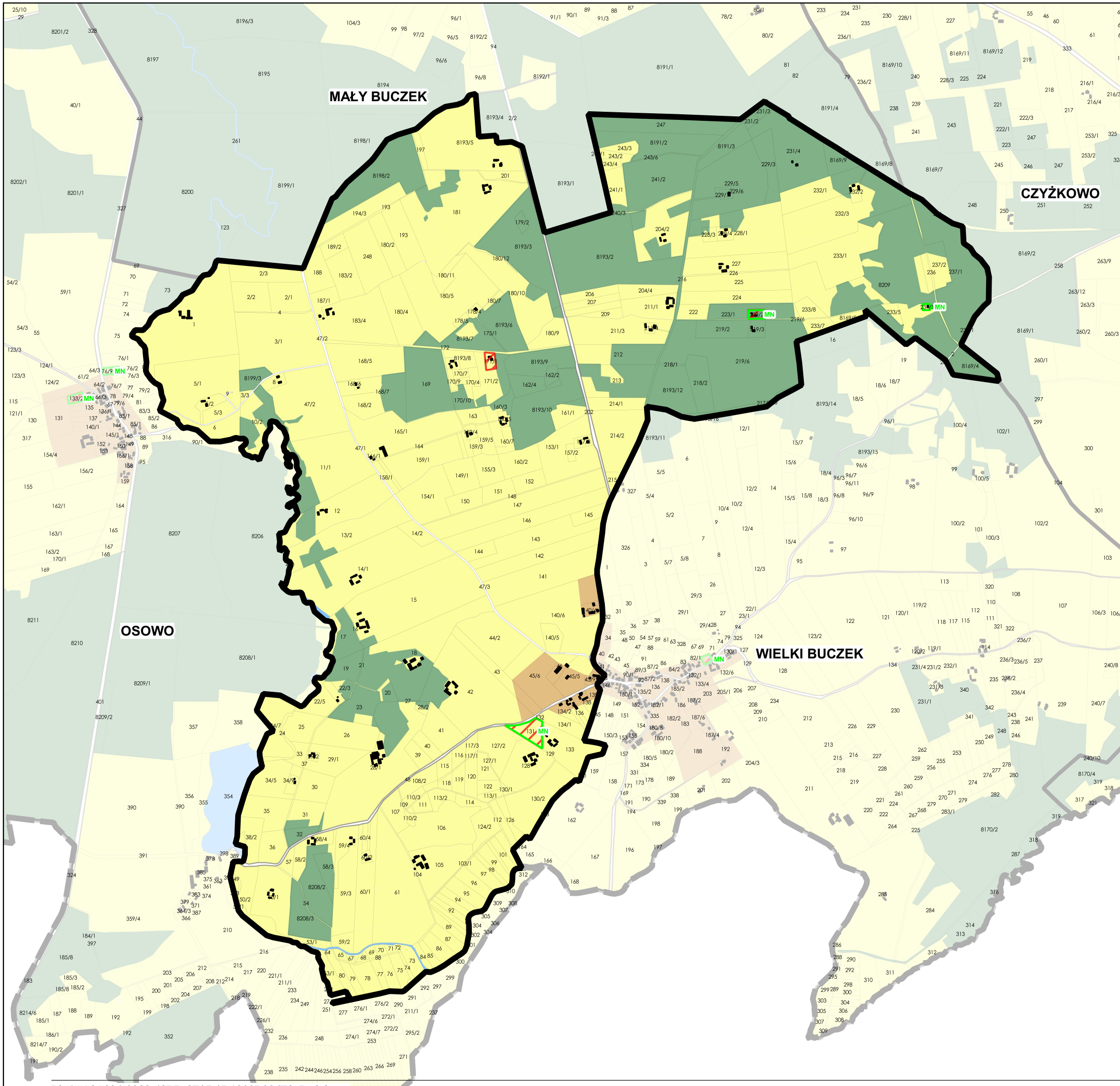
Obręb NOWY BUCZEK



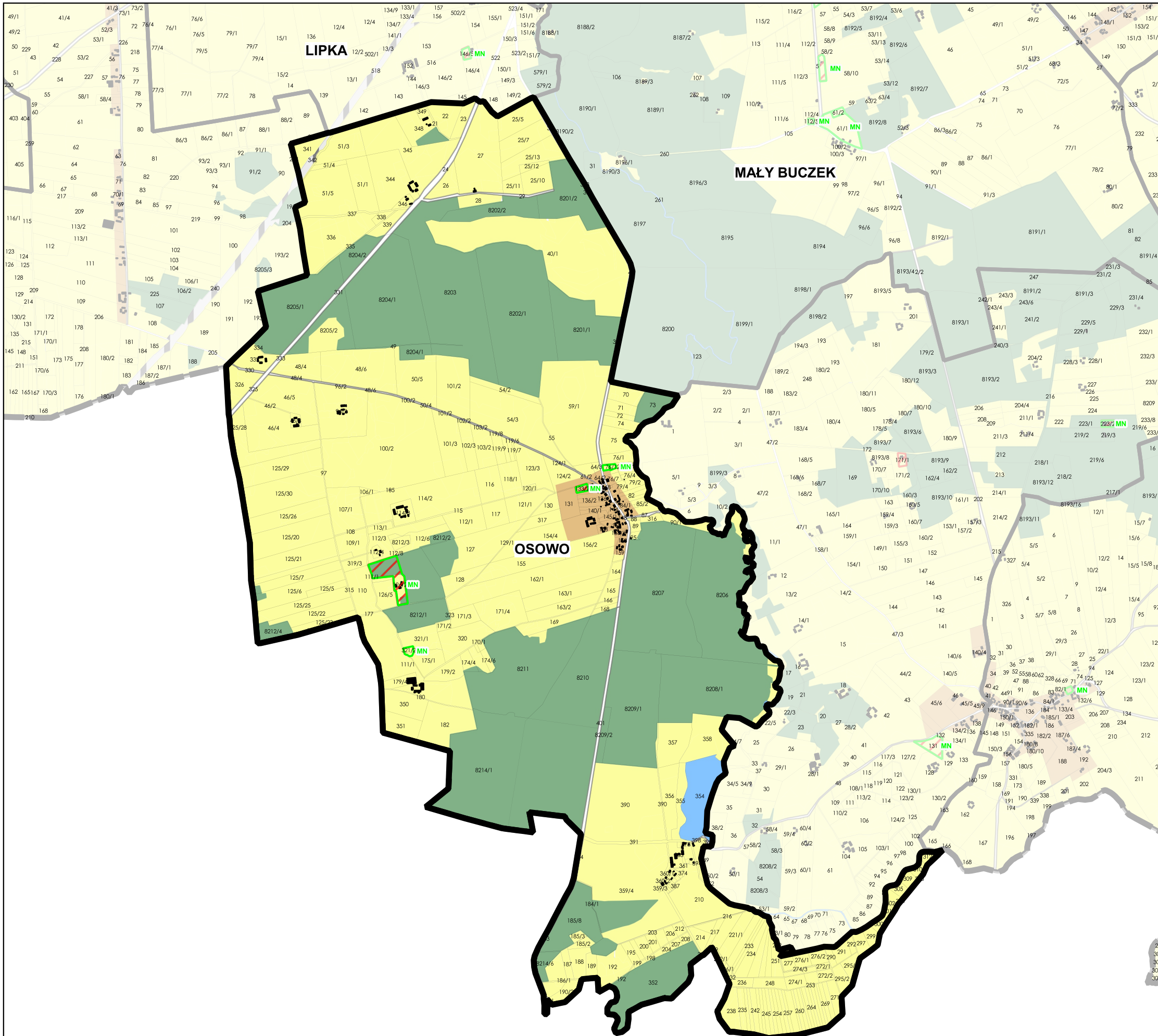
-  granica Gminy
-  granica obrębów ewidencyjnych
-  granica działek ewidencyjnych
-  wydane decyzje o pozwoleniu na budowę dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  wydane decyzje o warunkach zabudowy
-  istniejąca zabudowa













Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

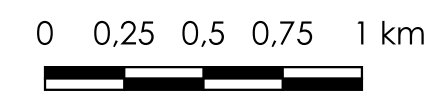
-  tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
-  tereny rolnicze
-  lasy
-  tereny wód powierzchniowych
-  tereny dróg



Obręb OSOWO












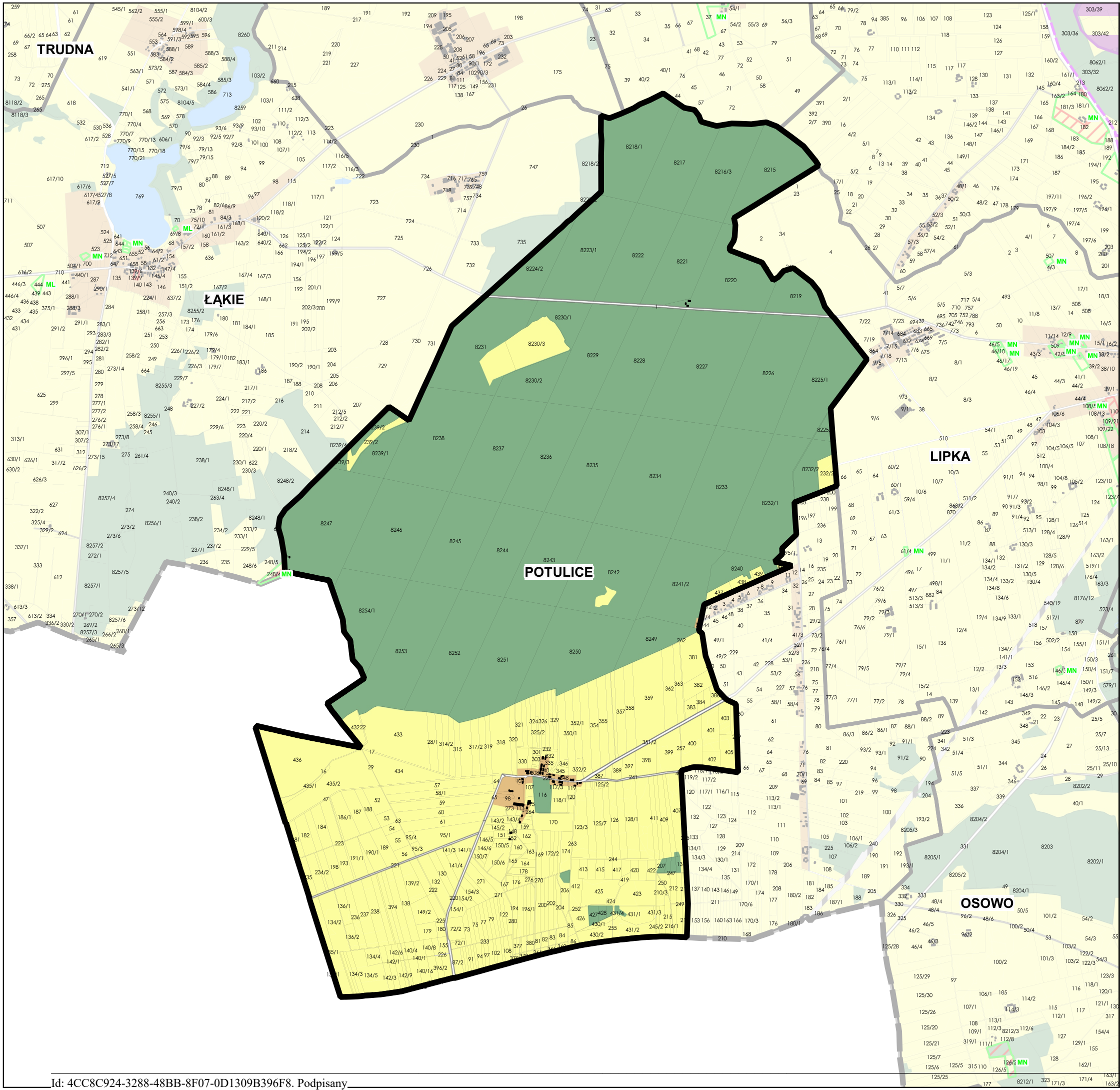
-  granica Gminy
 -  granica obrębów ewidencyjnych
 -  granica działek ewidencyjnych
 -  wydane decyzje o pozwoleniu na budowę dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 -  wydane decyzje o warunkach zabudowy
 -  istniejąca zabudowa
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych**
-  tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
 -  tereny rolnicze
 -  lasy
 -  tereny wód powierzchniowych
 -  tereny kolejowe
 -  tereny dróg



