Uzasadnienie do Planu Ogólnego
Miasta i Gminy Lipsko

część tekstowa

Lipsko, 2026 r.

Zamawiający:
Miasto i Gmina Lipsko
ul. 1 Maja 2
27-300 Lipsko

Wykonawca:
MPZP Sp. z o.o.
ul. Bednarska 24/29, 93-030 Łódź
email. mpzp.lodz@gmail.com
tel. +48 663 322 405

Spis treści

1. Wstęp 6

.....9

Źródło: Opracowanie własne na podstawie http://www.gminy.pl.....9

2. Strefy planistyczne.....12

2.1. Podstawowe ustalenia 12

2.1.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego 12

2.1.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową 13

2.2. Gminny katalog stref planistycznych 18

2.2.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 18

2.2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 20

2.2.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową 23

2.2.4. Strefa usługowa 27

2.2.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego 28

2.2.6. Strefa gospodarcza 28

2.2.7. Strefa produkcji rolniczej 29

2.2.8. Strefa infrastrukturalna 30

2.2.9. Strefa zieleni i rekreacji 32

2.2.10. Strefa cmentarzy.....34

2.2.11. Strefa górnictwa.....35

2.2.12. Strefa otwarta 35

2.2.13. Strefa komunikacyjna 37

3. Obszar Uzupełnienia Zabudowy 38

4. Obszar Zabudowy Śródmiejskiej.....40

5. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.....40

6. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy 41

6.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego 41

6.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa 43

6.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny 43

6.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału 44

6.5. Obszary gruntów zmeliorowanych 44

6.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy 45

6.7. Strefy ochronne ujęć wody 45

6.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych 45

6.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi 45

6.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji 46

6.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej 47

6.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej 47

6.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne 57

6.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....57

6.15. Obszary ograniczonego użytkowania 57

6.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .57

6.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji 57

6.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....57

6.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....57

6.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....58

6.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....58

6.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu 58

6.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe 59

6.24. Wnioski zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska 60

1. Wstęp

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, sporządzanym wyłącznie w formie danych przestrzennych i uchwalanym dla obszaru całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Stanowi zwięzły dokument wskazujący kierunek zagospodarowania przestrzennego ustalony w oparciu o ustaloną politykę przestrzenną jednostki. Jest on wiążący w odniesieniu do planów miejscowych i stanowiący podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jednocześnie nie wpływa bezpośrednio na inne decyzje administracyjne, w tym pozwolenie na budowę lub zgłoszenie budowy (nie stanowi podstawy do sprzeciwu).

Podstawą jego opracowania jest art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130), dalej u.p.z.p.

Miasto i Gmina Lipsko przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego na podstawie uchwały Nr II/17/2024 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Lipsko.

Zgodnie z art. 14h u.p.z.p. wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Gmina Lipsko leży w południowo-wschodniej części województwa mazowieckiego, w środkowej części powiatu lipskiego. Obszar gminy graniczy:

1) od północy - z gminą Ciepielów oraz gminą Chotcza,
2) od wschodu - z gminą Solec nad Wisłą,
3) od południa - z gminą Tarłów,
4) od zachodu - z gminą Sienno.

Podstawowymi wyznacznikami położenia geograficznego jest:

1) droga krajowa Nr 79 relacji Warszawa- Bytom biegnąca przez wschodnią część gminy;
2) przebieg przez centrum gminy szlaku komunikacyjnego wschód-zachód w postaci drogi wojewódzkiej Nr 747 relacji Iłża - Lipsko - Solec n. Wisłą - gr. woj./rz. Wisła;
3) Przebieg równoleżnikowy w centralnej części gminy doliny rzeki Krępianki;
4) Przecinająca gminę w części północno- wschodniej rzeka Strużanka.

Powierzchnia gminy wynosi ok. 135 km^2. Stanowi to 0,38% powierzchni województwa mazowieckiego i 18,2% powierzchni powiatu lipskiego.

Obszar gminy wg. Banku Danych Lokalnych w 2020 r. zamieszkiwało około 10 970 osób. Liczba ludności Miasta i Gminy Lipsko stanowi ok. 32,5% liczby ludności powiatu

lipskiego i ok. 0,29% liczby ludności województwa mazowieckiego Gęstość zaludnienia w gminie to 82 mieszk./km^2. Według Urzędu Statystycznego, strukturę terytorialną gminy stanowi 38 miejscowości tworzących 36 sołectw oraz miasto Lipsko.

Tabela 1. Podział administracyjny gminy Lipsko

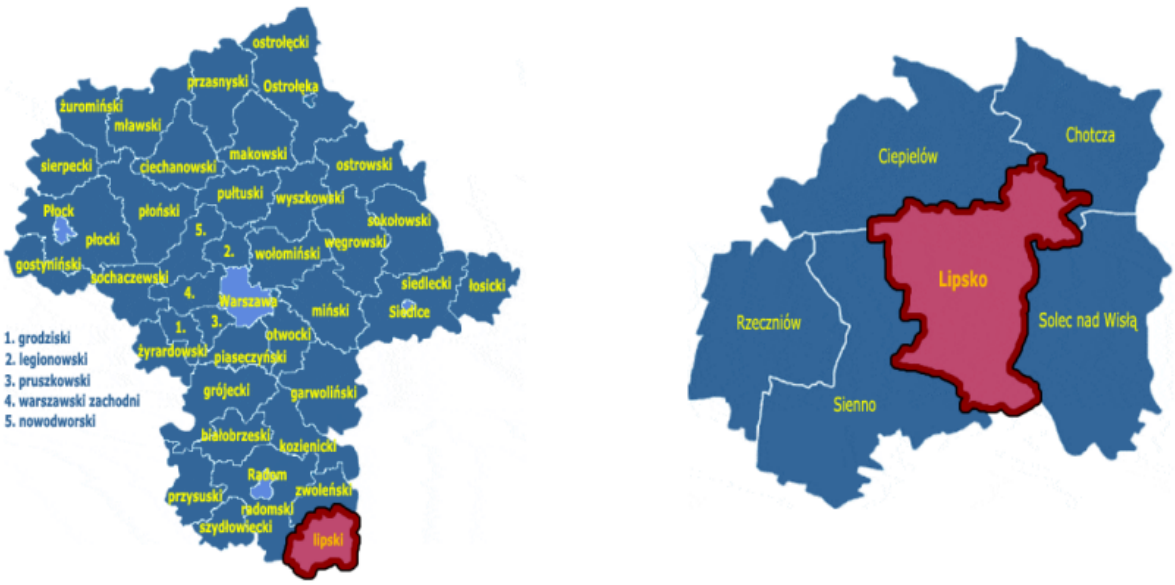
Lp.	Sołectwo	Wsie wchodzące w skład sołectwa	Obręb geodezyjny (nazwa)	Powierzchnia obrębu geodezyjnego
1.	Lipsko (miasto)	Lipsko (miasto)	Lipsko (0001)	15,7 km^2
2.	Babilon	Babilon	Babilon (0001)	1,99 km^2
3.	Borowo	Borowo	Borowo (0002)	1,82 km^2
4.	Boży Dar	Boży Dar	Boży Dar (0003)	2,25 km^2
5.	Dąbrówka	Dąbrówka	Dąbrówka (0004)	1,4 km^2
6.	Długowola Druga	Długowola Druga	Długowola II (0006)	2, 52km^2
7.	Długowola Pierwsza	Długowola Pierwsza	Długowola I (0005)	5,46 km^2
8.	Gołębiów	Gołębiów	Gołębiów (0007)	2,76 km^2
9.	Gruszczyn	Gruszczyn	Gruszczyn (0008)	1,64 km^2
10.	Helenów	Helenów	Helenów (0009)	2,37 km^2
11	Huta	Huta	Huta (0010)	3,71 km^2
12.	Jakubówka	Jakubówka	Jakubówka (0011)	2,35 km^2
13.	Jelonek	Jelonek	Jelonek (0012)	2,55 km^2
14.	Józefów	Józefów	Józefów (0013)	7, 43 km^2
15.	Katarzynów	Katarzynów	Katarzynów (0014)	1,89 km^2

16.	Krępa Górna	Krępa Górna	Krępa Górna (0015)	4,4 km^2
17.	Krępa Kościelna	Krępa Kościelna	Krępa Kościelna (0016)	4,07 km^2
18.	Leopoldów	Leopoldów	Leopoldów (0017)	3,61 km^2
		Władysławów		
19.	Leszczyny	Leszczyny	Leszczyny (0018)	2,7 km^2
20.	Lipa Krępa	Lipa Krępa	Lipa Krępa (0019)	3 km^2
21.	Lipa Miklas	Lipa Miklas	Lipa Miklas (0020)	3,64 km^2
22.	Lucjanów	Lucjanów	Lucjanów (0021)	2,1 km^2
23.	Małgorzacin	Małgorzacin	Małgorzacin (0023)	1,04 km^2
24.	Maruszów	Maruszów	Maruszów (0021)	6,08 km^2
25.	Maziarze	Maziarze	Maziarze (0024)	2,96 km^2
		Wólka Krępska	Wólka Krępska (0036)	1,95 km^2
26.	Nowa Wieś	Nowa Wieś	Nowa Wieś (0025)	1,68 km^2
27.	Poręba	Poręba	Poręba (0026)	1,92 km^2
28.	Ratyniec	Ratyniec	Ratyniec (0027)	1,32 km^2
29.	Szymanów	Szymanów	Szymanów (0028)	3,2 km^2
30.	Śląsko	Śląsko	Kolonia Śląsko (0029)	2,05 km^2
31.	Tomaszówka	Tomaszówka	Tomaszówka (0030)	2,65 km^2

32.	Walentynów	Walentynów	Walentynów (0031)	7 km^2
33.	Wiśniówek	Wiśniówek	Wiśniówek (0032)	2,24 km^2
34.	Wola Solecka Druga	Wola Solecka Druga	Wola Solecka II (0034)	3,76 km^2
35.	Wola Solecka Pierwsza	Wola Solecka Pierwsza	Wola Solecka I (0033)	4,56 km^2
36.	Wólka	Wólka	Wola Solecka Wólka (0035)	10,2 km^2
37.	Zofiówka	Zofiówka	Zofiówka (0037)	3,04 km^2

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta i Gminy Lipsko

Rysunek 1. - Położenie miasta i gminy Lipsko na tle powiatu lipskiego i województwa mazowieckiego



Źródło: Opracowanie własne na podstawie http://www.gminy.pl

Miasto i Gmina Lipsko graniczy z gminą:

- wiejską Ciepielów, pow. lipski, woj. mazowieckie,
- wiejską Chotcza, pow. lipski, woj. mazowieckie,
- miejsko-wiejską Solec nad Wisłą, pow. lipski, woj. mazowieckie,
- wiejską Tarłów, pow. opatowski, woj. mazowieckie,
- wiejską Sienno, pow. lipski, woj. Mazowieckie,

Istniejące zagospodarowanie przestrzenne miasta Lipsko jest jednym z najistotniejszych czynników rzutujących na sformułowanie zasad jego rozwoju. Do elementów stanu istniejącego, które mają bezpośredni wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej miasta można zaliczyć układ przestrzenny miasta składający się z:

1) układu ulic miejskich o zróżnicowanych klasach,
2) systemu ekologicznego, który tworzy systemy zieleni zurbanizowanej (parki, skwery, ogrody działkowe, cmentarze) wraz z doliną rzeki Krępianki przecinającą miasto.
3) terenów zieleni położonego na obrzeżu terenów urbanizowanych (kompleksy leśne okalające miasto od wschodu oraz obszary użytkowane rolniczo),
4) terenów o zróżnicowanych funkcjach, które tworzą struktury przestrzenne dające się wyodrębnić w układzie całego miasta (m.in. strefa zabudowy produkcyjno-usługowej w południowej części miasta).