Obręb POTULICE












-  granica Gminy
-  granica obrębów ewidencyjnych
-  granica działek ewidencyjnych
-  istniejąca zabudowa
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych**
-  tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
-  tereny rolnicze
-  lasy
-  tereny wód powierzchniowych
-  tereny dróg

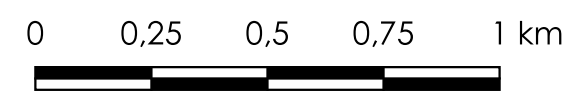
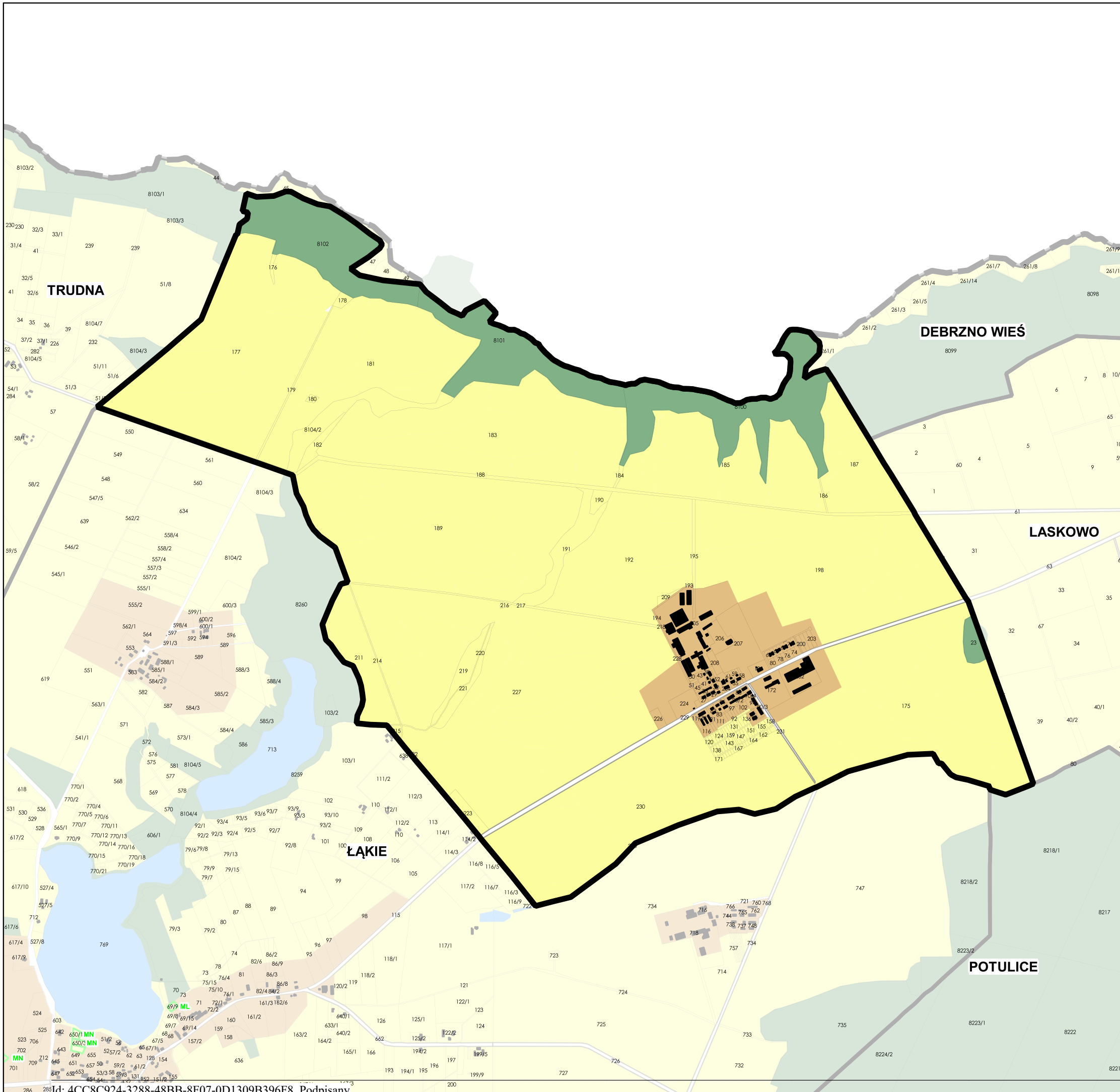


0 0,25 0,5 0,75 1 km





-  granica Gminy
 -  granica obrębów ewidencyjnych
 -  granica działek ewidencyjnych
 -  istniejąca zabudowa
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych**
-  tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
 -  tereny rolnicze
 -  lasy
 -  tereny wód powierzchniowych
 -  tereny dróg



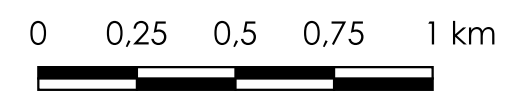
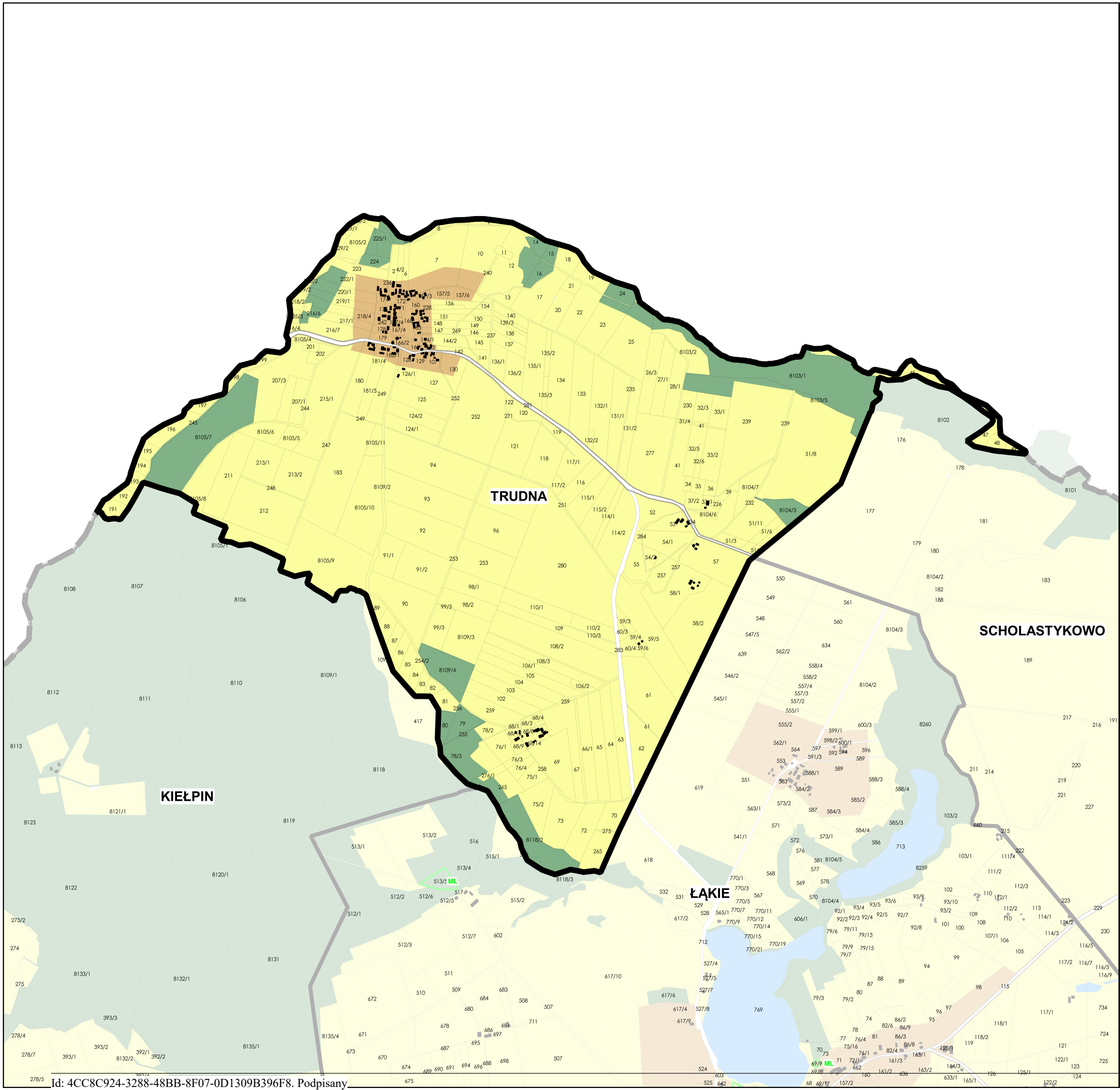
Obręb TRUDNA

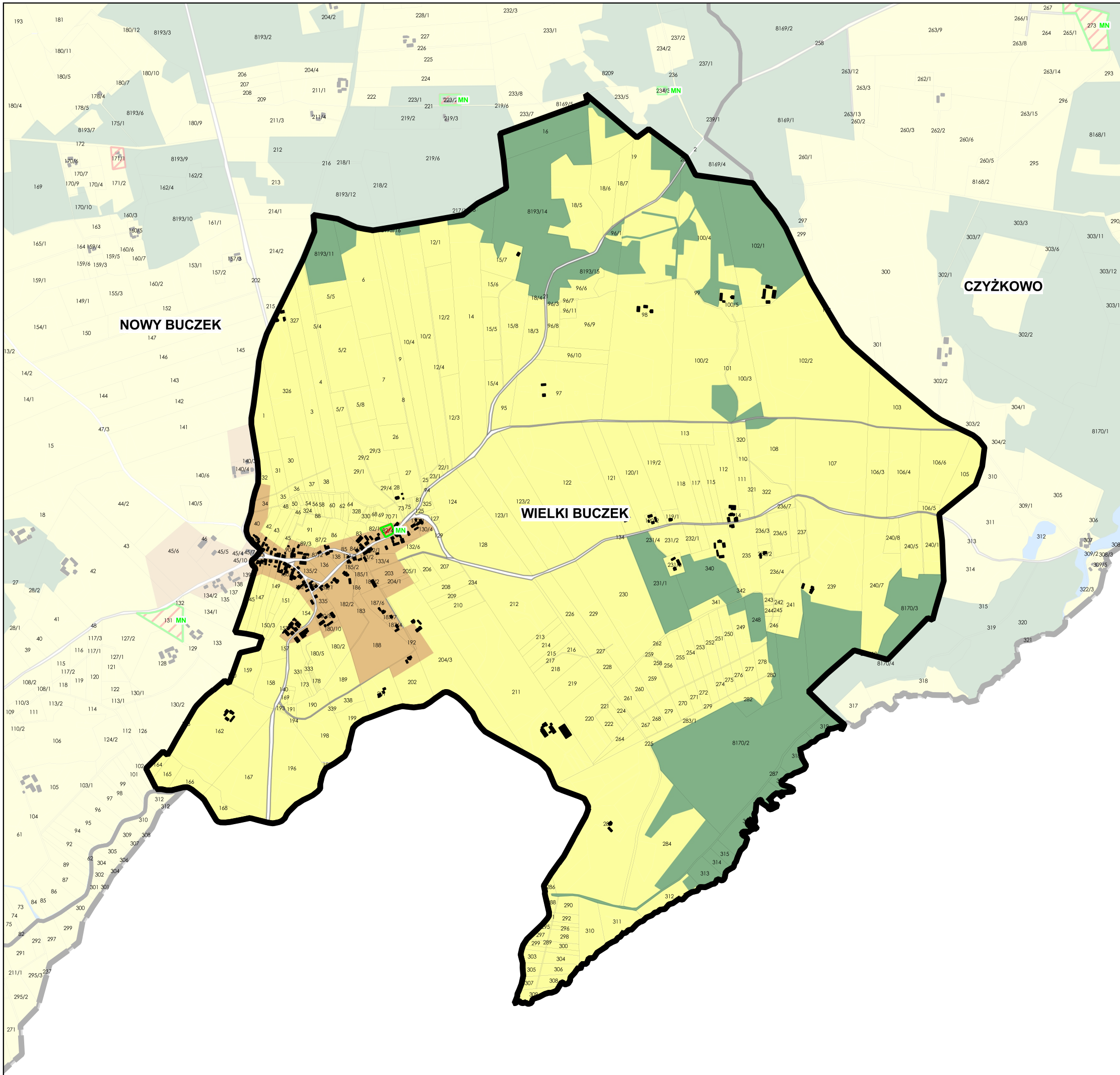







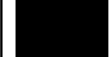
- granica Gminy
- granica obrębów ewidencyjnych
- granica działek ewidencyjnych
- istniejąca zabudowa

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych




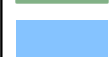

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny rolnicze
- lasy
- tereny wód powierzchniowych
- tereny dróg

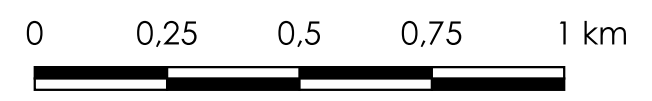




-  granica Gminy
-  granica obrębów ewidencyjnych
-  granica działek ewidencyjnych
-  wydane decyzje o pozwoleniu na budowę dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  wydane decyzje o warunkach zabudowy
-  istniejąca zabudowa

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

-  tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
-  tereny rolnicze
-  lasy
-  tereny wód powierzchniowych
-  tereny dróg



Zaprezentowane mapy przedstawiają strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru Gminy w podziale na obręby ewidencyjne. Wskazane przeznaczenie poszczególnych terenów wynika z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (za wyjątkiem niewielkich fragmentów obrębów Lipka, Kiełpin, Kiełpinek i Łąkie, gdzie obowiązują plany miejscowe – dla tych terenów przyjęto funkcje tychże planów). Poza przeznaczeniem terenów, zawierają one warstwę z istniejącą zabudową (dane pochodzą z mapy ewidencyjnej i mogą nie być w 100% aktualne na dzień sporządzenia niniejszego opracowania), a także granice obowiązujących planów miejscowych oraz granice projektowanych planów (będących w trakcie sporządzania), jak również wydane w analizowanym okresie decyzje o pozwoleniu na budowę oraz decyzje o warunkach zabudowy.

Mapy dostarczają nam informacji na temat tego, jak kształtuje się zabudowa w poszczególnych obrębach, jak duże są rezerwy terenów przeznaczonych do rozwoju zabudowy, jak wygląda rozmieszczenie i zasięg obowiązujących i projektowanych planów miejscowych oraz w jakich obrębach w analizowanym okresie złożono najwięcej wniosków o zmianę bądź sporządzenie obowiązujących aktów planistycznych (planów miejscowych czy studium).

Analiza poszczególnych map prowadzi do przekonania, że zabudowa w gminie Lipka rozwija się zasadniczo w sposób zwarty i uporządkowany wokół istniejących jednostek osadniczych i/lub istniejących dróg. Jedyne rezerwy pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, znajdują się w obrębach Lipka, Łąkie i Kiełpinek. Na terenach już zabudowanych i zurbanizowanych dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa, jak również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna czy zabudowa zagrodowa. **Znaczne rezerwy niezabudowanych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zlokalizowane są w obrębie Lipka, w którym to sytuacji wygląda niepokojąco, ponieważ dużo wydanych decyzji o warunkach zabudowy dotyczy umożliwienia rozwoju zabudowy w głąb wąskich działek rolnych i dopuszczenia podziału równoległego w stosunku do drogi publicznej.** Taki sposób zabudowy kontrastuje z otaczającymi terenami rolnymi, a co ważniejsze niszczy bezpowrotnie charakter miejscowości, jak również wpływa negatywnie na postrzeganie krajobrazu oraz istotnie ogranicza użytkowanie gruntów rolnych.

Zdecydowaną większość obrębów ewidencyjnych w gminie Lipka charakteryzują obszary rolnicze, które w niektórych obrębach stanowią nawet 80-90% powierzchni obrębu. Wysokim odsetkiem cechują się także lasy, których procent w powierzchni danych obrębów sięga nawet 60%.

Szczegółowe dane na temat struktury funkcjonalno-przestrzennej, wynikającej z obowiązujących planów miejscowych podane są w **Tab.6.**

Tab.6. Zbiorcze zestawienie udziału poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej poszczególnych obrębów ewidencyjnych, na podstawie obowiązujących planów miejscowych oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (dane ze studium w zakresie obszarów nieobjętych ustaleniami obowiązujących planów miejscowych)

Funkcja terenu	Batorowo	Batorówko	Białobłocie	Czyżkowo	Debrzno Wieś	Kiełpin	Kiełpinek	Laskowo	Lipka	Łąkie	Mały Buczek	Nowe Potulice	Nowy Buczek	Osowo	Potulice	Scholastykowo	Trudna	Wielki Buczek
MN							0,3%		0,4%	0,3%								
tereny zabudowane i zurbanizowane [studium]	0,9%	1,4%		0,3%	1,3%	0,7%		2,5%	3,7%	1,4%	0,1%	3,9%		1,1%		3,5%	2,1%	2,3%
MW									0,1%									
U									0,1%									
UP							0,2%			0,1%								
US									0,1%									
R	39,8%	87,8%	38,5%	50,5%	68,6%	47,0%	85,8%	95,9%	72,5%	78,1%	34,8%	89,3%	72,7%	59,5%	35,1%	90,2%	87,1%	81,1%
RM										0,1%								
ZL	57,9%	10,5%	60,6%	47,2%	29,3%	50,7%	3,2%	0,6%	19,7%	16,4%	63,2%	4,3%	26,3%	36,2%	64,2%	9,3%	9,7%	15,9%
ZP							5,4%			0,1%								
ZN							0,1%											
ZI																		
WS			0,3%	0,4%	0,2%	1,5%	5,7%			2,2%	0,5%		0,2%	1,1%		0,1%	0,1%	
TI	1,3%	0,3%	0,5%	1,7%	1,3%	0,6%	0,6%	1,9%	0,4%	1,1%	1,3%	2,8%	1,0%	1,8%	0,8%	0,7%	1,2%	1,1%
Powierzchnia obrębu [ha]	724	484	902	1194	1800	1764	378	322	2230	2118	938	447	764	1115	2139	585	651	559

[MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, U – tereny zabudowy usługowej, UP – tereny usług publicznych, US – tereny sportu i rekreacji, R – tereny rolnicze, RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, ZL – lasy, ZP – tereny zieleni urządzonej, ZN – tereny zieleni nieurządzonej, ZI – zielen izolacyjna, WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych, TI – tereny inne (w tym drogi i linie kolejowe)]

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wykonanych analiz obowiązujących planów miejscowych.

5. ANALIZA ZGODNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH Z WYMOGAMI WYNIKAJĄCYMI Z USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM I BIEŻĄCYMI POTRZEBAMI W ZAKRESIE ROZWOJU ZABUDOWY

Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, [w sprawie aktualności studium i planów miejscowych] rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium/planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.

5.1. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obowiązujący aktualnie dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipka został przyjęty uchwałą Nr IV/34/15 Rady Gminy Lipka, z dnia 20 marca 2015 roku. Jest to dokument bazujący na studium z 1996 r., które zostało raz zmienione. Zmiany dotyczyły wybranych obszarów. Rada Gminy Lipka przystąpiła do sporządzenia kolejnej zmiany studium uchwałą nr XXX/242/21 z dnia 10 września 2021 r. Szczegółowość obowiązującego studium odpowiada wymogom zawartym w nieobowiązującej już ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r.

Oceniając obowiązujące studium pod kątem aktualności jego zapisów należy brać pod uwagę wpływ tych ustaleń na sposób zagospodarowania obszaru Gminy. Studium będzie wymagało aktualizacji nie tyle z powodu nieuwzględnienia w nim wszystkich aktualnie obowiązujących wymogów, a przede wszystkim z powodu nieaktualności takich ustaleń, które mogą mieć wpływ na ograniczenie lub zmianę zasad zagospodarowania danego obszaru. Obowiązujące studium zostało więc przeanalizowane pod względem obecnych wymogów ze wskazaniem na te zagadnienia, które wymagają aktualizacji, ze względu na ich istotny wpływ na sposób zabudowy i zagospodarowania terenu. Tab.7. prezentuje, które zagadnienia w obowiązującym dokumencie studium tej aktualizacji wymagają.