Istotnym uwarunkowaniem dla kształtowania polityki przestrzennej miasta jest wyodrębnienie w/w elementów, określenie stopnia ich uporządkowania, a więc zakresu niezbędnych przekształceń i integracji rezerw terenowych, czy wreszcie istniejących kolizji w obecnym zagospodarowaniu (np: niepożądane sąsiedztwo różnych funkcji) w celu ich eliminowania.

Miasto Lipsko stanowi ośrodek kulturotwórczy o znaczeniu ponadlokalnym jako miasto powiatowe oraz ośrodek lokalny z polityką rozwoju funkcji obsługi ludności i rozwoju rolnictwa. Funkcjonuje tu administracja samorządowa szczebla powiatowego i gminnego, instytucje i obiekty użyteczności publicznej: placówki oświaty, służby zdrowia, kultury i sportu.

Miasto podzielone jest przez dolinę rzeki Krępianki wraz z zalewem na dwie części. Jego historyczna część leży na wysokim, lewym brzegu rzeki. Lipsko jako prywatne miasto szlacheckie lokowanie w 1589 r. rozwijało się jedynie po północnej stronie doliny Krępianki. Dominantą przestrzenną jest barokowy kościół p.w. św. Trójcy w Lipsku. W tej części zabudowę stanowią kamienice i domy jednorodzinne w najstarszej części miasta (rejon ul. Iłżeckiej i Soleckiej). Budynki te spełniają funkcje mieszkalną lub mieszkalno-usługową (głównie handel i drobne usługi). Ponadto w centrum miasta znajduje się zabudowa wielorodzinna przy ulicach Zwoleńskiej i 1-go Maja oraz osiedle domków jednorodzinnych. Większe obiekty to jednostki samorządu i administracji publicznej, szkoły oraz szpital. W tej części zabudowa jest raczej zwarta, rozlokowana wzdłuż ulic.

W latach sześćdziesiątych XX w. oddano do użytku wiele budynków użyteczności publicznej, powstają zakłady związane z rolnictwem (Zakład Przetwórstwa Owocowo-Warzywnego „Hortex”, Zakład Mleczarski) i inne (Przedsiębiorstwo Budownictwa Rolniczego,

Zakład Zespołów Samochodowych, Spółdzielnia Usług Wielobranżowych) oraz budownictwo wielorodzinne.

Przyśpieszenie wcześniej nielicznych procesów urbanizacyjnych na prawym brzegu rzeki nastąpiło w okresie planu sześcioletniego (1950-55). Obecnie część południowa miasta to głównie przestrzeń zarezerwowana dla przemysłu oraz obiektów o funkcjach magazynowych Zabudowa mieszkaniowa w formie zabudowy jednorodzinnej kształtuje się wzdłuż ulic: Słoneczna, Polna, Spacerowa i Papiernia. W tej części miasta znajdują się ponadto tereny ogródków działkowych (dwa tereny) oraz cmentarz.

Podobnie jak w mieście, istniejące zagospodarowanie przestrzenne jest jednym z najistotniejszych czynników rzutujących na sformułowanie zasad przestrzennego rozwoju gminy. Do elementów stanu istniejącego, które mają bezpośredni wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej można zaliczyć układ przestrzenny gminy składający się z:

1) układu osadniczego, który tworzą wsie
2) układu dróg o różnych kategoriach,
3) terenów otwartych, czynnych ekologicznie tak jak obszary rolne, łąki, pastwiska, lasy, doliny rzek.

Jednym z uwarunkowań dla ukształtowania polityki przestrzennej gminy jest wyodrębnienie w/w elementów, zdefiniowanie zakresu niezbędnych działań porządkujących czy uzupełniających oraz określenie konieczności eliminowania występujących kolizji w obecnym zagospodarowaniu.

Gmina Lipsko ma charakter rolniczy. Kształt gminy jest nieregularny, wydłużony, w części wschodniej gminy znajduje się miasto. Strukturę osadniczą gminy tworzy miasto Lipsko oraz 37 sołectw. Największe – pod względem liczby ludności – sołectwa to: Długowola, Krępa Kościelna, Lipa Krępa, Maruszów, Wola Solecka Druga, Wola Solecka Pierwsza. W tych sołectwach występuję koncentracja aktywności gospodarczej.

Na terenie gminy zwarta zabudowa wiejska występuje wzdłuż sieci ciągów komunikacyjnych – tzw. ulicówka rozchodzących się od miasta:

1) w kierunku południowym – Śląsko, Poręba, Daniszów Walentynów Maruszów, Długowola Pierwsza, Długowola Druga i Józefów,
2) w kierunku zachodnim – Lipa Miklas, Nowa Wieś, Krępa Kościelna i Zofiówka,
3) w kierunku północnym Wola Solecka Pierwsza, Wola Solecka Druga, Katarzynów, Gołębiów, i Szymanów.

Zabudowa w centrach miejscowości jest raczej zwarta, a bardziej rozproszona na ich obrzeżach. W mniejszych miejscowościach zabudowa jest rozrzucona. We wsiach występuje głównie zabudowa jednorodzinna lub zagrodowa (funkcja mieszkalno-gospodarcza) oraz zabudowa produkcyjna (niewielkie obiekty) należąca do prywatnych właścicieli. Na terenach wiejskich brakuje dominant w krajobrazie przestrzennym, jedynie w miejscowości Krępa Kościelna wyraźnie zaznacza się górujący nad okolicą kościół. Najatrakcyjniejsze tereny w gminie to dolina rzeki Krępianki oraz krajobraz wsi Daniszów – urozmaicona rzeźba terenu poprzecinana jarami z licznymi dębami śródpolnymi.

W środkowej i południowej części gminy rozwijają się tereny o funkcjach rolniczych wskazane do prowadzenia wysokointensywnego rolnictwa oraz w północnej części wskazane do prowadzenia rolnictwa średniointensywnego m.in. z uwagi na:

1) ukształtowane kierunki produkcji rolniczej oraz chów trzody chlewnej, uprawę wysokogatunkowych zbóż, buraków cukrowych, warzyw i sadów wiśniowych, jabłkowych, śliwkowych itp.;
2) dobre warunki naturalne do produkcji rolnej - przewaga gleb dobrych (III i IV klasa) oraz gleb średnich jakości w północnej części gminy;
3) około 25 % udział gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 10,0 ha;
4) rozwinięty przemysł rolno-spożywczy na bazie lokalnych surowców (np. przetwórstwo owoców
   i warzyw, przetwórstwo mięsa, piekarnia, mieszalnia pasz);

2. Strefy planistyczne

2.1. Podstawowe ustalenia

2.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Miasto i Gmina Lipsko na części swojego terenu posiada obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze gminy obowiązują cztery miejscowe plany:

1) Uchwała **Nr VIII/44/2003** Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 26 marca 20023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla realizacji zbiornika wodnego „Katarzynów";
2) Uchwała **Nr X/62/2011** Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 4 lipca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalno-usługowej, zlokalizowanych w rejonie ulicy Zwoleńskiej w mieście Lipsko;
3) Uchwała **Nr IV/36/2018** Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III – teren „B" w mieście Lipsko, **zmieniona w części tekstowej uchwałą Nr LXXVII/462/2024** Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 26 lutego 2024 r.
4) Uchwała nr **IV/35/2018** Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III - teren A w mieście Lipsko, **zmieniona w części graficznej uchwałą Nr LXXVII/461/2024** Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 26 lutego 2024 r.;
5) Uchwała **Nr IV/37/2018** Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów

o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, zlokalizowanych w rejonie ulic: Gospodarczej i Obrońców Chotczy w mieście Lipsko oraz drogi powiatowej relacji Lipsko–Jelonek w mieście i gminie Lipsko;

6) Uchwała **Nr LXXVII/460/2024** Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 26 lutego 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w rejonie ul. Zwoleńskiej w mieście Lipsko;
7) Uchwała **Nr LXXVII/459/2024** Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 26 lutego 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w rejonie ulicy Obrońców Chotczy w mieście Lipsko oraz drogi powiatowej relacji Lipsko-Jelonek w mieście i gminie Lipsko;
8) Uchwała **Nr LXXVII/458/2024** Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 26 lutego 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu o projektowanej funkcji produkcyjno-usługowej w sołectwie Babilon Lipsko.

2.2.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

2.2.1.1. Wyliczenie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczono zgodnie ze wzorem zawartym w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (dalej rozporządzenie).

W pierwszym kroku wyliczono prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wg następujących wzorów:

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

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

gdzie:

P_{20} - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wyrażoną w m^2.

P_0 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi.

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

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

Do powyższych wyliczeń przyjęto następujące dane:

- P_0 = 32,3 m^2 (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę dla gminy Lipsko w roku 2024 udostępniona przez Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych);
- P_{-10} = 27,2 m^2 (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę dla gminy Lipsko w roku 2014 udostępniona przez Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych);
- P_{-20} = 23,7 m^2 (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę dla gminy Lipsko w roku 2004 udostępniona przez Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych).

Po podstawieniu powyższych danych do wzorów otrzymano odpowiednio P_{20} = 42,5 m²/osobę oraz P_{20} = 40,9 m²/osobę.

W drugim kroku obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażoną w liczbie osób.

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

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

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

Do powyższych wyliczeń przyjęto następujące dane:

- M_{20} = 8 951 os. (prognozowana liczba mieszkańców gminy Lipsko w roku 2044, udostępniona przez Główny Urząd Statystyczny – Prognoza ludności na lata 2023-2060, powiększona o 5% tj. 8525 os. * 1,05);
- PUM_0 = 321 730 m^2 (powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem dla gminy Lipsko w roku 2024 udostępniona przez Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych);
- P_{20} = 42,5 m^2;

Po podstawieniu powyższych danych do wzoru otrzymano zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową gminy Lipsko ZAP = 1 381 os.

2.2.1.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Obliczając chłonność terenów niezabudowanych zgodnie z rozporządzeniem uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Natomiast biorąc pod uwagę art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy wyznaczaniu stref planistycznych opisanych w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykonano dla terenów przeznaczonych pod tereny mieszkaniowo-usługowe i mieszkaniowe, objętych ustaleniami planu ogólnego strefą SJ. Łączna powierzchnia terenów przyjętych do obliczeń wynosi 201,6237 ha, w tym 188,4213 ha stanowią luki w zabudowie i tereny niezabudowane w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, natomiast 13,2024 ha stanowi chłonność zabudowy poza miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Z powyższej powierzchni 51,3574 ha położone jest w granicach miasta Lipsko, a pozostałe 150,2663 ha położone jest w części wiejskiej gminy.

Do obliczeń przyjęto, że funkcja mieszkaniowa w strefie SJ stanowi 50% powierzchni, a zatem wskaźnik wykorzystania strefy na cele mieszkaniowe wynosi W = 0,5. Udział powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni zabudowy przyjęto na poziomie PUM = 0,7. Dla terenów położonych w granicach miasta Lipsko przyjęto wskaźnik intensywności zabudowy I = 2,5, natomiast dla części wiejskiej gminy przyjęto wskaźnik intensywności zabudowy I = 1,0.

Otrzymaną powierzchnię obszarów niezabudowanych możliwych do zabudowy (Pn) należy pomnożyć przez wskaźnik wykorzystania strefy na cele mieszkaniowe (W), a następnie przez maksymalną nadziemną intensywność zabudowy (I). Otrzymany wynik stanowi sumę powierzchni wszystkich kondygnacji, jakie można zrealizować w danym obszarze. Następnie, aby otrzymać wynik wyrażony w powierzchni użytkowej, należy pomnożyć go przez udział powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni zabudowy (PUM).