Tab.7. Ocena aktualności obowiązującego studium pod względem wymogów art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Wymaga aktualizacji
Ust. 1	W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:	
1)	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu	NIE
2)	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	NIE
3)	stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	NIE
4)	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Rozbieżności pomiędzy zabytkami wskazanymi w studium, a rejestrem zabytków i gminną ewidencją zabytków.	TAK

4a)	rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych <i>(dotychczas nie sporządzono audytu krajobrazowego)</i>	NIE
5)	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem	NIE
6)	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	NIE
7)	potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę; Brak w tekście studium wyżej wymienionych analiz i bilansu.	TAK
8)	stanu prawnego gruntów	NIE
9)	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	NIE
10)	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	NIE
11)	występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla Niezgodność wyróżnionych złóż kopalin w studium z aktualnymi danymi. Na rysunku studium nieaktualny przebieg granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 127 „Subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie”	TAK
12)	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych Niezgodność danych terenów górniczych wyróżnionych w studium z aktualnymi danymi.	TAK
13)	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	NIE
14)	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych	NIE
15)	wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej	NIE
Ust.2	W studium określa się w szczególności:	
1)	uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy Brak bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.	TAK
3)	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	NIE
4)	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Rozbieżności pomiędzy zabytkami wskazanymi w studium, a rejestrem zabytków i gminną ewidencją zabytków.	TAK
5)	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	NIE
6)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	NIE

7)	<i>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</i>	NIE
8)	<i>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 przestrzeni publicznej</i>	NIE
9)	<i>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</i>	NIE
10)	<i>kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej</i>	NIE
11)	<i>obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych</i>	NIE
12)	<i>obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny</i>	NIE
13)	<i>obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)</i>	NIE
14)	<i>obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji</i>	NIE
14a)	<i>obszary zdegradowane</i>	NIE
15)	<i>granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych</i>	NIE
16)	<i>obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie</i>	NIE

Źródło: Opracowanie własny na podstawie analizy obowiązującego studium.

Przeprowadzona analiza wykazała konieczność aktualizacji studium w następującym zakresie:

- **art. 10 ust. 1 pkt 4, 7, 11, 12;**
- **art. 10 ust. 2 pkt 1, 4.**

Należy dodatkowo zwrócić uwagę na jedną bardzo istotną zmianę w obowiązujących przepisach, która stosunkowo mocno rzutuje na aktualność obowiązującego studium. Została ona wprowadzona *Ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 485), a więc po dacie uchwalenia Studium. Ustawa ta nie zawiera przepisów przejściowych. Nakazuje, przy wyznaczaniu kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania poszczególnych terenów, uwzględnianie bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę. Bilans ten ma być wykonany zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. opierać się na analizach ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognozach demograficznych i możliwościach finansowych gminy. Zarówno czynniki ekonomiczne, środowiskowe czy społeczne, a także możliwości finansowe czy też prognozy demograficzne podlegają zmianom, co warunkuje (przy obecnych przepisach) systematyczną aktualizację studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wspomniana zmiana przepisów nie wymusza jednak konieczności zmiany studium, z wyjątkiem przypadku, w którym to gmina wyznacza na swoim terenie obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji, dla którego zgodnie z zapisami ustawy o rewitalizacji, sporządza się gminny program

rewitalizacji. Po jego sporządzeniu, w przypadku niezgodności programu z obowiązującym studium, należy niezwłocznie przystąpić do zmiany studium. W gminie Lipka obowiązuje obecnie Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Lipka na lata 2017-2023, przyjęty Uchwałą Nr XXXIII/232/17 Rady Gminy w Lipce z dnia 30 listopada 2017 roku, którą podjęto na podstawie Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Lipka na lata 2017-2023 zawiera delimitację i diagnozę obszarów zdegradowanych oraz obszarów rewitalizacji. Należy dodać, iż obecnie w gminie Lipka nie została podjęta uchwała w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych oraz obszarów rewitalizacji na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Ponadto nie uchwalono także jeszcze Gminnego Programu Rewitalizacji na podstawie art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Niemniej jednak, tak jak to wcześniej wspomniano, ww. ustawa wprowadza konieczność wykonania i uwzględniania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Taki bilans dostarcza informacji na temat chłonności terenów funkcjonalnych, które są wyznaczone w dokumentach planistycznych i zestawia je z prognozowanymi potrzebami w zakresie rozwoju poszczególnych funkcji. Posiadanie takich informacji pozwala na lepsze zarządzanie przestrzenią. Procedowana zmiana studium będzie musiała uwzględniać wyniki przeprowadzonego bilansu w skali całej Gminy, co może rzutować na zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Gminy, wynikającej z tego właśnie dokumentu. Z założenia przepisy te miały pomóc w odpowiednim kształtowaniu tej struktury. Brak przepisów wykonawczych sprawia jednak, że wprowadzona regulacja nie działa w sposób zamierzony.

5.2. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W odniesieniu do miejscowych planów obowiązują przepisy art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązujące w granicach Gminy plany miejscowe zostały sporządzone w latach 1998 - 2001 oraz w roku 2021, a zatem w czasie funkcjonowania dwóch różnych ustaw:

1. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) – dotyczy to 3 obowiązujących planów miejscowych,
2. Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) – dotyczy to 2 pozostałych obowiązujących planów miejscowych.

Zakres regulacji zawartych w przepisach art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., był uregulowany w art. 10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. Zakresy te znacznie się różnią, niemniej jednak plany miejscowe uchwalone po 1995 r. zachowały swoją moc. Ich aktualność należy badać w kontekście bieżącego zainwestowania, planowanego rozwoju poszczególnych terenów oraz ograniczeń, które utraciły swoją moc lub zaczęły obowiązywać po dacie uchwalenia danego planu miejscowego, a które mogą mieć wpływ na możliwości zagospodarowania terenów objętych ustaleniami danego planu. Mogą to być ograniczenia związane np. z ustanowieniem lub zniesieniem formy ochrony przyrody, z ochroną konserwatorską lub przebiegiem i klasyfikacją dróg. Ograniczenia mogą wynikać również ze sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich.

Przepisy wspomnianego art. 15 oraz 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmieniały się na przestrzeni lat. W związku z tym należy oczekiwać, że plany uchwalane przed wejściem w życie poszczególnych zmian będą nieaktualne w zakresie, który podlegał zmianie, o ile wprowadzona zmiana dotyczy problematyki danego miejscowego planu. Poniżej zaprezentowano wszystkie zmiany art. 15 i 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., z podaniem dat wprowadzenia tych zmian.

Art. 15.

1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności: [zmieniono 11/2015 r. – poprzednie brzmienie: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.]

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania; [zmieniono 09/2019 r. – poprzednie brzmienie: zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2]
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy; [zmieniono 11/2015 r. – poprzednie brzmienie: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem]

2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu; [zmieniono 09/2015 r. – poprzednie brzmienie: zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego];
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu; [dodano 09/2015 r.];
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej [zmieniono 09/2015 r. – poprzednie brzmienie: zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej];
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów [zmieniono 10/2010 r. – poprzednie brzmienie: parametry i

wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy; zmieniono 07/2014 r. – poprzednie brzmienie: zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów];

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa [zmieniono 03/2011 r. – poprzednie brzmienie: granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych; zmieniono 09/2015 r. – poprzednie brzmienie: granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych];
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu. [dodano 11/2015 r.]

3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3a) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko; [dodano 09/2010 r.];

- 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a; [zmieniono 11/2015 r. – poprzednie brzmienie: granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8];
 - 4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym; [dodano 10/2010 r.];
 - 4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa; [dodano 10/2010r., zmieniono 09/2020 r. – poprzednie brzmienie: granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012];
 - 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
 - 7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych; [dodano 10/2010 r.];
 - 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów [dodano 10/2010 r.];
 - 9) (uchylony) [uchylony 09/2015r. – poprzednie brzmienie: zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane];
 - 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych [dodano 10/2010 r.].
4. Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2021 r. poz. 610, 1093, 1873, i 2376) również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji. [dodano 07/2016 r.; zmieniono 08/2019 r. – poprzednie brzmienie: Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia lokalizację urządzenia wytwarzającego energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystującego energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich urządzeń.]

Art. 16.

1. Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.
2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych. [zmieniono 01/2013r. – poprzednie brzmienie: Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi [...]; zmieniono 08/2016r. – poprzednie brzmienie: Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi [...].
3. (uchylony); [uchylono 08/2016 r.].

Art. 15 ust. 1 Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:		Numer planu miejscowego wg tabeli zawartej na s. 17 (rok uchwalenia)				
		■ plan wymaga aktualizacji w zakresie określonych ustaleń; ■ plan nie wymaga aktualizacji w zakresie określonych ustaleń;				
		1	2	3	4	5
		1998 r.	1999 r.	2001 r.	2021 r.	2021 r.
1)	sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4					
2)	zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania					
3)	wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy					
Art. 15 ust. 2 W planie miejscowym określa się obowiązkowo						
1)	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania					
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego					
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu					
3a)	zasady kształtowania krajobrazu					
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej					
5)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych					
6)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów					
7)	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas					

	ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa					
8)	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym					
9)	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy					
10)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej					
11)	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów					
12)	stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4					
2a.	Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu					
Art. 15 ust. 3 W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:						
1)	granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości					
2)	granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej					
3)	granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji					
3a)	granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko					
4)	Granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a					
4a)	Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym					
4b)	Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub					

	powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2021 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa					
5)	Granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych					
6)	Granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady					
7)	Granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych					
8)	Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów					
10)	Minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych					
	<i>Art. 16 ust. 1 Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.</i>					
	<i>Art. 16 ust. 2 Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.</i>					

Źródło: Opracowanie własne na podstawie analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Powierzchnia Gminy Lipka jest pokryta w zaledwie **0,31%** obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Im większe jest to pokrycie tym większe są zdolności gminy do zarządzania rozwojem poszczególnych obszarów i funkcji urbanistycznych. W gminach takich jak gmina Lipka, w których zagospodarowanie terenów opiera się w głównej mierze na decyzjach o warunkach zabudowy, ta kontrola nad rozprzestrzenianiem się zabudowy jest nieporównywalnie mniejsza. Brak kompleksowych działań regulujących sposób zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów może prowadzić do bardzo negatywnych skutków środowiskowych, społecznych, a także ekonomicznych.

Z drugiej jednak strony sam stopień pokrycia obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego nie zabezpiecza całkowicie przed chaotycznym rozwojem tej zabudowy w ramach terenów przeznaczonych pod zainwestowanie. Istotne znaczenie mają tu dwa czynniki:

- adekwatność ustaleń dokumentów planistycznych w stosunku do aktualnych potrzeb gminy w znaczeniu jakościowym, tj. sposobie rozplanowania poszczególnych obszarów funkcjonalnych w strukturze przestrzennej gminy, oraz ilościowym, tj. podaży terenów budowlanych w stosunku do prognozowanego popytu na te tereny;
- aktualność ustaleń dokumentów planistycznych, tj. uwzględnienie wszystkich uwarunkowań mających istotny wpływ na sposób zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów w gminie, ale także dostosowanie tych ustaleń do pojawiających się potrzeb i szans rozwoju gminy.

Złe rozplanowanie obszarów funkcjonalnych, a także ich nadmierna podaż może w konsekwencji dać podobne rezultaty do gospodarki przestrzennej opartej wyłącznie na decyzjach lokalizacyjnych. Istotne jest zrównoważone gospodarowanie przestrzenią, której z jednej strony wpływa na rozwój, a z drugiej chroni cenne walory środowiska przyrodniczego i kulturowego danego obszaru. Punktem wyjścia zarówno do definicji i redefinicji polityki przestrzennej powinna być identyfikacja potrzeb w zakresie rozwoju poszczególnych funkcji urbanistycznych i dostosowaniu do tych potrzeb powierzchni przeznaczonych pod rozwój danej funkcji oraz sukcesywne uzbrajanie tych terenów w sieci infrastruktury technicznej oraz drogi. Nadmierna różnica pomiędzy popytem, a podażą terenów funkcjonalnych prowadzi do rozpraszania się zabudowy, co wpływa niekorzystnie nie tylko na koszty związane z zapewnieniem zaplecza infrastrukturalnego i społecznego, ale także na ład przestrzenny i krajobraz, co przekłada się z kolei na jakość życia mieszkańców i atrakcyjność danego obszaru np. pod względem turystycznym.