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wyrażonej w powierzchni użytkowej przyjęto poniższy wzór:

$$\textbf{Chłonność} = Pn \times I \times PUM \times W$$

Biorąc pod uwagę, że chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych wyraża się w liczbie mieszkańców, po uzyskaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu, wyrażonego w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez przeciętną powierzchnię

użytkową mieszkania na 1 osobę dla gminy Lipsko w 2024 r., udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny, wynoszącą P = 32,3 m². Końcowy wzór obliczenia szacunkowej chłonności kształtuje się w poniższy sposób:

Chłonność = (Pn × I × PUM × W) / P

obszar	powierzchnia obszarów niezabudowanych Pn [ha]	wskaźnik intensywności I	wskaźnik wykorzystania na cele mieszkaniowe W	PUM	P [m²/os.]	szacunkowa chłonność [m² pow. użytkowej]	szacunkowa chłonność [liczba mieszkańców]
miasto Lipsko	51,3574	2,5	0,5	0,7	32,3	449 377,25	13 912,61
część wiejska gminy	150,2663	1,0	0,5	0,7	32,3	525 932,05	16 282,73
SUMA	**201,6237**	**-**	**-**	**-**	**-**	**975 309,30**	**30 195,33**

Tabela 1. Szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych w strefie SJ w podziale na miasto Lipsko i część wiejską gminy.

Źródło: opracowanie własne.

W wyniku obliczenia uzyskano szacunkową chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w granicach gminy Lipsko na poziomie ok. 30 195 mieszkańców, w tym ok. 13 913 mieszkańców w granicach miasta Lipsko oraz ok. 16 283 mieszkańców w części wiejskiej gminy.

2.2.1.3. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z obliczeniami przedstawionymi w poprzednim rozdziale zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Lipsko wynosi 1 381 osób. W perspektywie najbliższych 20 lat należy przewidzieć nowe mieszkania dla 1 381 osób. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych powinna znaleźć się w poniższym przedziale:

ZAP70% = 966,7 < chłonność < ZAP130% = 1 795,3

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się

wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Chłonność terenów niezabudowanych dla obszaru gminy Lipsko wynosi ok. 30 195 mieszkańców, przy zapotrzebowaniu wynoszącym 1 381 osób oraz wartości odpowiadającej 130% zapotrzebowania wynoszącej 1 795,3 osób. Oznacza to, że obliczona chłonność przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W związku z powyższym wyznaczanie dodatkowych terenów strefy SJ poza obszarami, o których mowa w art. 13d ust. 1 ustawy, nie znajduje uzasadnienia bilansowego. Przy sporządzaniu planu ogólnego należy zatem zachować pierwszeństwo terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz terenów stanowiących obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem pozostałych uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych, infrastrukturalnych i własnościowych.

2.3. Gminny katalog stref planistycznych

W planie ogólnym dla miasta i gminy Lipsko wyznaczono następujące kategorie stref planistycznych:

1. SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
2. SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
3. SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
4. SU – strefy usługowe,
5. SP – strefę gospodarczą,
6. SR – strefy produkcji rolniczej,
7. SI – strefy infrastrukturalne,
8. SN – strefy zieleni i rekreacji,
9. SC – strefy cmentarzy,
10. SG – strefy górnictwa,
11. SO – strefy otwarte,
12. SK – strefy komunikacyjne.

Dla wszystkich wyżej wymienionych stref określone zostały podstawowe profile funkcjonalne, a dla zdecydowanej większości również profile dodatkowe.

Określone zostały również wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – obowiązkowo dla stref od pkt. 1 do 6, fakultatywnie dla stref od pkt. 7 do 12.

Dodatkowo dla każdej strefy, z wyjątkiem stref komunikacyjnych, stref górnictwa i stref otwartych określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejszego niż wynika to z przepisów § 2. ust. 1. rozporządzenia.

Przyjęte założenia przy wyznaczaniu stref planistycznych uwzględniały zarówno lokalne potrzeby, jak i potencjał przestrzeni, co pozwoliło na wyznaczenie stref optymalnych dla realizacji długoterminowej wizji rozwoju gminy. Przy wyznaczaniu stref planistycznych uwzględniono istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta i gminy Lipsko.

2.3.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną została wyznaczona w granicach miasta Lipska i obejmuje przede wszystkim istniejące, ukształtowane tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz obszary ścisłego centrum miasta o złożonej, wielofunkcyjnej strukturze zagospodarowania.

Strefa ta, w zakresie istniejącej zabudowy, mieści się w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w planie ogólnym. Ponadto obejmuje tereny, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przewidziano przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Przyjęte rozwiązanie pozostaje zatem zgodne z zasadami wyznaczania stref planistycznych związanych z funkcją mieszkaniową, zgodnie z którymi strefy te wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach objętych obowiązującymi planami miejscowymi, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

W projekcie planu ogólnego nie wyznaczono nowych, niezainwestowanych obszarów przeznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poza terenami wynikającymi z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz poza obszarem uzupełnienia zabudowy. Rozwiązanie to wynika z obowiązku racjonalnego kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, uwzględnienia istniejących rezerw inwestycyjnych oraz ograniczania nieuzasadnionej ekspansji zabudowy mieszkaniowej na tereny dotychczas niezurbanizowane.

W odniesieniu do ścisłego centrum Lipska zastosowano zgeneralizowany sposób wyznaczenia strefy planistycznej. Obszar ten jest obecnie w znacznym stopniu zainwestowany i charakteryzuje się przemieszaniem funkcji mieszkaniowych, usługowych, komunikacyjnych, zieleni urządzonej oraz infrastruktury technicznej. Ze względu na istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną, skalę opracowania planu ogólnego oraz charakter tego aktu, nie dokonano szczegółowego rozdzielenia poszczególnych funkcji na odrębne strefy usługowe, mieszkaniowe jednorodzinne lub mieszkaniowe wielorodzinne.

Przyjęte rozwiązanie jest zgodne z charakterem strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Profil tej strefy obejmuje zarówno tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jak również tereny usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych oraz infrastruktury technicznej, a w profilu dodatkowym także tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tym samym strefa ta pozwala prawidłowo odwzorować rzeczywisty, wielofunkcyjny charakter centralnej części miasta, bez nadmiernego uszczegóławiania ustaleń właściwego dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wyznaczenie strefy nie oznacza kreowania nowego kierunku rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poza ukształtowaną strukturą miasta. Stanowi natomiast uporządkowanie istniejącego sposobu zagospodarowania oraz kontynuację dotychczasowego modelu rozwoju centralnej części Lipska, w której funkcja mieszkaniowa współwystępuje z usługami, komunikacją, zielenią i infrastrukturą techniczną.

Takie ujęcie sprzyja zachowaniu ładu przestrzennego, efektywnemu wykorzystaniu istniejącego uzbrojenia terenu i układu komunikacyjnego, wzmacnianiu funkcji centrotwórczych miasta oraz ograniczaniu presji inwestycyjnej na tereny otwarte. Strefa została zatem wyznaczona jako element stabilizacji i porządkowania istniejącej struktury miejskiej, a nie jako narzędzie rozszerzania terenów zabudowy wielorodzinnej.

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 2. Gminny katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SW-2SW, 4SW-19SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	4.0	70.0	20.0	30.0
3SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	4.0	70.0	20.0	25.0*

* Wartość ustalono na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z możliwością określenia niższego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla stref objętych obowiązującym planem miejscowym.

Źródło: Opracowanie własne

2.3.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną obejmuje istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny przeznaczone pod przyszłą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wyznaczone z uwzględnieniem obszaru uzupełnienia zabudowy, obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, istniejącej struktury osadniczej, dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz lokalnych potrzeb rozwojowych miasta i gminy Lipsko.

Strefy te wyznaczono w celu zapewnienia możliwości kontynuacji i uzupełniania zabudowy jednorodzinnej w miejscach predysponowanych do tego typu zagospodarowania. Przyjęte rozwiązania opierają się przede wszystkim na zasadzie uzupełniania istniejących układów zabudowy, domykania struktur osadniczych oraz ograniczania rozpraszania nowej zabudowy na terenach otwartych. Takie podejście pozwala na racjonalne gospodarowanie przestrzenią, efektywne wykorzystanie istniejącego uzbrojenia terenu oraz zachowanie ładu przestrzennego.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zostały wyznaczone zarówno w granicach miasta Lipska, jak i w obrębie istniejących układów osadniczych miejscowości wiejskich. Obejmują one tereny, na których zabudowa jednorodzinna stanowi funkcję dominującą albo uzupełniającą wobec istniejącej struktury przestrzennej. Uwzględniono przy tym charakter lokalnych jednostek osadniczych, w szczególności występowanie zabudowy liniowej wzdłuż dróg publicznych, zabudowy skupionej oraz pojedynczych luk w istniejących strukturach.

Wyznaczenie nowych terenów w ramach tej strefy nastąpiło przede wszystkim jako uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz kontynuacja dotychczasowych kierunków rozwoju osadnictwa. Nie przyjęto modelu niekontrolowanej ekspansji zabudowy mieszkaniowej na tereny rolne i otwarte, lecz skoncentrowano się na obszarach posiadających korzystne uwarunkowania przestrzenne, w tym dostęp do dróg publicznych, możliwość obsługi infrastrukturą techniczną oraz powiązanie z istniejącymi strukturami zabudowy.

Profil funkcjonalny strefy jest zgodny z charakterystyką stref planistycznych określoną w przepisach wykonawczych. Obejmuje on tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych oraz infrastruktury technicznej, a w profilu dodatkowym również tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, zieleni naturalnej, lasu i wód. Pozwala to na zachowanie wielofunkcyjnego charakteru zabudowy jednorodzinnej, w której funkcja mieszkaniowa może współistnieć z usługami podstawowymi, zielenią oraz niezbędną infrastrukturą.

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy została zróżnicowana w zależności od położenia stref oraz charakteru istniejącego zagospodarowania. Na terenach wiejskich maksymalną nadziemną intensywność zabudowy określono zasadniczo na poziomie 1,0. Wskaźnik ten ma charakter maksymalny i elastyczny, właściwy dla skali planu ogólnego, który nie przesądza szczegółowych rozwiązań urbanistycznych na poziomie pojedynczych działek budowlanych. Jego przyjęcie wynika z potrzeby zapewnienia możliwości racjonalnego zagospodarowania działek o zróżnicowanej powierzchni i układzie, w tym lokalizacji budynku

mieszkalnego oraz obiektów towarzyszących, takich jak garaże, budynki gospodarcze czy wiaty.

Wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 1,0, przy jednoczesnym ograniczeniu maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m oraz zachowaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie prowadzi do nadmiernej intensyfikacji zabudowy. Parametry te należy odczytywać łącznie, ponieważ dopiero ich wzajemne zestawienie określa faktyczną skalę możliwego zagospodarowania. Przyjęte wartości pozwalają na realizację typowej zabudowy jednorodzinnej, w tym budynków o dwóch kondygnacjach nadziemnych, przy zachowaniu proporcji właściwych dla lokalnych układów osadniczych.

Z uwagi na brak pełnego pokrycia obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz zróżnicowany charakter istniejącej zabudowy, przyjęcie zbyt niskiego wskaźnika intensywności w planie ogólnym mogłoby prowadzić do nieuzasadnionego ograniczenia możliwości zagospodarowania terenów już położonych w strukturach osadniczych. Plan ogólny, jako dokument o charakterze strategiczno-regulacyjnym dla całej gminy, wymaga zastosowania parametrów zapewniających odpowiednią elastyczność, natomiast ich dalsze doprecyzowanie i ewentualne obniżenie będzie następowało na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, wielkości działek, sąsiedztwa, obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

Dla części stref położonych w granicach miasta Lipska lub w obszarach o większym stopniu zainwestowania ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na poziomie 2,5. Wartość ta odpowiada bardziej miejskiej strukturze przestrzennej oraz konieczności zachowania możliwości kontynuacji istniejącego sposobu zagospodarowania. Nie oznacza ona obowiązku realizacji zabudowy o takiej intensywności, lecz wyznacza górną granicę dopuszczalnego zagospodarowania, która w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego może zostać uszczegółowiona i dostosowana do rzeczywistych warunków lokalnych.

Maksymalny udział powierzchni zabudowy ustalono na poziomie 70%. Wskaźnik ten zapewnia możliwość racjonalnego zagospodarowania działek budowlanych, w tym lokalizacji budynków mieszkalnych, garaży, budynków gospodarczych, wiat oraz innych obiektów towarzyszących, przy jednoczesnym zachowaniu wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Maksymalną wysokość zabudowy określono na poziomie 10 m. Parametr ten odpowiada skali zabudowy jednorodzinnej występującej na obszarze miasta i gminy Lipsko oraz pozwala na realizację budynków mieszkalnych o typowej wysokości, przy zachowaniu spójności z istniejącym krajobrazem urbanistycznym i ruralistycznym.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 30%. Przyjęty wskaźnik odpowiada minimalnej wartości określonej dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i sprzyja ograniczaniu nadmiernego uszczelnienia powierzchni, zachowaniu zieleni przydomowej, retencji wód opadowych oraz utrzymaniu korzystnych warunków środowiskowych na terenach mieszkaniowych.

Wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną stanowi kontynuację istniejącego modelu rozwoju osadniczego miasta i gminy Lipsko. Przyjęte rozwiązania służą porządkowaniu struktury przestrzennej, umożliwiają zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców oraz zapewniają rozwój zabudowy w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju i efektywnego wykorzystania istniejącej infrastruktury.

Tabela 3. Gminny katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SJ-36SJ, 40SJ-108SJ, 110SJ-121SJ, 123SJ-181SJ, 184SJ-260SJ, 262SJ-265SJ, 267SJ-291SJ, 295SJ-342SJ, 345SJ, 559SJ-566SJ, 573SJ-576SJ, 578SJ-579SJ, 581SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1.0	70.0	10.0	30.0
37SJ-39SJ, 109SJ, 182SJ-183SJ, 261SJ, 266SJ, 292SJ-294SJ, 343SJ-344SJ, 346SJ-558SJ, 567SJ-572SJ, 577SJ, 580SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2.5	70.0	10.0	30.0
122SJ	teren zieleni naturalnej teren lasu teren wód	1.0	70.0	10.0	30.0

Źródło: Opracowanie własne

2.3.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową obejmuje istniejące tereny zabudowy zagrodowej, siedliska rolnicze, gospodarstwa rolne oraz tereny związane z produkcją i obsługą

działalności rolniczej, wyznaczone zarówno na obszarach wiejskich gminy, jak również lokalnie w granicach miasta Lipska, gdzie zachowały się relikty dawnej zabudowy gospodarskiej lub nadal funkcjonują elementy zabudowy związanej z prowadzeniem działalności rolniczej.

Wyznaczenie stref SZ zostało oparte przede wszystkim na analizie istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów, w tym na identyfikacji użytków związanych z zabudową zagrodową i gospodarstwami rolnymi. W przypadkach, w których teren wykazywał cechy użytkowania zagrodowego lub był oznaczony jako grunt związany z zabudową zagrodową, przyjęto zasadę utrzymania jego dotychczasowego charakteru funkcjonalnego. Nie dokonywano automatycznego przekształcania takich terenów w strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie z uwagi na ich współczesny wygląd lub częściową utratę pierwotnej funkcji rolniczej.

Dotyczy to w szczególności terenów, na których obok budynku mieszkalnego występują lub zachowały się budynki gospodarcze, stodoły, obiekty składowe albo inne elementy dawnego siedliska rolniczego. W wielu przypadkach zabudowa taka może wizualnie przypominać zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednak jej geneza, struktura działki, sposób użytkowania oraz występowanie obiektów gospodarczych uzasadniają utrzymanie jej w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową. Przyjęte rozwiązanie pozwala zachować ciągłość funkcjonalną istniejących siedlisk oraz nie ogranicza możliwości dalszego użytkowania obiektów gospodarczych związanych z rolnictwem.

Na obszarach wiejskich gminy strefy SZ wyznaczono przede wszystkim w obrębie istniejących układów osadniczych i siedlisk rolniczych. Głównym typem morfogenetycznym osadnictwa wiejskiego na terenie gminy Lipsko są długie ulicówki, uzupełnione lokalnie zabudową zagrodową, jednorodzinną oraz rozproszonymi formami osadnictwa. Z tego względu strefy SZ wyznaczano przede wszystkim w powiązaniu z istniejącymi ciągami zabudowy wzdłuż dróg publicznych oraz w sąsiedztwie funkcjonujących lub historycznie ukształtowanych gospodarstw rolnych.

W granicach miasta Lipska strefy SZ mają charakter uzupełniający i obejmują przede wszystkim zachowane elementy dawnej struktury rolniczej, w tym siedliska i zabudowę gospodarczą, które nie zostały dotychczas przekształcone w typową zabudowę miejską. Ich wyznaczenie nie oznacza kreowania nowych kierunków rozwoju zabudowy zagrodowej w mieście, lecz stanowi odwzorowanie istniejącego stanu zagospodarowania oraz poszanowanie dotychczasowego sposobu użytkowania nieruchomości.

W przypadku terenów, dla których nie zgłoszono wniosków o zmianę sposobu zagospodarowania na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz które zachowały cechy zabudowy zagrodowej lub gospodarczej, nie przyjęto przekształcenia ich do strefy SJ.

Rozwiązanie to wynika z zasady racjonalnego gospodarowania przestrzenią, ochrony istniejących funkcji rolniczych oraz unikania nieuzasadnionego rozszerzania terenów mieszkaniowych kosztem terenów związanych z rolnictwem.

Profil funkcjonalny strefy jest zgodny z charakterystyką stref planistycznych określoną w przepisach wykonawczych, przy czym został zróżnicowany w zależności od położenia i charakteru poszczególnych terenów. Profil podstawowy obejmuje tereny zabudowy zagrodowej, produkcji w gospodarstwach rolnych, akwakultury i obsługi rybactwa, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych oraz infrastruktury technicznej. W profilu dodatkowym części stref dopuszczono teren wielkotowarowej produkcji rolnej oraz teren biogazowni, natomiast w przypadku stref, dla których takie funkcje nie są uzasadnione lokalnymi uwarunkowaniami, w szczególności w obszarach o bardziej mieszkaniowym lub miejskim charakterze, profil dodatkowy ograniczono do terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, usług, zieleni naturalnej, lasu i wód. Takie zróżnicowanie pozwala dostosować ustalenia planu ogólnego do rzeczywistego sposobu użytkowania terenów oraz ograniczyć możliwość lokalizacji funkcji rolniczych o większej skali tam, gdzie mogłyby one powodować konflikty przestrzenne lub funkcjonalne.

Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustalono na poziomie 1,0. Wskaźnik ten pozwala na funkcjonowanie typowego siedliska rolniczego, obejmującego budynek mieszkalny oraz towarzyszące obiekty gospodarcze, garażowe, magazynowe lub inwentarskie, przy zachowaniu skali zabudowy właściwej dla terenów wiejskich i rolniczych. Jednocześnie ma on charakter maksymalny i nie oznacza obowiązku intensywnego zagospodarowania każdej nieruchomości.

Maksymalny udział powierzchni zabudowy ustalono na poziomie 60%. Wartość ta uwzględnia specyfikę zabudowy zagrodowej, która często wymaga większej powierzchni pod obiekty towarzyszące produkcji rolniczej niż typowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Wskaźnik ten umożliwia zachowanie i rozwój istniejących siedlisk, przy jednoczesnym ograniczeniu nadmiernego uszczelniania terenu oraz zachowaniu przestrzeni biologicznie czynnej i użytkowej w obrębie działek.

Maksymalną wysokość zabudowy określono na poziomie 10 m. Parametr ten pozwala na realizację i utrzymanie typowych budynków mieszkalnych oraz gospodarczych występujących w zabudowie zagrodowej, przy zachowaniu skali właściwej dla krajobrazu wiejskiego i obrzeżnych części miasta. Przyjęta wysokość ogranicza możliwość powstawania obiektów nadmiernie dominujących w przestrzeni, a jednocześnie zapewnia wystarczającą elastyczność dla obiektów związanych z funkcjonowaniem gospodarstw.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 30%. Wskaźnik ten odpowiada charakterowi strefy zagrodowej, sprzyja utrzymaniu zieleni przydomowej i gospodarczej, naturalnej retencji wód opadowych oraz zachowaniu korzystnych warunków środowiskowych na terenach związanych z rolnictwem i osadnictwem wiejskim.

Wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową służy zachowaniu istniejących siedlisk rolniczych, ochronie funkcji związanych z produkcją rolną oraz uporządkowaniu struktury przestrzennej gminy. Przyjęte rozwiązania nie prowadzą do nieuzasadnionego rozszerzania zabudowy zagrodowej na tereny otwarte, lecz umożliwiają kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania terenów, rozwój istniejących gospodarstw oraz zachowanie rolniczego charakteru znacznej części obszaru miasta i gminy Lipsko

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 4. Gminny katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SZ-189SZ, 191SZ-290SZ, 292SZ-578SZ, 590SZ-717SZ, 719SZ-727SZ, 729SZ-899SZ, 904SZ-907SZ, 936SZ-937SZ, 943SZ, 992SZ, 1017SZ, 1024SZ-1039SZ, 1047SZ-1065SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1.0	60.0	10.0	30.0
190SZ, 291SZ, 579SZ-589SZ, 718SZ, 728SZ, 900SZ-903SZ, 908SZ-935SZ, 938SZ-942SZ, 944SZ-991SZ, 993SZ-1016SZ, 1018SZ-1023SZ, 1040SZ-1046SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1.0	60.0	10.0	30.0

Źródło: Opracowanie własne

2.3.4. Strefa usługowa

Obejmuje istniejące tereny usług z infrastrukturą o znaczeniu ogólnogminnym tj. usługi zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz biurowe i administracji, które zlokalizowane są głównie w mieście Lipsko. Obecnie istniejące tereny usługowe, w szczególności te, na których zlokalizowane są usługi o charakterze publicznym i gminnym, w większości zaspokajają podstawowe potrzeby mieszkańców w zakresie dostępu do instytucji administracyjnych, oświaty, ochrony zdrowia oraz kultury. Ich lokalizacja spełnia potrzeby lokalnych społeczności i nie wymagają istotnych zmian w zakresie przeznaczenia przestrzennego i lokalizacji w celu umożliwienia ewentualnego rozwoju terenów usług administracji i oświaty w planie ogólnym pod usługi przewidziano tereny przyległe wolne od zabudowy przyległe do istniejących terenów usługowych. Dodatkowo strefy usługowe wyznaczono w sąsiedztwie istniejących budynków o funkcjach społecznych takich jak świetlice wiejskie oraz budynki byłych szkół, które mogą zostać zagospodarowane pod usługi administracyjno-społeczne. Ponadto strefę usługową wyznaczoną w terenach zagospodarowanych przez istniejącą zabudowę handlową.

Wyznaczono również nowe tereny przeznaczone pod funkcję usługową w mieście Lipsko wzdłuż zachodniej obwodnicy miasta, co powinno umożliwić rozwój gminy i dać możliwości dla przyszłych inwestorów.

W celu zapewnienia poprawnego rozwoju gminy rezerwy terenowe pod funkcję usługową zapewnione są również w ramach pozostałych stref planistycznych, obejmujących tereny niezabudowane, dla których wyznaczony został podstawowy lub dodatkowy profil funkcjonalny.

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 5. Gminny katalog wyznaczonych stref usługowych

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SU-8SU, 10SU-21SU, 23SU-36SU, 39SU, 42SU-44SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,	1.0	70.0	15.0	30.0

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
22SU, 37SU-38SU, 40SU-41SU, 45SU-51SU, 53SU-56SU, 58SU-101SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,	3.0	70.0	25.0	30.0
9SU, 52SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,	1.0	70.0	40.0	30.0
57SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,	3.0	70.0	25.0	10.0*
102SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,	2.0	70.0	25.0	30.0

* Wartość ustalono na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z możliwością określenia niższego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla stref objętych obowiązującym planem miejscowym.

Źródło: Opracowanie własne

2.3.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego

Na obszarze miasta i gminy Lipsko z powodu niskiego zapotrzebowania na obiekty handlu wielkopowierzchniowego nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego.