Wszystkie plany miejscowe w momencie uchwalania muszą być zgodne z prawem, zarówno pod kątem formalno-prawnym, jak i merytorycznym, rozumianym jako wypełnienie wymogów art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodność ta weryfikowana jest przez organy nadzoru Urzędu Wojewódzkiego po uchwaleniu każdego planu. Na tym etapie badana jest zgodność ze stanem prawnym, aktualnym na dzień uchwalenia planu. Jest to istotne, ponieważ art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podlegał licznym zmianom od czasu wejścia w życie tej ustawy. Żadna ze zmian wprowadzonych do przedmiotowego artykułu nie wymuszała jednak zmiany obowiązujących planów miejscowych. Na

tej podstawie należy uznać, że nie ma konieczności zmiany żadnego z obowiązujących planów miejscowych ze względu na kolejne nowelizacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informacyjnie w **Tab. 8.** przeanalizowano obowiązujące w gminie Lipka miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Plany podjęte w latach 1998, 1999 i 2001 zostały opracowane na podstawie nieobowiązującej już ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. W związku z tym plany zawierają liczne braki i nieścisłości w zakresie ustaleń art. 15 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wymagań określonych w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

O konieczności zmiany planu miejscowego powinna przesądzać zmiana okoliczności, które mogą mieć istotny wpływ na sposób dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu. Najczęściej potrzeba aktualizacji wynika z:

- zmiany/aktualizacji przebiegu granic różnych form ochrony przyrody,
- zmiany/aktualizacji map zagrożenia powodziowego, a tym samym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, które należy uwzględnić w ustaleniach planu,
- aktualizacji uwarunkowań konserwatorskich, w tym głównie stanowisk archeologicznych i zabytków wpisanych do rejestru oraz ewidencji zabytków.

Konieczność zmiany planu może powstać również wtedy, gdy jego ustalenia ograniczają, bądź uniemożliwiają rozwój danego obszaru, zgodnie z intencjami władz Gminy lub właścicieli gruntów. Na brak aktualności poszczególnych planów miejscowych może wskazywać także stopień zagospodarowania obszaru objętego granicami planu. Im starszy plan miejscowy i im mniej zagospodarowany obszar, tym większe jest prawdopodobieństwo, że ustalone funkcje czy parametry zabudowy nie korespondują z faktycznymi potrzebami czy też oczekiwaniami potencjalnych inwestorów..

5.3. PODAŻ TERENÓW BUDOWLANYCH

Na brak aktualności poszczególnych planów miejscowych może wskazywać również stopień zagospodarowania obszaru objętego granicami planu. Im starszy plan miejscowy i im mniej zagospodarowany obszar, tym większe jest prawdopodobieństwo, że ustalone funkcje czy parametry zabudowy nie korespondują z faktycznymi potrzebami czy też oczekiwaniami potencjalnych inwestorów lub właścicieli gruntów. Jednak każdy taki przypadek należy analizować indywidualnie, z uwzględnieniem wszystkich czynników mających wpływ na zagospodarowanie obszaru w danej lokalizacji. **Takim przypadkiem jest plan miejscowy we wsi Kiełpiny w rejonie jeziora Gogolin. Mimo, że plan obowiązuje już 21 lat został zabudowany jedynie w niewielka części. Z 59 działek wyznaczonych w planie nadal niezagospodarowanych są 52 działki.** Należy wziąć pod uwagę zmianę ww. planu w celu rezygnacji z przeznaczania terenów pod zabudowę. Decyzja ta jednak może się wiązać z odszkodowaniami z artykułu 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Poniższa **Tab.9.** prezentuje poszczególne plany miejscowe w gminie Lipka pod względem rezerw terenu dla rozwoju poszczególnych funkcji. Rezerwy te zaprezentowane są w postaci

konkretnej liczby działek, które nie są jeszcze zainwestowane, w stosunku do wszystkich działek w granicach danego planu. Liczba działek wskazana w tabeli była określana na podstawie obowiązujących podziałów geodezyjnych oraz proponowanych podziałów w planach miejscowych i zapisów planu. Tabela uwzględnia podstawowe funkcje, występujące na terenie gminy Lipka. Poniższe dane mają na celu jedynie zobrazowanie skali, a nie przedstawienie dokładnej liczby działek możliwych do zagospodarowania. Ta liczba jest bowiem stricte uzależniona od faktycznej wielkości wydzielanych w przyszłości działek.

Tab.9. Liczba niezagospodarowanych działek w granicach obowiązujących planów miejscowych w stosunku do wszystkich działek w granicach tych planów. (brak danych w danym polu oznacza, że plan nie zawiera terenów przeznaczonych pod daną funkcję urbanistyczną) (stan na 31.07.2022r.)

Nr planu	Liczba niezagospodarowanych działek w podziale na funkcje							
	MN	MW	RM	U	UO	UC	UP	Suma
1	-	-	-	-	0/2	-	-	0/2
2	-	1/2	-	-	-	-	-	1/2
3	52/59	-	1/1	-	-	2/2	4/4	59/66
4	4/4	-	-	-	-	-	-	4/4
5	30/84	3/7	-	1/6	-	-	-	34/97
	86/147	4/9	1/1	1/6	0/2	2/2	4/4	98/171

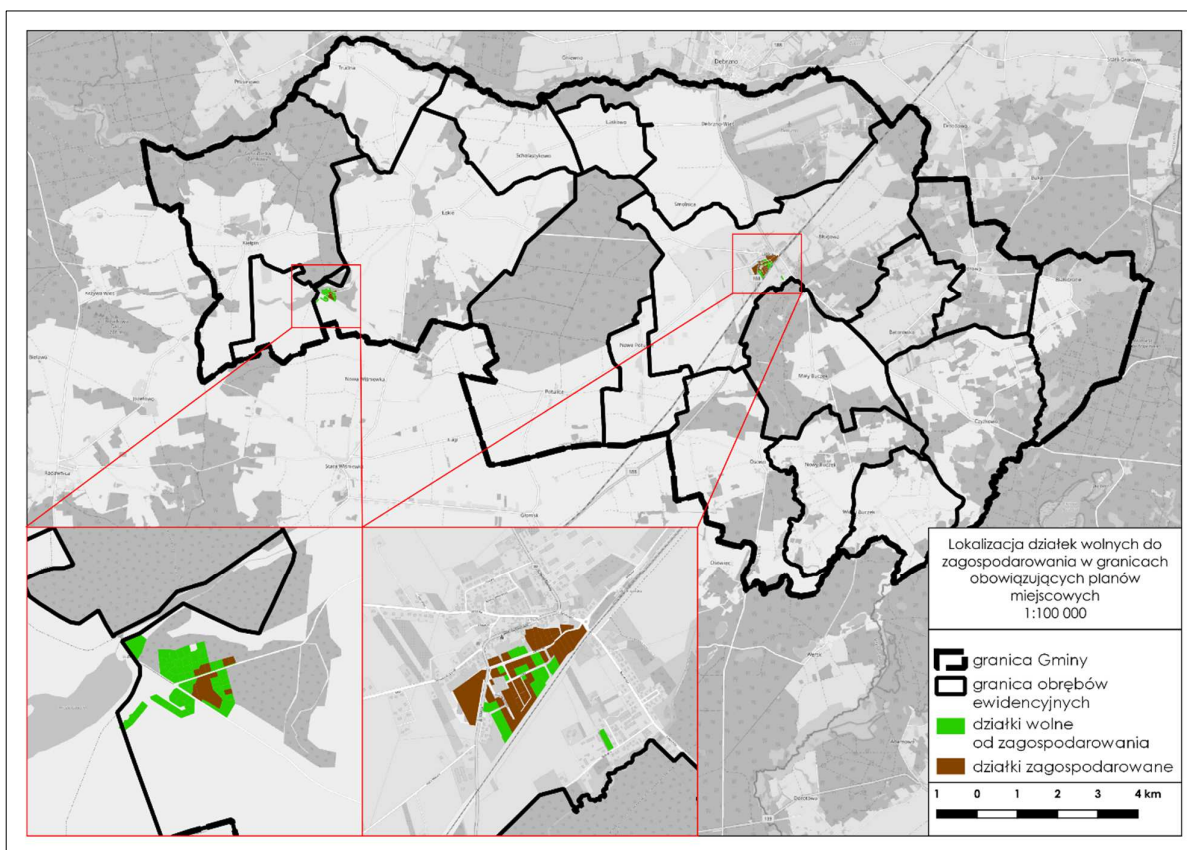
[MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i rekreacyjna całoroczna, MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, RM – zabudowa zagrodowa, U – zabudowa usługowa, UO – zabudowa usług oświaty, UC – zabudowa usług komercyjnych, UP - zabudowa usług publicznych]

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wykonanych analiz obowiązujących dokumentów planistycznych.

Zgodnie z danymi zawartymi w **Tab.9. i Ryc.5.**, największą liczbą niezabudowanych działek odznacza się obręb Łąkie. W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że w granicach Gminy Łącznie (bez podziału na funkcje) występuje 98 niezabudowanych działek, co stanowi ok. **57%** wszystkich działek budowlanych wyznaczonych w planach miejscowych. Zdecydowaną większość działek budowlanych stanowią działki przeznaczone pod funkcje mieszkaniowe. 86 spośród 147 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i rekreacyjną całoroczną w

obowiązujących planach miejscowych pozostaje niezabudowana, co stanowi **58%** wszystkich działek przeznaczonych pod tę funkcję w obowiązujących planach miejscowych.

Jak pokazują powyższe analizy, gmina Lipka dysponuje niską rezerwą terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w planach miejscowych co koresponduje z danymi demograficznymi Gminy. Zakładając, że na każdą działkę mieszkaniową będą przypadać 3 osoby, plany miejscowe posiadają rezerwę na 258 nowych mieszkańców. Jak wskazują prognozy demograficzne Głównego Urzędu Statystycznego do 2030 roku w Gminie ubędzie ok. 160 mieszkańców. Przy założeniu dalszego liniowego spadku liczby ludności, gminę Lipka w perspektywie 30 letniej powinno zamieszkiwać ok. 5 tys. osób, przy obecnych 5,5 tys. osób. Oznacza to, że patrząc wyłącznie z punktu widzenia zdolności do przyjęcia nowych mieszkańców, gmina Lipka posiada wystarczające rezerwy pod zabudowę. Niemniej jednak, innym bardzo ważnym czynnikiem wpływającym na potrzeby mieszkaniowe jest poprawa standardów i jakości życia mieszkańców. Poprawa standardów w tym zakresie wiąże się ściśle ze zwiększaniem powierzchni użytkowej mieszkań, a tym samym zmniejszeniem liczby osób przypadających na jedno mieszkanie. Ten bardzo ważny element, jakim jest rozgęszczenie mieszkań, wpływa znacznie na zwiększenie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.



Ryc. 5. Lokalizacja działek wolnych od zagospodarowania w granicach obowiązujących planów miejscowych.