2.3.6. Strefa gospodarcza

Na terenie gminy Lipsko występują tereny produkcyjno-przemysłowe. Zlokalizowane są głównie w mieście Lipsko. W celu zapewnienia poprawnego rozwoju gospodarczego gminy zdecydowano się o wyznaczeniu terenów pod nową kontynuację zabudowy produkcyjno-usługowej w sąsiedztwie istniejących zakładów. Decyzja ta została oparta na potrzebie zrównoważonego kształtowania struktury przestrzennej całego obszaru gminy i zapewnieniu rezerwy terenu pod funkcje produkcyjne nie związane z rolnictwem. Podstawowym celem wyznaczenia tych terenów jest wspieranie rozwoju lokalnej gospodarki poprzez stworzenie

warunków dla funkcjonowania działalności produkcyjnej, przetwórczej, magazynowej oraz usługowej – zarówno ogólnodostępnej, jak i związanej z obsługą rolnictwa. Takie funkcje są nie tylko pożądane z punktu widzenia gospodarki gminnej, ale również zwiększają lokalną samowystarczalność ekonomiczną, tworząc miejsca pracy i ograniczając konieczność codziennych dojazdów do większych ośrodków miejskich.

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 6. Gminny katalog wyznaczonych stref gospodarczych

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SP-8SP, 10SP-16SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,	4.0	80.0	35.0	20.0
9SP	teren usług teren zieleni naturalnej teren lasu teren wód,	4.0	80.0	35.0	10.0*

* Wartość ustalono na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z możliwością określenia niższego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla stref objętych obowiązującym planem miejscowym.

Źródło: Opracowanie własne

2.3.7. Strefa produkcji rolniczej

Obejmuje teren produkcji w indywidualnych i wielkotowarowych gospodarstwach rolnych tj. teren przeznaczony dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych m.in. hale i magazyny na sprzęt rolniczy i towar zlokalizowane poza głównym terenem podwórza, budynki gospodarcze, garaże, wiaty, szklarnie, silosy, a także zabudowę przetwórstwa rolno-spożywczego. Wskazane funkcje mają charakter uzupełniający i są ściśle związane z prowadzeniem działalności rolniczej. Celem wyznaczenia stref produkcji rolniczej było uporządkowanie istniejącego stanu zagospodarowania poprzez objęcie w ich ramach obiektów i urządzeń związanych z prowadzoną działalnością rolniczą, stanowiących funkcjonalną kontynuację zabudowań gospodarskich, które w przeważającej liczbie przypadków zlokalizowane są poza głównym obszarem podwórza siedliskowego i tym samym nie kwalifikują się jako obiekty zabudowy zagrodowej, a także wyznaczenia terenów umożliwiających rozbudowę i rozwój istniejącej zabudowy związanej z prowadzonymi gospodarstwami rolnymi.

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tabela 7. Gminny katalog wyznaczonych stref produkcji rolniczej

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SR-38SR, 40SR, 42SR-152SR, 156SR-191SR, 199SR, 218SR, 224SR-266SR, 269SR-281SR, 283SR-288SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej teren zieleni naturalnej teren lasu, teren wód	0.5	40.0	15.0	30.0
153SR-155SR, 192SR-198SR, 200SR-217SR, 219SR-223SR, 267SR-268SR, 282SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej teren zieleni naturalnej teren lasu, teren wód	0.5	40.0	15.0	30.0
39SR, 41SR, 289SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej teren zieleni naturalnej teren lasu, teren wód	0.5	40.0	15.0	30.0

Źródło: Opracowanie własne

2.3.8. Strefa infrastrukturalna

Obejmuje istniejące tereny infrastruktury technicznej tj. elektroenergetyki, telekomunikacji, wodociągów, gospodarki odpadami oraz gospodarki wodnej (przepompownia), a także gminny szkielet sieci komunikacyjnej tj. drogi gminne i część dróg wewnętrznych (dogi wewnętrzne będące własnością Gminy i służące do obsługi terenów zabudowanych lub przewidzianych pod zabudowę), na które składają się drogi klasy lokalnej i niższe. Obecnie funkcjonujące tereny o funkcji infrastruktury technicznej, w pełni zaspokajają aktualne potrzeby gminy Lipsko oraz jej mieszkańców. Dotychczasowa struktura przestrzenna gminy nie wskazuje na istnienie

deficytu w zakresie lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, który wymagałby planistycznego zabezpieczenia nowych powierzchni pod tego typu inwestycje. Ponadto, brak sygnałów ze strony operatorów infrastruktury dotyczących potrzeby pozyskania nowych terenów pod rozwój infrastruktury technicznej, potwierdza brak uzasadnienia dla ich wydzielania. Należy również zaznaczyć, że przyszłe potrzeby w tym zakresie oraz rezerwy terenowe zapewnione są w ramach pozostałych stref planistycznych, obejmujących tereny niezabudowane, dla których wyznaczony został podstawowy profil funkcjonalny: teren infrastruktury technicznej.

W ramach strefy infrastrukturalnej pokazano również część układu komunikacyjnego, w tym wybrane drogi dojazdowe, drogi wewnętrzne oraz powiązania obsługujące tereny przewidziane do rozwoju funkcji technicznych, usługowych, produkcyjnych lub zapleczowych. Takie ujęcie wynika z potrzeby czytelnego przedstawienia szkieletu obsługi komunikacyjnej tych obszarów oraz ułatwienia odczytania zamierzeń przestrzennych przyjętych w planie ogólnym. Wyznaczenie tych elementów w strefie infrastrukturalnej nie zastępuje szczegółowych ustaleń właściwych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, lecz wskazuje kierunkowy układ obsługi terenów wymagających powiązania komunikacyjnego i infrastrukturalnego.

W strefie infrastrukturalnej umieszczono również większą część istniejących oraz projektowanych, nowowyznaczonych terenów produkcyjno-usługowych oraz projektowanych pod tego typu zagospodarowanie jednocześnie określając dla tych terenów jako profil dodatkowy teren usług oraz produkcji.

Strefę infrastrukturalną wyznaczono dla terenów istniejących i projektowanych obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej, a także dla obszarów predysponowanych do pełnienia funkcji techniczno-komunalnych, zapleczowych, obsługowych i gospodarczych. Przyjęcie tej strefy, zamiast każdorazowego kwalifikowania tych terenów jako stref gospodarczych, wynika z potrzeby zapewnienia większej elastyczności na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie możliwości lokalizacji szeroko rozumianej infrastruktury technicznej.

Zgodnie z klasyfikacją przeznaczeń terenów stosowaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, teren infrastruktury technicznej obejmuje szeroki katalog funkcji, w tym m.in. elektroenergetykę, telekomunikację, gazownictwo, obsługę produktów naftowych, wodociągi, kanalizację, ciepłownictwo oraz gospodarowanie odpadami. Obejmuje więc zarówno obiekty sieciowe i urządzenia techniczne, jak również instalacje i obiekty wymagające znacznych parametrów przestrzennych, szczególnej obsługi technologicznej oraz odpowiedniego odsunięcia od zabudowy mieszkaniowej.

W porównaniu ze strefą gospodarczą, której podstawowym profilem jest produkcja, strefa infrastrukturalna pozwala lepiej odwzorować charakter terenów przeznaczonych pod funkcje techniczne, komunalne i obsługowe, a jednocześnie — poprzez profil dodatkowy — umożliwia lokalizację usług i produkcji tam, gdzie będą one funkcjonalnie powiązane z obsługą infrastrukturalną lub zapleczem gospodarczym. Takie rozwiązanie zapewnia większą elastyczność dla przyszłych planów miejscowych, bez przesądzania na etapie planu ogólnego szczegółowego rodzaju inwestycji.

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych

Tabela 8. Gminny katalog wyznaczonych stref infrastrukturalnych

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SI-5SI, 22SI-28SI, 32SI, 35SI, 55SI, 60SI-61SI, 64SI, 78SI, 81SI, 85SI, 91SI, 94SI-95SI, 137SI, 140SI-141SI, 143SI, 145SI-148SI, 164SI, 166SI-167SI	teren usług teren produkcji teren zieleni urządzonej teren zieleni naturalnej teren lasu teren wód	4.0	80.0	35.0	20.0
6SI-21SI, 29SI-31SI, 33SI-34SI, 36SI-54SI, 56SI-59SI, 62SI-63SI, 65SI-77SI, 79SI-80SI, 82SI-84SI, 86SI-90SI, 92SI-93SI, 96SI-136SI, 138SI-139SI, 142SI, 144SI, 149SI-163SI, 165SI	teren zieleni urządzonej teren zieleni naturalnej teren lasu teren wód	1.0	80.0	12.0	20.0
168SI	teren zieleni urządzonej teren zieleni naturalnej teren lasu teren wód	0.7	50.0	15.0	30.0

Źródło: Opracowanie własne

2.3.9. Strefa zieleni i rekreacji

Obejmuje istniejące i przyszłe tereny zieleni urządzonej, a także tereny rekreacyjno-sportowe. Strefy zieleni i rekreacji zlokalizowane są głównie na obrzeżach terenów zabudowanych. Ich

ujęcie w planie ogólnym jako obszarów o przeznaczeniu rekreacyjno-wypoczynkowym ma na celu zapewnienie trwałości tej funkcji oraz ochronę przed przekształceniami kolidującymi z ich obecnym i pożądanym sposobem użytkowania. Przyszłe potrzeby w tym zakresie oraz rezerwy terenowe zapewnione są w ramach pozostałych stref planistycznych, obejmujących tereny niezabudowane, dla których wyznaczony został podstawowy lub dodatkowy profil funkcjonalny: teren zieleni urządzonej.

W części przypadków strefy zieleni i rekreacji wyznaczono jako zaplecze funkcjonalne terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wynika to z charakteru stref planistycznych przewidzianych w przepisach, które dla zabudowy zagrodowej wyodrębniają odrębną strefę produkcji rolniczej, natomiast dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie przewidują analogicznej strefy zaplecza funkcjonalnego. W związku z tym, w uzasadnionych przypadkach, szczególnie w rejonie miasta Lipska i miejscowości z nim funkcjonalnie powiązanych, przyjęto rozwiązanie polegające na lokalizowaniu zasadniczej funkcji mieszkaniowej w części frontowej działek, natomiast w ich zapleczu wyznaczono strefy zieleni i rekreacji.

Takie rozwiązanie pozwala na racjonalne gospodarowanie obszarem uzupełnienia zabudowy oraz terenami przeznaczonymi pod funkcję mieszkaniową. Strefy SN umożliwiają zachowanie terenów otwartych i zieleni towarzyszącej zabudowie, a jednocześnie pozwalają na realizację funkcji uzupełniających, takich jak zieleń urządzona, komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia rekreacyjne, niewielkie obiekty sportowe oraz wybrane usługi dopuszczone w profilu dodatkowym strefy. Dzięki temu możliwe jest kształtowanie pełniejszej i bardziej funkcjonalnej struktury osadniczej, w której tereny mieszkaniowe nie są przeznaczane na funkcje zaplecza, lecz zachowują swój podstawowy charakter.

Rozwiązanie to nie zostało zastosowane automatycznie na wszystkich terenach, lecz jedynie w wybranych, uzasadnionych lokalizacjach, przede wszystkim w sąsiedztwie miasta Lipska oraz tam, gdzie strefa zieleni i rekreacji może pełnić funkcję buforową, rekreacyjną, krajobrazową albo usługową wobec terenów mieszkaniowych. Takie ukształtowanie stref sprzyja ograniczaniu nadmiernego rozwoju zabudowy kubaturowej w głąb terenów otwartych, a jednocześnie zapewnia elastyczność dla przyszłych planów miejscowych i umożliwia doprecyzowanie szczegółowych zasad zagospodarowania na etapie planowania miejscowego.

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

Tabela 9. Gminny katalog wyznaczonych stref zieleni i rekreacji

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SN-91SN, 93SN-120SN, 122SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.5	40.0	10.0	50.0
92SN	teren lasu	0.5	40.0	10.0	50.0
121SN	teren zieleni naturalnej teren lasu	nie ustalono	nie ustalono	nie ustalono	50.0

Źródło: Opracowanie własne

2.3.10. Strefa cmentarzy

Obejmuje teren czynnych cmentarzy rzymskokatolickich w mieście Lipsko, Krępie Kościelnej oraz projektowany cmentarz w Krępie Górnej. Istniejące cmentarze dysponują nie dysponują wystarczającą rezerwą miejsc pochówkowych, zabezpieczającą potrzeby mieszkańców, w związku z czym zaistniałą konieczności wyznaczenia nowej lokalizacji cmentarza na terenie gminy.

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 10. Gminny katalog wyznaczonych stref cmentarzy

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	0.1	10.0	6.0	30.0
2SC-3SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0.1	10.0	6.0	30.0

Źródło: Opracowanie własne

2.3.11. Strefa górnictwa

Obejmuje udokumentowane złoża kopalin na terenie gminy, a także teren i obszar górniczy w miejscowości Gołębiów.

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobycia, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 11. Gminny katalog wyznaczonych stref górnictwa

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SG-6SG	teren zieleni urządzonej teren zieleni naturalnej teren lasu teren wód	nie ustalono	nie ustalono	nie ustalono	nie ustalono

2.3.12. Strefa otwarta

Obejmuje obszary naturalnej roślinności, które kształtowane są bez udziału człowieka, tereny gruntów leśnych, zadrzewień, tereny wód powierzchniowych oraz tereny rolnictwa z zakazem zabudowy (teren gruntów ornych oraz upraw, a także łąk i pastwisk). Dodatkowo w strefie otwartej zlokalizowane są tereny przeznaczone pod elektrownie słoneczne i wiatrowe, a także drogi wewnętrzne – dojazdowe do gruntów rolnych.

W części jednostek w ramach strefy otwartej nie ustalono profilu dodatkowego. Dotyczy to w szczególności terenów objętych ograniczeniami i reżimami ochronnymi, w tym obszarów, gdzie priorytetem jest zachowanie wartości przyrodniczych i krajobrazowych, a możliwość wprowadzania dodatkowych funkcji mogłaby generować presję inwestycyjną. Brak profilu dodatkowego przyjęto również dla terenów związanych z bezpieczeństwem powodziowym, tj. obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie zagospodarowanie podlega istotnym ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych, a nadrzędnym celem jest zapewnienie ochrony przeciwpowodziowej i utrzymanie drożności oraz funkcjonalności infrastruktury przeciwpowodziowej. Profil dodatkowy wskazano w większości w jednostkach strefy otwartej, wyłącznie tam, gdzie nie występują wskazane ograniczenia i gdzie dopuszczalne jest uzupełnienie funkcji w sposób niekolidujący z podstawowym charakterem strefy oraz przepisami odrębnymi.

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 12. Gminny katalog wyznaczonych stref otwartych

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SO-2SO, 67SO, 69SO, 72SO, 79SO, 85SO, 87SO, 114SO-116SO, 118SO, 120SO	teren zieleni urządzonej	nie ustalono	nie ustalono	nie ustalono	nie ustalono
3SO, 5SO-20SO, 22SO-49SO, 52SO-54SO, 56SO-57SO, 59SO-61SO, 63SO-66SO, 68SO, 70SO-71SO, 75SO-78SO, 80SO, 82SO-84SO, 86SO, 88SO-90SO, 93SO, 95SO-96SO, 100SO, 105SO-106SO, 108SO, 110SO, 112SO-113SO, 117SO, 119SO,	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	nie ustalono	nie ustalono	nie ustalono	nie ustalono

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
121SO-123SO					
4SO, 21SO, 50SO-51SO, 55SO, 58SO, 91SO-92SO	nie ustalono	nie ustalono	nie ustalono	nie ustalono	nie ustalono
62SO, 73SO-74SO, 81SO, 94SO, 97SO-99SO, 101SO-104SO, 107SO, 109SO, 111SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	nie ustalono	nie ustalono	260.0	nie ustalono

Źródło: Opracowanie własne

W części jednostek strefy otwartej zrezygnowano z dopuszczenia lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci elektrowni słonecznych, co wynika z występowania gruntów leśnych oraz lokalnych korytarzy i sięgaczy ekologicznych. Przyjęte rozwiązanie ma na celu ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz racjonalne gospodarowanie zasobami, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Wartość maksymalnej wysokości zabudowy określona na poziomie 260 m w wybranych jednostkach strefy otwartej (SO) odnosi się wyłącznie do obiektów infrastruktury technicznej w postaci elektrowni wiatrowych.

2.3.13. Strefa komunikacyjna

Na terenie miasta i gminy Lipsko strefa komunikacyjna obejmuje tereny dróg głównych, do których zaliczono drogę krajową, drogę wojewódzką oraz drogi powiatowe. Funkcjonowanie pozostałej infrastruktury komunikacyjnej zapewnione jest w ramach innych stref planistycznych, dla których wyznaczony został podstawowy profil funkcjonalny: teren komunikacji.

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 13. Gminny katalog wyznaczonych stref komunikacyjnych

Symbol	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SK-66SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	nie ustalono	nie ustalono	nie ustalono	nie ustalono
66SK	nie ustalono	nie ustalono	nie ustalono	nie ustalono	nie ustalono

Źródło: Opracowanie własne

3. Obszar Uzupełnienia Zabudowy

Obszar Uzupełnienia Zabudowy wyznaczony został zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

Dla gminy Lipsko granice obszarów uzupełnienia zabudowy określono na podstawie analizy budynków z wykorzystaniem Ewidencji Gruntów i Budynków udostępnionych przez Starostwo Powiatowe w Lipsku. Podczas analizy wykorzystano budynki sklasyfikowane według poniższych rodzajów budynków:

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

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 ww. rozporządzenia wyniosła Pu = 3 948 386.61 m^2 tj. 394,8387 ha.

Natomiast łączna powierzchnia obszaru wyznaczonego w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 ww. rozporządzenia wyniosła Pb = 10 277 937.15 m^2 = 1027,7937ha.

Następnie zgodnie z §1 ust. 4 i 5 ww. rozporządzenia Obszar Uzupełnienia Zabudowy został dopasowany do granic działek ewidencyjnych bądź ze względu na lokalne uwarunkowania

oraz politykę przestrzenną gminy, ograniczony bądź rozszerzony poprzez włączenie do niego przyszłej i istniejącej zabudowy będącej integralnym elementem aktualnego zagospodarowania przestrzennego oraz luk w istniejącej zabudowie.

Zgodnie z §1 ust. 2 pkt 5 dopuszczalna powierzchnia rozszerzenia granic obszarów uzupełniania zabudowy obliczona została zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

Pp – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 ww. rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic,

Pb – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia,

Pu – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 ww. rozporządzenia.

Po wykonaniu powyższych obliczeń otrzymano łączną dopuszczalną powierzchnię rozszerzenia granic obszarów uzupełniania zabudowy wynoszącą Pp = 1 582 387.64 m^2 = 158,2387 ha.

Granice obszaru uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o 132 024 m^2 = 13,2024 ha (tj. 8,34 % możliwego rozszerzenia), a więc nie przekroczono wyżej wyliczonej dopuszczalnej powierzchni rozszerzenia.

Finalna powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Lipsko wyniosła 408,0411 ha. Łącznie wyznaczono 160 obszarów uzupełnienia zabudowy.

4. Obszar Zabudowy Śródmiejskiej

W planie ogólnym Miasta i Gminy Lipsko wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej w centralnej części miasta Lipska. Obszar ten obejmuje zwartą i intensywnie zainwestowaną strukturę miejską, w której współwystępują funkcje mieszkaniowe, usługowe, administracyjne, handlowe, komunikacyjne oraz infrastrukturalne.

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej wynika z rzeczywistego charakteru tej części miasta. Jest to obszar o największej koncentracji zabudowy i funkcji centrotwórczych, stanowiący główny ośrodek obsługi mieszkańców miasta i gminy. W jego granicach występuje przemieszanie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a także obiekty administracji, handlu, usług publicznych i komercyjnych, układ uliczny oraz przestrzenie publiczne właściwe dla centrum małego miasta powiatowego.

Granice obszaru wyznaczono z uwzględnieniem stopnia zainwestowania terenu, zwartości zabudowy, intensywności wykorzystania przestrzeni oraz funkcjonalnego znaczenia centrum Lipska. Obszar ten nie obejmuje luźnych struktur zabudowy jednorodzinnej ani terenów peryferyjnych miasta, które nie posiadają cech zwartej i intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej służy prawidłowemu odwzorowaniu istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta oraz umożliwia stosowanie rozwiązań planistycznych właściwych dla obszarów centralnych, w których większa intensywność zagospodarowania, mniejszy udział powierzchni biologicznie czynnej oraz koncentracja funkcji usługowych wynikają z ukształtowanego charakteru przestrzeni miejskiej.

Przyjęte rozwiązanie ma na celu utrzymanie i wzmacnianie funkcji centrotwórczych Lipska, racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ochronę zwartej struktury miejskiej oraz przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy na terenach otwartych. Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej stanowi zatem element porządkowania polityki przestrzennej miasta i gminy, zgodny z zasadami ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz zrównoważonego rozwoju.

5. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

W Planie Ogólnym Miasta i Gminy Lipsko nie określa się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

6. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy

6.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Lipsko na lata 2021–2027

Polityka przestrzenna Miasta i Gminy Lipsko została określona w Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Lipsko na lata 2021–2027, opracowanej w 2021 r. przez Westmor Consulting. Strategia stanowi podstawowy dokument programowy samorządu gminnego, wyznaczający kierunki rozwoju społecznego, gospodarczego i przestrzennego gminy oraz określający działania służące osiągnięciu zakładanej wizji rozwoju.

W Strategii przyjęto następującą wizję rozwoju: „W roku 2027 Miasto i Gmina Lipsko atrakcyjna dla mieszkańców, otwarta dla inwestorów, charakteryzująca się dobrą infrastrukturą techniczną, z rozwiniętą bazą sportowo-rekreacyjną, dbająca o środowisko przyrodnicze." Misję gminy określono natomiast jako: „Tworzenie dogodnych warunków dla zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego poprzez zapewnienie dostępu do bezpiecznej i wysokiej jakości infrastruktury technicznej z zachowaniem istniejących walorów przyrodniczych."

Strategia wyznacza trzy cele strategiczne odpowiadające wymiarowi społecznemu, gospodarczemu i przestrzennemu. Są nimi: wzrost jakości życia mieszkańców, wzrost atrakcyjności gospodarczej oraz ochrona środowiska i rozwój infrastruktury technicznej. Z punktu widzenia planu ogólnego szczególne znaczenie mają cele związane z poprawą atrakcyjności inwestycyjnej, rozwojem infrastruktury komunikacyjnej, poprawą stanu środowiska naturalnego oraz rozwojem infrastruktury technicznej, w szczególności infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej.

Z diagnozy zawartej w Strategii wynika, że struktura przestrzenna gminy ma charakter w znacznej mierze rolniczy. Powierzchnia Miasta i Gminy Lipsko wynosi 13 525 ha, a w strukturze użytkowania gruntów dominują użytki rolne, stanowiące 77,99% powierzchni gminy. Istotny udział mają również grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, obejmujące 18,29% powierzchni. Tak ukształtowana struktura funkcjonalna wskazuje na potrzebę racjonalnego gospodarowania przestrzenią, ograniczania rozpraszania zabudowy oraz ochrony terenów otwartych, rolniczych, leśnych i przyrodniczych.