Źródło: opracowanie własne na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

6. ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE ZMIANY STUDIUM LUB MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Analiza wniosków w sprawie zmiany studium lub miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie została przeprowadzona, ponieważ do Urzędu Gminy Lipka w latach 2018-2022 nie wpłynął na piśmie żaden wniosek w sprawie zmiany lub opracowania studium lub miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

7. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

Na potrzeby niniejszego opracowania zostały przeanalizowane rejestry decyzji o warunkach zabudowy za lata 2018 – 2022. Poniższa tabela prezentuje ilość decyzji wydanych w poszczególnych latach, w podziale na funkcje o jakie wnioskowano. W analizie nie uwzględniono decyzji dotyczących przebudowy, rozbudowy czy zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów. Rycina nr 6 pokazuje z kolei lokalizację wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Tab.10. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2018-2022 w granicach gminy Lipka.

[ML – zabudowa letniskowa, MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, P/U – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, RM – zabudowa zagrodowa, UA – zabudowa usług administracji]

Rok	ML	MN	P	P/U	RM	UA	Suma
2018	0	17	1	0	0	0	18
2019	1	16	1	0	1	0	19
2020	2	16	2	0	0	0	20
2021	2	27	2	2	0	1	34
2022	0	3	0	0	0	0	3
Suma	5	79	6	2	1	1	94

Źródło: Opracowanie własne na podstawie analizy rejestrów sporządzonych w Urzędzie Gminy Lipka.

Tab.11. Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na obręby, lata i funkcje o jakie wnioskowano.

[ML – zabudowa letniskowa, MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, P/U – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, RM – zabudowa zagrodowa, UA – zabudowa usług administracji]

Obręb	Rok	ML	MN	P	P/U	RM	UA	Suma
Batorowo		1	0	0	0	0	0	1
	2019	1	0	0	0	0	0	1
Batorówko		1	4	0	0	0	0	5
	2018	0	2	0	0	0	0	2
	2019	0	1	0	0	0	0	1
	2020	1	0	0	0	0	0	1
	2021	0	1	0	0	0	0	1
Białobłocie		0	1	0	0	0	0	1

2020	0	1	0	0	0	0	1
Czyżkowo	0	9	0	0	0	0	9
2018	0	4	0	0	0	0	4
2020	0	2	0	0	0	0	2
2021	0	2	0	0	0	0	2
2022	0	1	0	0	0	0	1
Debrzno Wieś	0	3	0	1	0	0	4
2019	0	1	0	0	0	0	1
2020	0	2	0	0	0	0	2
2021	0	0	0	1	0	0	1
Kiełpin	0	2	0	0	0	0	2
2018	0	1	0	0	0	0	1
2019	0	1	0	0	0	0	1
Laskowo	0	1	0	0	0	0	1
2021	0	1	0	0	0	0	1
Lipka	0	39	4	1	1	0	45
2018	0	9	1	0	0	0	10
2019	0	12	1	0	1	0	14
2020	0	7	2	0	0	0	9
2021	0	9	0	1	0	0	10
2022	0	2	0	0	0	0	2
Łąkie	3	6	0	0	0	0	9
2020	1	0	0	0	0	0	1
2021	2	6	0	0	0	0	8
Mały Buczek	0	5	2	0	0	1	8
2018	0	1	0	0	0	0	1
2019	0	1	0	0	0	0	1
2020	0	2	0	0	0	0	2
2021	0	1	2	0	0	1	4
Nowy Buczek	0	3	0	0	0	0	3
2020	0	1	0	0	0	0	1
2021	0	2	0	0	0	0	2
Osowo	0	5	0	0	0	0	5
2020	0	1	0	0	0	0	1
2021	0	4	0	0	0	0	4
Wielki Buczek	0	1	0	0	0	0	1
2021	0	1	0	0	0	0	1
Razem	5	79	6	2	1	1	94

Źródło: Opracowanie własne na podstawie analizy rejestrów sporządzonych w Urzędzie Gminy Lipka.

Powyższa tabela (**Tab.11.**) nie zawiera obrębów ewidencyjnych Kiełpiniek, Nowe Potulice, Potulice, Scholastykowo oraz obrębu Trudna. Wynika to z faktu, iż w analizowanym okresie nie wydano w ich granicach żadnej decyzji o warunkach zabudowy.

Liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy w analizowanym okresie była niska. Liczba ta wiąże się ściśle z niewielkim zapotrzebowaniem mieszkańców na nową zabudowę.

Zdecydowana większość decyzji wydawana jest w Lipce i rokrocznie oscyluje wokół tej samej liczby-ok. 10 sztuk. Tam też mamy do czynienia ze zróżnicowaniem wnioskowanych funkcji. Jednak wśród wszystkich wydawanych decyzji o warunkach zabudowy dominuje funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, co dotyczy każdego z obrębów ewidencyjnych. Największym zainteresowaniem wnioskujących w analizowanych latach cieszył się obręb Lipka, w którym to obrębie wydano prawie połowę wszystkich wydanych decyzji o warunkach zabudowy, a także w mniejszym stopniu obręby: Czyżkowo, Łąkie, Osowo oraz Mały Buczek.

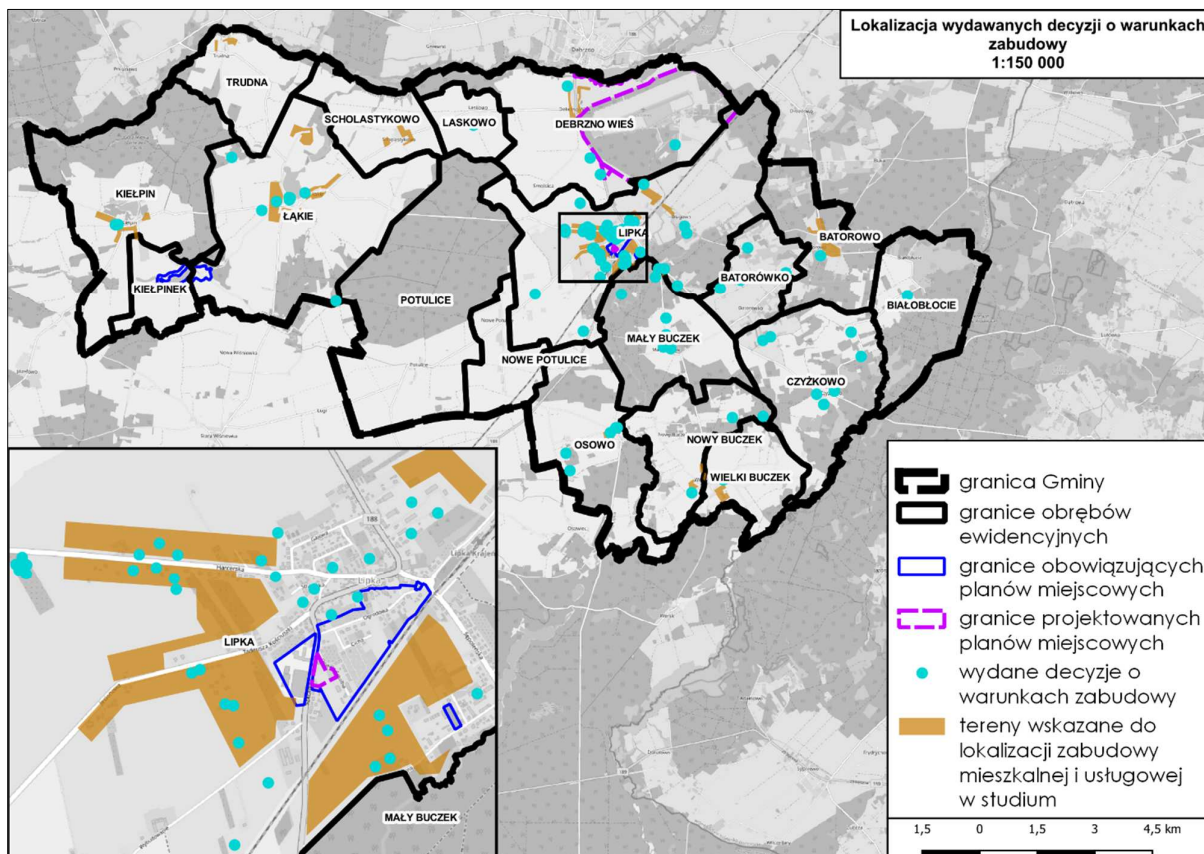
Decyzje o warunkach zabudowy jako alternatywny, w stosunku do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sposób ustalania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu jest od dawna poddawany dużej krytyce. Dzieje się tak dlatego, że w założeniu decyzje o warunkach zabudowy miały uzupełniać procesy planistyczne, a nie być głównym (często jedynym) narzędziem do „gospodarowania” przestrzenią. Swoją „popularność” zawdzięczają przede wszystkim powszechnemu przekonaniu o tym, że są łatwiejszą, szybszą i tańszą drogą do uzyskania pozwolenia na budowę, a dodatkowo nie generują, w odróżnieniu do planów miejscowych, skutków finansowych dla gminy. Oczywiście praktyka dowodzi, że bardzo często jest inaczej. Decyzje o warunkach zabudowy są zdecydowanie częściej zaskarżane niż plany miejscowe, co może rodzić dodatkowe komplikacje dla osób wnioskujących o te decyzje. Natomiast w kwestii skutków finansowych, to należy zwrócić uwagę, że chaotyczny rozwój zabudowy, do którego z całą pewnością mogą przyczynić się decyzje o warunkach zabudowy, prowadzi do wzrostu kosztów na infrastrukturę techniczną i społeczną. Decyzje o warunkach zabudowy mają jeszcze jedną poważną wadę – nie muszą być zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które jest wyrazem polityki przestrzennej gminy. Powoduje to problemy przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ponieważ te plany nie mogą być z kolei sprzeczne ze studium, co w wielu przypadkach oznaczałoby sprzeczność z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i w konsekwencji możliwość pojawienia się roszczeń odszkodowawczych ze strony właścicieli nieruchomości, dla których uzyskano wcześniej te decyzje.

Należy podkreślić, że niestety za ten stan rzeczy odpowiedzialne są obowiązujące przepisy, które uniemożliwiają Gminie odmowę wydania warunków zabudowy ze względu na niezgodność ze studium. Do pogorszenia sytuacji przyczynia się również orzecznictwo sądów, które wypaczyło zupełnie tzw. zasadę dobrego sąsiedztwa rozszerzając jej znaczenie. Jedyną możliwością przeciwdziałania niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy jest uchwalanie planów miejscowych. W przypadku gminy Lipka decyzję o podjęciu uchwał o przystąpieniu do opracowania planu należy poprzedzić analizą przeznaczenia terenów w studium. Wsie w których wydawana jest większa liczba decyzji o warunkach zabudowy często nie mają w studium wyznaczonych terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowo usługowej. Decyzje wydawane we wsiach innych niż Lipka dotyczą głównie zabudowy mieszkaniowej stanowiącej uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej i położone są poza zwartą strukturą wsi. Natomiast najbardziej narażone na niechcianą zabudowę są obszary rolne graniczące z istniejącą zabudową. Głównie dotyczy to zabudowy wsi Lipka jako głównego ośrodka koncentracji inwestycji.