W Strategii wskazano, że główne obszary przewidziane pod rozwój zabudowy mieszkaniowej w mieście Lipsko położone są w północnej oraz północno-zachodniej części miasta. Obszary usługowe koncentrują się przede wszystkim wzdłuż drogi krajowej nr 79, w północnej części miasta, w rejonie ul. Zwoleńskiej. Tereny produkcyjne i przemysłowe zlokalizowano w południowej części miasta, jako kontynuację istniejącego obszaru przemysłowego.

W odniesieniu do obszarów wiejskich Strategia nie przewiduje wyznaczania rozległych nowych obszarów intensywnej zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub produkcyjnej, lecz wskazuje na rozwój w ramach istniejącej zwartej zabudowy wsi oraz w formie zabudowy uzupełniającej.

Model rozwoju przestrzennego przyjęty w Strategii opiera się zatem na porządkowaniu istniejących struktur osadniczych, wzmacnianiu miasta jako ośrodka usługowego, administracyjnego i gospodarczego oraz zachowaniu rolniczego charakteru znacznej części obszaru wiejskiego. Kierunek ten jest spójny z zasadą koncentracji zabudowy w miejscach wyposażonych lub możliwych do wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, a także z potrzebą ograniczania presji inwestycyjnej na tereny otwarte.

Strategia zawiera również rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej. Dla terenów z przewagą funkcji mieszkaniowej rekomenduje wprowadzanie zabudowy zwartej, korzystnej z punktu widzenia krajobrazu, komunikacji i infrastruktury, uzupełnianie istniejącej struktury, wypełnianie luk w zabudowie oraz kontynuowanie zabudowy wokół istniejących jednostek osadniczych w sposób nawiązujący do ich charakteru. Dla terenów usługowych i rekreacyjnych wskazuje potrzebę zapewnienia obsługi komunikacyjnej, w tym miejsc postojowych i dostaw, oraz dopuszcza lokalizowanie funkcji służących zaspokajaniu potrzeb mieszkańców. Dla terenów produkcyjnych Strategia przewiduje rozwój funkcji produkcyjnych, magazynowo-składowych i usługowych przy jednoczesnym ograniczaniu negatywnego oddziaływania na środowisko oraz wykluczeniu zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

W sferze środowiskowej Strategia akcentuje konieczność poprawy stanu środowiska naturalnego, w tym ograniczania niskiej emisji, rozwoju odnawialnych źródeł energii, termomodernizacji obiektów użyteczności publicznej, zrównoważonego gospodarowania wodami oraz sprawnego systemu gospodarowania odpadami. Istotne znaczenie przypisuje się również ochronie istniejących walorów przyrodniczych, w tym terenów zieleni, kompleksów leśnych, doliny Krępianki, użytku ekologicznego, pomników przyrody oraz korytarzy ekologicznych przebiegających przez obszar gminy.

Ustalenia planu ogólnego są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej wyrażonymi w Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Lipsko na lata 2021–2027. Plan ogólny porządkuje strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy poprzez wyznaczenie stref planistycznych odpowiadających istniejącym uwarunkowaniom osadniczym, gospodarczym, rolniczym i przyrodniczym. Jednocześnie tworzy ramy dla dalszego rozwoju terenów mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych w sposób racjonalny, skoncentrowany i możliwy do obsługi infrastrukturą techniczną, przy zachowaniu terenów rolniczych, leśnych, zieleni oraz obszarów istotnych dla systemu przyrodniczego gminy.

Przyjęte rozwiązania wspierają realizację strategicznej wizji Lipska jako gminy atrakcyjnej dla mieszkańców i inwestorów, wyposażonej w dobrą infrastrukturę techniczną, rozwijającej bazę sportowo-rekreacyjną i dbającej o środowisko przyrodnicze. Plan ogólny stanowi więc instrument wdrażania polityki przestrzennej określonej w Strategii, zapewniając powiązanie celów rozwoju społeczno-gospodarczego z zasadami racjonalnego i zrównoważonego gospodarowania przestrzenią.

6.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego sporządzony i przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego w 2018 r. poprzez uchwałę nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 r. wyznacza obszary funkcjonalne województwa.

Gmina Lipsko została zaliczona do dwóch obszarów funkcjonalnych:

- Obszar o najniższym dostępie do dóbr i usług - działania ukierunkowane na ożywienie gospodarcze, poprawę warunków życia mieszkańców, zahamowanie migracji, podniesienie mobilności i zmniejszenie bezrobocia;
- Wiejski obszar funkcjonalny wymagający wsparcia procesów rozwojowych - obszary położonych peryferyjnie, o utrudnionym dostępie do ośrodka wojewódzkiego, z niska dostępnością do usług publicznych i słaba jakością infrastruktury technicznej.

Ponadto Miasto i Gmina Lipsko zaliczone zostało do Radomskiego Obszaru Strategicznej Interwencji, charakteryzującego się koncentracją negatywnych zjawisk społeczno-gospodarczych, w tym najwyższym w województwie udziałem długotrwale bezrobotnych. Wśród najważniejszych kierunków działań dla tego obszaru PZPWM wskazuje: wsparcie specjalizacji branżowej przemysłu (obróbka metali, przemysł obuwniczy, zbrojeniowy) oraz rozbudowę sieci energetycznych i gazociągów.

Przy określaniu ustaleń planu ogólnego uwzględniono konieczność ochrony gruntów rolnych, w szczególności gleb klas I–III. Większość obszarów najwyższej jakości gleb objęto strefami otwartymi. Plan ogólny promuje spójne obszary zabudowy, eliminując rozproszenie i ograniczając ekspansję urbanistyczną na tereny rolne.

6.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie Miasta i Gminy Lipsko nie występują obszary Natura 2000 ani parki krajobrazowe. Obowiązujące formy ochrony przyrody obejmują:

- Użytek ekologiczny użytek 114' – zlokalizowany na terenie gminy;
- 6 pomników przyrody, w tym cztery drzewa w parku zabytkowym w Daniszowie (wiąz szypułkowy, dwie lipy drobnolistne, lipa szerokolistna), sosna pospolita w Leszczyniach oraz jałowiec pospolity w Walentynowie.

Przez obszar gminy przebiegają dwa ponadregionalne korytarze ekologiczne: Puszcza Świętokrzyska – Dolina Wisły (GKPdC-5C) oraz Lasy Skierzyńskie – Dolina Wisły (GKPdC-5A), a regionalną sieć ekologiczną tworzą korytarze dolin rzek Krępianki i Strużanki oraz obszar węzłowy w północnej części gminy.

Tereny form ochrony przyrody oraz przebiegu korytarzy ekologicznych objęto w zdecydowanej większości strefami otwartymi. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie część terenów w granicach korytarzy ekologicznych objęta została innymi strefami planistycznymi, dla których jako profil dodatkowy określono teren lasu lub zieleni naturalnej, zapewniając możliwość zachowania wartości przyrodniczych.

W Planie Ogólnym uwzględniono wymagania ochrony przyrody wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.).

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

Na terenie miasta i gminy Lipsko występuje:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (p=10%),
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (p=1%),

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią występują wzdłuż doliny rzeki Krępianki – lewobrzeżnego dopływu Wisły, przecinającego gminę ze wschodu na zachód. Rzeka Krępianka stanowi główną arterię hydrograficzną gminy, a jej dolina cechuje się szczególnymi atrakcjami przyrodniczymi – kilkaset naturalnych wywierzysk.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie p=1% i p=10% objęto w zdecydowanej większości strefą otwartą. Na tych terenach nie wyznaczono Obszaru Uzupełnienia Zabudowy. Część zabudowanych terenów położonych na obszarach zagrożenia powodziowego objęta została strefami planistycznymi zgodnymi z obecną funkcją tych terenów.

Miasto i Gmina Lipsko znajduje się w regionie wodnym Środkowej Wisły, dla którego obowiązuje Plan Gospodarowania Wodami na obszarze dorzecza Wisły oraz Plan Zarządzania Ryzykiem Powodziowym.

6.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na terenie Miasta i Gminy Lipsko sieć melioracyjna odgrywa istotną rolę w systemie gospodarki wodnej i rolniczej. Główna rzeka Krępianka wraz z dopływami i systemem rowów melioracyjnych zapewnia odprowadzanie wód. Odwodnienie obszaru gminy realizowane jest przez spływ powierzchniowy do Krępianki, a część północno-wschodnia – przez rzekę Strużankę, prawobrzeżny dopływ Iłżanki.

Grunty zmeliorowane objęto w planie ogólnym strefami otwartymi lub strefami produkcji rolniczej, co zapewnia zachowanie ciągłości i funkcjonalności systemów melioracyjnych. Przyjęte rozwiązania mają na celu ograniczenie presji inwestycyjnej na tereny o istotnym znaczeniu dla retencji i odpływu wód.

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

Na terenie gminy Lipsko nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

6.7. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie Miasta i Gminy Lipsko zlokalizowane są ujęcia wody wgłębnej w Lipsku, Józefowie oraz Katarzynowie, stanowiące podstawę zaopatrzenia w wodę. Tereny te, ze względu na ich funkcję techniczną i znaczenie dla systemu zaopatrzenia w wodę, zostały oznaczone w planie ogólnym jako strefy infrastrukturalne (SI). Takie ujęcie pozwala na zachowanie i rozwój istniejącej infrastruktury wodociągowej, zapewnienie możliwości jej modernizacji oraz właściwe zabezpieczenie terenów niezbędnych do funkcjonowania systemu wodociągowego miasta i gminy.

6.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Teren miasta gminy Lipsko znajduje się poza zasięgiem obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

6.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie Miasta i Gminy Lipsko wyznaczony jest obszar górniczy oraz teren górniczy Gołębiów 2, związany z eksploatacją kopaliny w rejonie miejscowości Gołębiów. Obszar górniczy i teren górniczy zostały wpisane do rejestru pod numerem 10-7/15/1601 i wyznaczone decyzją Starosty Powiatowego w Lipsku nr BOŚ.6522.2.2023 z dnia 31 maja 2023 r.

Obszar górniczy Gołębiów 2 obejmuje powierzchnię 6 957 m², natomiast teren górniczy Gołębiów 2 obejmuje powierzchnię 10 040 m². Obszar ten położony jest w miejscowości Gołębiów, na działkach nr 249/1 i 253/1. Organem nadzoru górniczego właściwym dla tego terenu jest Okręgowy Urząd Górniczy w Warszawie.

Obszar górniczy oraz teren górniczy Gołębiów 2 zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez wyznaczenie strefy górnictwa - SG. Takie oznaczenie wynika z potrzeby zachowania zgodności ustaleń planu ogólnego z istniejącymi uwarunkowaniami wynikającymi z prowadzenia działalności górniczej oraz z przepisów odrębnych z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

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

Dla terenów związanych z udokumentowanymi złożami kopalin, obszarami górniczymi i terenami górniczymi wyznaczono w planie ogólnym strefy górnictwa.

Wyznaczenie stref górnictwa ma na celu uwzględnienie udokumentowanej bazy surowcowej oraz ochronę złóż kopalin przed takim sposobem trwałego zainwestowania, który mógłby uniemożliwić lub istotnie ograniczyć ich racjonalną eksploatację. Strefy te obejmują tereny istniejącej lub możliwej eksploatacji, a także obszary wymagające uwzględnienia ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

Ujęcie tych terenów jako stref górnictwa pozwala na zachowanie zgodności ustaleń planu ogólnego z występującymi uwarunkowaniami geologicznymi, koncesyjnymi i eksploatacyjnymi. Jednocześnie umożliwia właściwe rozdzielenie terenów przeznaczonych pod działalność wydobywczą od terenów mieszkaniowych, usługowych i rekreacyjnych, ograniczając ryzyko konfliktów przestrzennych oraz zapewniając możliwość dalszego doprecyzowania zasad zagospodarowania na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Gmina Lipsko jest uboga w złoża kopalin. Na obszarze gminy występują następujące złoża.