Reasumując, decyzje o warunkach zabudowy mogą i bardzo często są, sprzeczne z ustaloną w studium polityką rozwoju przestrzennego gminy. Powoduje to problemy przy uchwalaniu

miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ponieważ te plany nie mogą być z kolei sprzeczne ze studium, co w wielu przypadkach oznaczałoby sprzeczność z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i w konsekwencji możliwość pojawienia się roszczeń odszkodowawczych dla właścicieli gruntów. Dlatego tak ważna jest wiedza na temat lokalizacji wydawanych decyzji, która powinna posłużyć do typowania miejsc priorytetowych do objęcia planami miejscowymi. **Analiza lokalizacji miejscowych planów będących w trakcie sporządzenia w kontekście wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, pozwala na twierdzenie, że po ich uchwaleniu liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy nie ulegnie większej zmianie.** Opracowaniem planów miejscowych objęto obszary, na których nie występuje zwiększona liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Czyli nie są to tereny o zwiększonym zainteresowaniu inwestorów. Poniższa rycina nr 6 pokazuje lokalizację wydanych decyzji o warunkach zabudowy na tle terenów wskazanych do lokalizacji zabudowy mieszkalnej i usługowej w Studium. **Większość decyzji o warunkach zabudowy wydanych w obrębie Lipka znajduje się w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę w studium. Decyzje poza terenami wskazanymi w studium wydano w obrębach: Łąkie, Batorowo, Batorówko, Mały Buczek, Osowo, Nowy Buczek, Czyżkowo.**

Nie ulega wątpliwości, że to plany miejscowe, a nie decyzje o warunkach zabudowy powinny być podstawowym narzędziem do kształtowania rozwoju przestrzeni każdej gminy. Nie oznacza to, że 100% powierzchni gminy powinno być objęte obowiązującymi planami miejscowymi. Należy pamiętać, że plany miejscowe rodzą określone konsekwencje prawne i finansowe dla gminy. Dlatego też planami miejscowymi powinny być objęte m.in. obszary cenne, wymagające ochrony, ale także te które charakteryzują się największym zainteresowaniem inwestorów, w celu określenia spójnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Za działaniami planistycznymi powinny podążać działania zmierzające do uzbrojenia terenów inwestycyjnych.



Ryc.6. Lokalizacja wydawanych decyzji o warunkach zabudowy w granicach Gminy.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Lipka.

8. ANALIZA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ

Analiza wydanych pozwoleń na budowę ma na celu wskazanie obszarów mniejszego i większego zainteresowania inwestycyjnego. Te dane, obok danych dotyczących rezerw działek budowlanych oraz wniosków o zmianę aktów planistycznych, powinny stanowić bazę do podejmowania decyzji o zmianach w strukturze funkcjonalno-przestrzennej poszczególnych części Gminy. O pozwolenie na budowę występują osoby, dysponujące prawem do nieruchomości i mające konkretne zamiary inwestycyjne. Uzyskanie pozwolenia na budowę z reguły kończy się zabudową danej działki. Celem niniejszej analizy jest skonfrontowanie rzeczywistego ruchu inwestycyjnego z ustaleniami dokumentów planistycznych.

Przeanalizowane zostały pozwolenia na budowę wydane w ostatnich 5 latach w granicach gminy Lipka. W analizowanym okresie od 2018 roku do 2022 roku (stan na 31.07.2022r.) wydanych zostało 48 pozwoleń na budowę. Należy podkreślić, że w poniższych wyliczeniach uwzględniono jedynie pozwolenia na nowe budynki mieszkalne jednorodzinne. Nie uwzględniono natomiast pozwoleń na rozbudowę budynków już istniejących. Średnio rocznie wydawano 12 pozwoleń (bez uwzględnienia danych z roku 2022). Od 2018 roku liczba wydawanych pozwoleń sukcesywnie rośnie, z wyjątkiem spadku liczby wydanych pozwoleń na budowę w roku 2020. Szczegółowe dane na ten temat, w podziale na obręby zawiera tabela nr 13.

Tab.12. Wydane pozwolenia na budowę w latach 2018-2022 w gminie Lipka z podziałem na obręby ewidencyjne i funkcje.

Rok	Wydane pozwolenia	Średnio: 12 Suma: 48 (lata 2018-2021)
2018	11	
2019	13	
2020	7	
2021	17	
2022*	0	

*stan na 31.07.2022r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Gminy w Lipce.

Poniższa tabela prezentuje dane o wydanych pozwoleniach na budowę w podziale na obręby ewidencyjne.

Tab.13. Pozwolenia na budowę w latach 2018-2022 wg obrębów ewidencyjnych.

Obręby/Rok	2018	2019	2020	2021	2022	Suma
Batorowo	-	-	-	1	-	1
Batorówko	2	-	1	1	-	4
Białobłocie	-	-	1	-	-	1
Czyżkowo	2	3	1	3	-	9
Debrzno Wieś	1	-	1	-	-	2
Kiełpin	-	1	-	-	-	1
Lipka	4	8	2	7	-	21
Łąkie	1	-	-	1	-	2
Mały Buczek	-	1	-	1	-	2
Nowy Buczek	1	-	-	1	-	2
Osowo	-	-	1	1	-	2
Wielki Buczek	-	-	-	1	-	1
Suma	11	13	7	17	0	48

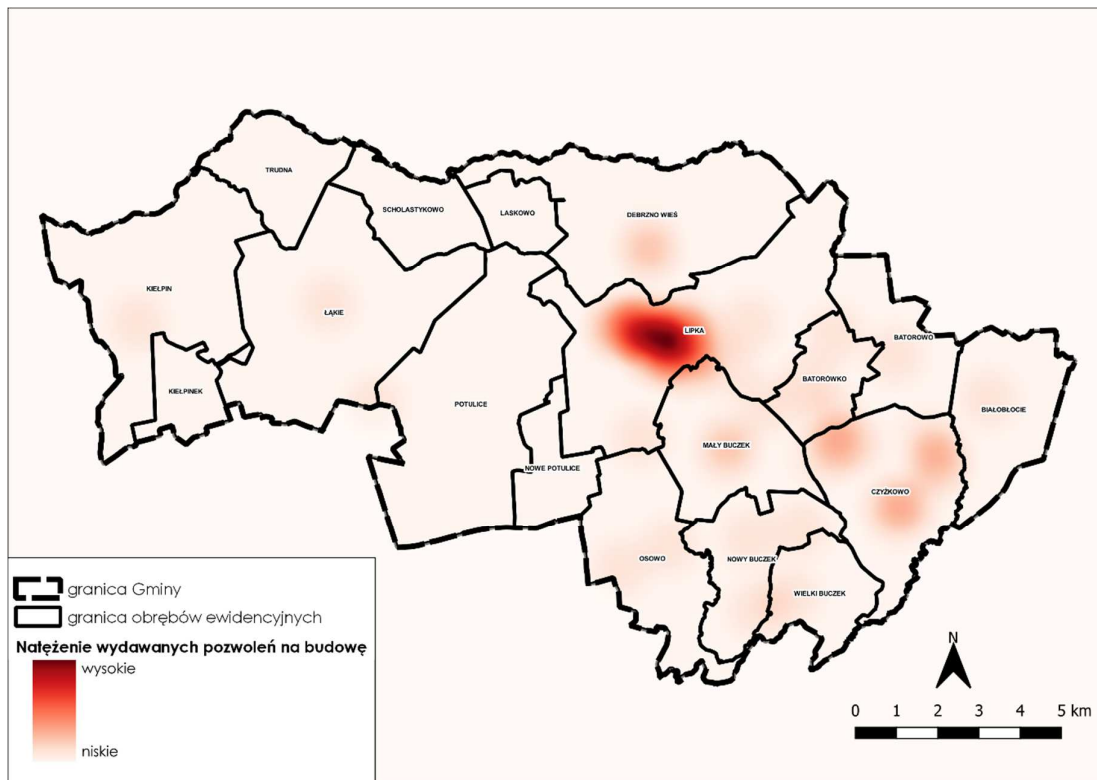
Źródło: Opracowanie własne na podstawie pozwoleń na budowę udostępnionych przez Urząd Gminy w Lipce.

Obręb Lipka wyraźnie dominował pod względem liczby wydanych pozwoleń na budowę pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie wydano nieco poniżej połowy wszystkich wydanych pozwoleń na budowę. **Na drugim miejscu uplasował się obręb Czyżkowo dla którego w studium gminy nie wyznaczono terenów wskazanych pod lokalizację zabudowy.** W analizowanym okresie nie wydano żadnego pozwolenia na budowę w obrębach Kiełpinek, Laskowo, Nowe Potulice, Potulice, Scholastykowo oraz Trudna. Zauważyć należy, że mimo braku zainteresowania inwestorów wsiami: Trudna i Scholastykowo w studium wskazano dla niech tereny pod rozwój zabudowy.

Zestawiając dane o liczbie niezagospodarowanych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w obowiązujących planach miejscowych, z danymi dotyczącymi wydawanych pozwoleń na budowę, można określić ile lat potrzeba na zabudowanie działek wyznaczonych przez plany. Dla przykładu w gminie Lipka średnia liczba wydawanych pozwoleń na budowę dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej to 10 pozwoleń rocznie. Zgodnie z danymi

zawartymi w **Tab. 9.**, rezerwa działek o takiej funkcji wynosi 86 działek, co oznacza, że przy obecnym tempie wydawanych pozwoleń na budowę potrzeba ok. 9 lat na ich zabudowę. Oczywiście te wyliczenia należy traktować czysto poglądowo, ponieważ liczba działek budowlanych może się zmieniać w zależności od dokonywanych podziałów, podobnie jak tempo wydawania pozwoleń na budowę. Należy mieć także na uwadze fakt, że pozwolenia na budowę w większości były wydawane w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy, a nie o obowiązujący plan miejscowy. W granicach planu obowiązującego w Kiełpinie nad jeziorem Gogolin w ostatnich 5 latach nie wydano żadnego pozwolenia na budowę.

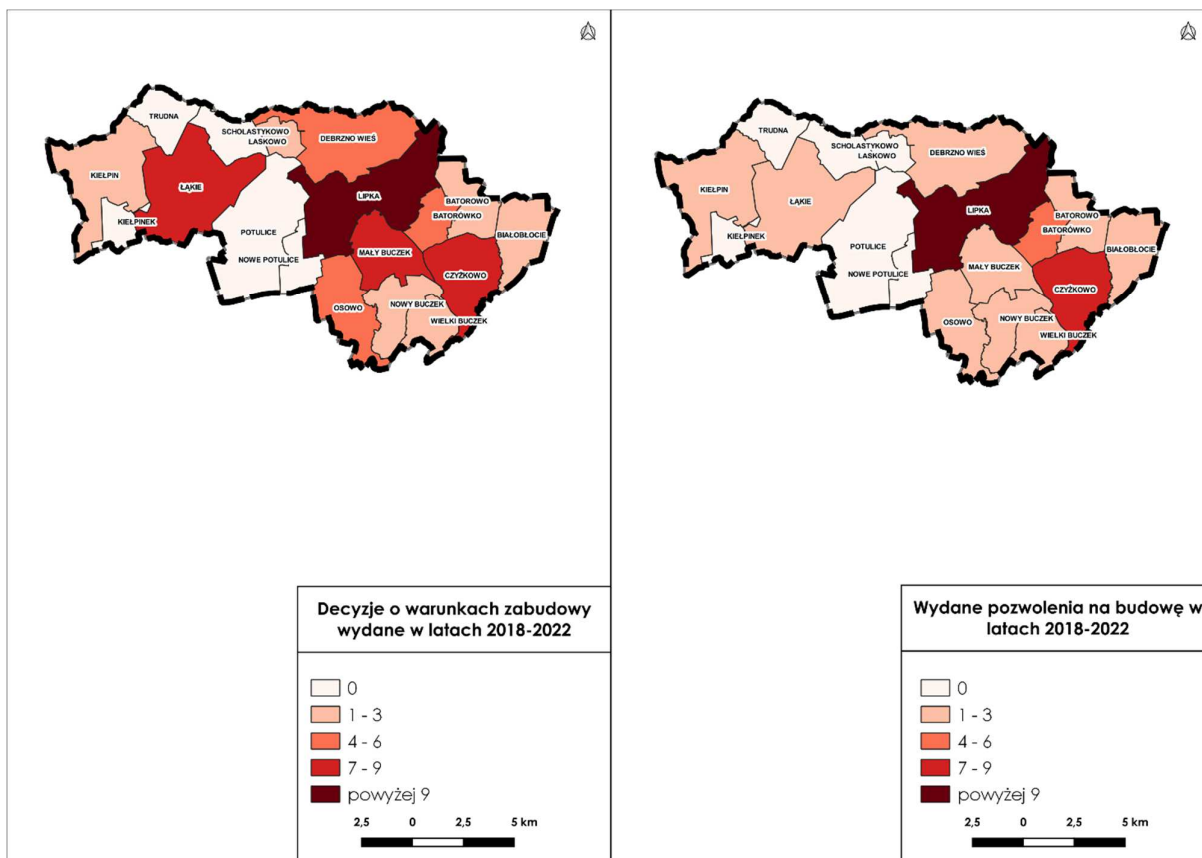
Poniższa rycina prezentuje, na których obszarach wydano najwięcej pozwoleń na budowę w analizowanym okresie – tzw. mapa ciepła.



Ryc.7. Natężenie wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Gminy w Lipce.

Poniższa rycina pokazuje z kolei porównanie wydanych decyzji o warunkach zabudowy z wydanymi pozwoleńiami na budowę. Wynika z tego, że liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w dużej mierze przekłada się na liczbę wydanych pozwoleń na budowę.



Ryc.8. Porównanie wydanych decyzji o warunkach zabudowy z pozwoleniami na budowę w obrębach Gminy Lipka.
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych z Urzędu Gminy w Lipce.

9. WNIOSKI Z PRZEPROWADZONEJ ANALIZY ORAZ PROPOZYCJA WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Podstawowymi zadaniami planowania przestrzennego jest z jednej strony stymulowanie rozwoju inwestycyjnego, a z drugiej ochrona przestrzeni i jej walorów przed nadmiernym, czy też chaotycznym rozwojem zabudowy. Motywem przewodnim w działaniach związanych z planowaniem przestrzennym powinien być zrównoważony rozwój. Należy dążyć do tworzenia zwartych i wielofunkcyjnych obszarów zabudowy, dla których łatwiej zapewnić zaplecze infrastrukturalne oraz komunikacyjne. Podaż terenów budowlanych powinna być dostosowana do popytu. Z całą pewnością łatwiej jest to osiągnąć posiadając aktualne studium oraz obowiązujące plany miejscowe wszędzie tam, gdzie istnieje większe zainteresowanie rozwojem zabudowy. Poniżej zostało zawarte podsumowanie oraz rekomendacje działań wraz z harmonogramem sporządzania prac planistycznych na lata 2023 – 2027.

Niniejsza analiza wykazała:

1. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipka zostało przyjęte *Uchwałą Nr IV/34/15 Rady Gminy Lipka, z dnia 20 czerwca 2015 roku*. Jest

to dokument bazujący na wersji studium z 1996 r., które zostało zmienione raz. W wyniku czynności, jaką jest zmiana studium, powstała nowa wersja dokumentu zatytułowanego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipka”. **Pod względem formalno-prawnym ten dokument jest nieaktualny i wymaga aktualizacji.** Analiza wykazała, że obowiązujące studium nie zawiera bilansu terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę. Rada Gminy Lipka przystąpiła do sporządzenia kolejnej zmiany studium uchwałą nr XXX/242/21 z dnia 10 września 2021 r. Zmiana dotyczy niewielkiej powierzchni terenu i nie rozwiąże problemów planistycznych gminy. **Wskazane jest całościowe opracowanie zmiany studium w granicach administracyjnych Gminy wraz z aktualnym bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę.**

2. Konieczna jest całościowa zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w celu:

- wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę w oparciu o bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, w obrębach ewidencyjnych charakteryzujących się dużym zainteresowaniem inwestycyjnym, w których obecnie nie są wyznaczone tereny przeznaczone pod zabudowę – obręby Czyżkowo i Mały Buczek oraz wokół wsi Lipka, gdzie koncentruje się ruch budowlany,
- ograniczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym studium w obrębach ewidencyjnych, w których jest małe zainteresowanie inwestycyjne, a posiadają stosunkowo dużo terenów przeznaczonych pod zabudowę: Łąkie, Batorowo, Kiełpin, Nowy Buczek, Wielki Buczek,
- rezygnacji z terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym studium w obrębach ewidencyjnych charakteryzujących się zerowym zainteresowaniem inwestycyjnym, w których wyznaczone są tereny przeznaczone pod zabudowę: Scholastykowo, Trudna.

3. W Gminie obowiązuje **5 planów miejscowych**, z czego 3 plany zostały sporządzone na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Są to plany bazujące na nieobowiązujących przepisach, w dużym stopniu nieaktualne, w których brakuje ustaleń obowiązkowych, zgodnie z art. 15 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jeden z planów nie odpowiada także zapotrzebowaniu mieszkańców gminy. Wskazane plany wymagają aktualizacji.

4. W granicach Gminy trwają procedury zmierzające do uchwalenia nowych planów miejscowych. Gmina prowadzi aktualnie **3 procedury sporządzenia projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego** oraz **1 procedurę sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** (stan na 31.07.2022 r.). Obszar pokryty planami miejscowymi wzrośnie z obecnych **0,3%** do **4,2%**. Wzrost ten będzie podyktowany głównie za sprawą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu po byłej jednostce wojskowej w obrębie geodezyjnym Debrzno Wieś, gm. Lipka, który zajmuje powierzchnię ok. 766,61 ha. Wyznaczone tam zostaną głównie tereny zabudowy przemysłowo-usługowej.

5. W analizowanym okresie w Urzędzie Gminy Lipka (poza procedurami planistycznymi) nie złożono na piśmie żadnego wniosku o zmianę dokumentów planistycznych.
6. Średnio w gminie Lipka wydaje się ok. 19 decyzji o warunkach zabudowy rocznie. **Pomimo małej liczby wydawanych decyzji o warunkach zabudowy stwierdza się, że decyzje o warunkach zabudowy odgrywają nadal kluczową rolę w kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego Gminy**, z uwagi na znikome pokrycie powierzchni Gminy obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Obręby charakteryzujące się największą liczbą wydawanych decyzji o warunkach zabudowy to Lipka (45 wydanych decyzji), Czyżkowo i Łąkie (po 9 wydanych decyzji) oraz Mały Buczek (8 wydanych decyzji).
7. Średnia liczba wydawanych pozwoleń na budowę w analizowanym okresie wyniosła ok. 12 pozwoleń na budowę rocznie. Obręby charakteryzujące się największą liczbą wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę to Lipka (21 wydanych decyzji), Czyżkowo (9 wydanych decyzji) oraz Batorówko (4 wydane decyzje). Decyzje o pozwoleniu na budowę wydawane są poza obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

W **tab. 14.** zebrane zostały zadania przewidziane do realizacji w ramach wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych. Dopuszcza się realizację innych zadań z zakresu planowania przestrzennego, wynikających z bieżących potrzeb Gminy.

Tab. 14. Zadania do realizacji w ramach wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Lata	Zadanie
2022 - 2023	<p>Zakończenie procedur związanych z opracowaniem projektów będących w trakcie sporządzania:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu po byłej jednostce wojskowej w obrębie geodezyjnym Debrzno Wieś, gm. Lipka • Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych wokół Jeziora Miejskiego w Debrznie, w granicach Gminy Lipka • Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Lipka w rejonie ulic Szkolnej i Kościuszki • Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie geodezyjnym Debrzno-Wieś
2023 - 2027	<p>Zmiana (aktualizacja) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy w oparciu o bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz sporządzenie następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dla miejscowości, w których wydaje się najwięcej decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę, celem zachowania możliwości rozwoju zabudowy, tj. w szczególności: <ul style="list-style-type: none"> » Lipka – głównie przy ul.: Harcerskiej, Jesionowej, Spokojnej, jak również przy drodze wojewódzkiej nr 188 » Czyżkowo – po uchwaleniu całościowej zmiany studium » Łąkie » Mały Buczek – po uchwaleniu całościowej zmiany studium

	<ul style="list-style-type: none"> • dla obszarów o wysokich walorach przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych, celem ochrony przed antropopresją, w tym głównie chaotycznie rozwijającą się zabudową, tj. w szczególności: <ul style="list-style-type: none"> » Białobłocie » Nowy Buczek » Osowo » Potulice • Realizacja innych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynikające z aktualnych potrzeb gminy lub uzasadnionych wniosków o zmianę planów. • Konieczność zmiany miejscowych planów, które straciły na aktualności.
--	---

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wniosków wynikających z analizy oraz informacji uzyskanych z Urzędu Gminy.

10. REKOMENDACJE DZIAŁAŃ

Na podstawie wniosków z przeprowadzonych analiz stwierdza się:

1. Częściową nieaktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pod względem zgodności z wymogami z art. 10 ust. 1 pkt 4, 7, 11, 12 oraz art. 10 ust. 2 pkt 1, 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. Częściową nieaktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podjętych w latach 1998, 1999 i 2001 na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z wynikami niniejszej analizy oraz konieczność sukcesywnej aktualizacji tych planów, zgodnie z bieżącymi potrzebami Gminy oraz uwarunkowaniami prawnymi;
3. Potrzebę kontynuowania prac nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem wyników niniejszej analizy.
4. Konieczna jest całościowa zmiana (aktualizacja) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy w oparciu o bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

UZASADNIENIE

Stosownie do wymagań przepisu art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami), w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz, prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy wójt, burmistrz, prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz o których mowa wyżej, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady.

Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne podejmuje działania zmierzające do ich zmiany.

Pojęcie aktualności studium lub planu miejscowego należy odróżnić od zgodności z przepisami odrębnych ustaw, gdyż problematykę tę reguluje przepis art. 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na którego podstawie należy przyjąć, że w przypadkach niezgodności tych aktów z przepisami odrębnych ustaw, zachodziłaby konieczność zmiany studium lub planu w związku ze zmianą istniejących ustaw bądź uchwaleniem nowych. Nieaktualność studium lub planów związana jest, zgodnie z art. 32 ust. 1, przede wszystkim ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, a więc zmianami uwarunkowań faktycznych, a nie uwarunkowań prawnych.

W wyniku przeprowadzonych analiz Rada Gminy Lipka uznaje, że aktualizacji wymaga Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipka. Jednocześnie stwierdza potrzebę sukcesywnej aktualizacji obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podjętych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.