Tabela 14. Złoża na obszarze gminy Lipsko

L.p.	Nr złoża / nazwa złoża	**Kopalina**	**Geneza**	**Lokalizacja wg. miejscowości**
1.	KN 16876 – Lipsko	piaski i żwiry	Złoże pokładowe; utwory budujące złoże: piaski; rozpoznanie w kategorii C1; przewidywany sposób eksploatacji: odkrywkowy.	Lipsko, działki nr 855/2, 856/6 i 857, gmina Lipsko, powiat lipski, woj. mazowieckie
2.	KN 16215 – Gołębiów	piaski i żwiry	Złoże pokładowe, ułożone poziomo; utwory budujące złoże: piaski czwartorzędowe; rozpoznanie w kategorii C1;	Gołębiów, działki nr 23, 24, 25/11 i 26/1, gmina Lipsko, powiat lipski, woj. mazowieckie

			przewidywany sposób eksploatacji: odkrywkowy.	
3.	KN 19122 – Gołębiów 1	piaski i żwiry	Złoże pokładowe, ułożone poziomo; utwory budujące złoże: piaski czwartorzędowe; rozpoznanie w kategorii C1; przewidywany sposób eksploatacji: odkrywkowy.	Gołębiów, działki nr 326, 329 i 332, gmina Lipsko, powiat lipski, woj. mazowieckie
4.	KN 20880 – Gołębiów 2	piaski i żwiry	Złoże pokładowe, ułożone poziomo; utwory budujące złoże: piaski czwartorzędowe; złoże zagospodarowane; przewidywany sposób eksploatacji: odkrywkowy.	Gołębiów, działki nr 249/1 i 253/1, gmina Lipsko, powiat lipski, woj. mazowieckie
5.	KN 18657 – Jakubówka	piaski i żwiry	Złoże pokładowe, ułożone poziomo; utwory budujące złoże: piaski czwartorzędowe; rozpoznanie w kategorii C1; przewidywany sposób eksploatacji: odkrywkowy.	Jakubówka, działki nr 309/6, 312/2 i 429/2, gmina Lipsko, powiat lipski, woj. mazowieckie

Źródło: https://geolog.pgi.gov.pl/

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

6.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie miasta i gminy Lipsko nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

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

W poniższych tabelach przedstawiono zlokalizowane na obszarze gminy obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, a także stanowiska archeologiczne.

Rejestr Zabytków

Na terenie gminy Lipsko znajduje się kilka obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków.

Lista zabytków znajdujących się w rejestrze Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, mających jednocześnie najwyższe znaczenie dla gminy pod względem materialnym, duchowym i turystycznym:

1) **Daniszów, park dworski, XVIII/XIX w., nr rej. 740 z 20.12.1957 r. oraz 354/A/86 z 4.11.1986r.** –w chwili obecnej zachowały się jedynie fragmenty niegdyś okazałego parku. Znajduje się on w miejscowości Daniszów przy drodze do Kolonii Daniszów na działce ewidencyjnej nr 409/8. Zajmuje powierzchnię ok. 4,5 ha. Na terenie parku znajdują się m.in. pomniki przyrody: wiąz szypułkowy (330 cm w obwodzie), lipa drobnolistna (500 cm w obwodzie), lipa szerokolistna (220 cm w obwodzie), lipa drobnolistna (330 cm w obwodzie).

2) **Krępa Kościelna, kościół murowany, 1911-1930 r., nr rej. 337/A z 10.04.1986 r. -** pierwszy kościół parafialny pod wezwaniem św. Trójcy w Lipsku wybudowali Mikołaj i Zofia z Lubomirskich Oleśniccy w 1614 roku, jego konsekracja odbyła się w roku 1686. Obecny kościół wybudowany w latach 1911-30 jest w stylu neogotyckim z czerwonej cegły. Bryła kościoła jest zwarta, z małym transeptem, przypory są umieszczone symetrycznie i bocznych częściach występują na przemian z ostrołukowymi oknami. Kościół jest trzynawowy, środkowa nawa jest wyższa i szersza. Środkowa część jest wyraźnie zaznaczona w fasadzie: wysoka, wysunięta przed lico, zakończona prosto, z portalem ostrołukowym przechodzącym w ostrołukowe okno witrażowe, posiadająca na zwieńczeniu dwa, wąziutkie okna ostrołukowe. Część ta tworzy przedsionek Do części środkowej przylegają, zakończone skośnie, części boczne z portalami i wyżej ostrołukową płyciną, zwieńczone fryzem arkadkowym. Sklepienie wewnątrz kościoła jest ostrołukowe, krzyżowo-żebrowe, podtrzymywane kolumnami. Okna z witrażami zwieńczone ostrym łukiem. Obok kościoła znajduje się XIX wieczna dzwonnica drewniana, czworoboczna, z widocznymi w szczycie dzwonami – jeden mniejszy, drugi większy – zwieńczona czworobocznym, strzelistym dachem. Dzwonnica jest odnowiona.

3) **Lipsko - kościół parafialny p.w. św. Trójcy, nr rej. 325/A/67 z 15.06.1967 roku oraz 81/A/81 z 12.03.1981 roku**. Kościół wybudowany w stylu neogotyckim według projektu architekta Megera w latach 1911-1930. Kościół jest orientowany, wykonany z kamienia wapiennego, wzmocniony skarpami. Jest to budowla kamienna, jednonawowa z węższym prezbiterium, prostokątną zakrystią i czworoboczną wieżą z dzwonami. Nad odrzwiami i na skarpach znajdują się herby i napisy fundacyjne. Kościół jest trzynawowy, rozczłonkowany na zewnątrz. Wewnątrz wystrój barokowy, prezbiterium ma sklepienie i posadzkę marmurową. W kościele znajdowały się trzy dzwony: największy z 1712 roku, średni z 1788 roku i mały z 1707 roku. Z zabytkowych dzwonów pozostał największy. Dwa dzwony zostały ufundowane przez parafian w 1998 roku

   a) średni - Jan Paweł II – Papież Polak. „Czy przyjmujesz w posłuszeństwie wiary wobec Chrystusa mojego Pana zawierzając Matce Chrystusa i Kościoła – świadom wielkich trudności – przyjmuję.” 10.X.1978;
   b) mały – „Niech pokorna dziewica z Nazaretu prowadzi ludzkość Nowego Milenium ku Temu, który jest światłością prawdziwą oświecającą każdego człowieka.” (List Apostolski – Zbliżające się trzecie tysiąclecie);

   W ołtarzu (który został ufundowany w 1880 roku przez parafian) znajduje się obraz Matki Bożej Nieustającej Pomocy, zasuwany obrazem Świętej Trójcy.

4) **Zofiówka – dom drewniany nr 5, koniec XIX w, nr rej. 126/A z dnia 04.11.1981 rok**. Dom drewniany o węgłowej konstrukcji ścian, dach dwuspadowy. Budownictwo mieszkalne wchodzące w skład zabudowy młynarskiej ze schyłku XIX wieku. W chwili obecnej budynek jest użytkowany, ale dość zaniedbany. Dwa obiekty znajdujące się w Rejestrze Zabytków województwa mazowieckiego z terenu gminy Lipsko zostały przeniesione do Muzeum Wsi Radomskiej w Radomiu (Radom, ul. Szydłowiecka 30). Są to:
   a) budynek dawnej szkoły w Krępie Kościelnej – drewniany z lat 1914-1915, nr rej. 319/A/85 z dnia 22.08.1985 r.,
   b) młyn wodny z Zofiówki – drewniany z 1914 r., nr rej. 121/A/81 z dnia 17.07.1981 r.,

5) **Krępa Kościelna –cmentarz rzymsko-katolicki z przełomu XVIII/XIX w., nr. rej. A-1056 z dnia 12.01.2020 r..** W rejestr zabytków wpisany jest układ przestrzenny cmentarza z alejami i murem, najcenniejsze nagrobki i płyty nagrobne. Cmentarz został założony był na przełomie XVIII i XIX wieku i nadal jest użytkowany. Cmentarz położony jest na wzniesieniu opadającym w kierunku wschodnim, ma kształt nieregularny. Pierwotny układ przestrzenny z ekspozycją wielu zabytkowych nagrobków jest zaakcentowany aleją prowadzącą od bramy w kierunku północnym oraz alejami wzdłuż muru południowego. Cmentarz ogrodzony jest murem kamiennym, wzniesionym w 1 połowie XX wieku oraz częściowo w 1945 roku. Stylistyka XIX-wiecznych nagrobków nawiązuje do form historycznych: najstarsze posiadają formę steli na cokole, są także nagrobki figuralne oraz nagrobki czerpiące ze wzorów neogotyckich. Najliczniejsze są nagrobki w formie krzyża na cokole wykonane pod koniec XIX w. i na początku XX w.. Nagrobki z lat 1925-1960 są jednorodne w stylistyce, zostały wykonane w lokalnym warsztacie i powielają wzorzec: forma kapliczki na cokole, z dekoracyjną wnęką na figurę Matki Boskiej u góry, z płaskorzeźbioną dekoracją w kształcie wieńca laurowego, Gorejącego Serca Jezusa oraz żłobień tworzących wzory liniowe i geometryczne. Na terenie cmentarza zachowało się 50 cennych nagrobków i płyt nagrobnych, wykonanych z piaskowca. Najstarszym obiektem jest płyta nagrobna Konstantego i Michała Krępowskich z 1 połowy XIX wieku. Zachowały się także nagrobki upamiętniające rody szlacheckie: Wandy Rudzkiej – właścicielki Krępy, Włodzimierza Niemirycza – dzierżawcy Jawora, Jana Gruszczyńskiego – właściciela Lipy, Jadwigi Leszczyńskiej. W nagrobku Michaliny Wiśniewskiej znajdują się prochy rodziny regionalisty ks. Jana Wiśniewskiego.

6) **Żydowski dom modlitwy (obecnie budynek użyteczności publicznej) nr rej. A-1676.** Przed holocaustem w budynku znajdował się dom modlitwy, sąsiadujący z niezachowaną do dziś synagogą. Budowla jest murowana, parterowa, jednopiętrowa w części centralnej, charakteryzująca się wysokim poddaszem. Wzniesiono ją na rzucie prostokąta.

Wyżej wymieniony wykaz i zestawienie obiektów oraz stref objętych ochroną są listami otwartymi, które mogą ulec zmianie w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w wyniku kolejnych analiz.

Stanowiska archeologiczne

Na terenie Gminy Lipsko znajduje się kilkadziesiąt stanowisk archeologicznych będących świadectwem wielowiekowego osadnictwa. Spośród zabytków archeologicznych największe znaczenie dla odtworzenia historii miejscowego osadnictwa mają osady. Wszystkie zaewidencjonowanie stanowiska podlegają ochronie prawnej.

Tabela 15. Wykaz stanowisk archeologicznych zewidencjonowanych na terenie gminy Lipsko według dokumentacji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Radomiu oraz badań terenowych.

l.p.	Miejscowość	Obszar AZP	Numer na obszarze	Numer stanowiska w mc.	Funkcja	Kultura	Chronologia
1.	**Babilon**	79-72	8	1	Obozowisko	-	Neolit
2.	**Lipa Krępa**	79-72	4	2	Obozowisko	Łużycka	Mezolit - wczesna epoka brązu
3.	**Gruszczyn Doły**	80-72	2	1	Ślad osadnictwa	-	Czasy nowożytne
4.	**Jakubówka**	79-72	13	1	Ślad osadnictwa	-	Starożytność
5.	**Lipa – Krępa**	79-72	3	1	Ślad osadnictwa	-	Neolit - wczesna epoka brązu
6.	**Lipa – Miklas**	79-72	11	1	Ślad osadnictwa	-	Starożytnoś
7.	**Leopoldów**	80-72	1	1	Ślad osadnictwa	-	Epoka kamienia
8.	**Lipsko ul. Papiernia**	79-72	1	1	Obozowisko	-	Neolit - wczesna epoka brązu
9.	**Lipsko ul. Papiernia**	79-72	2	2	Obozowisko	-	Neolit - wczesna epoka brązu
10.	**Lipsko**	79-72	5	3	Obozowisko	-	Neolit

					Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze – okres nowożytny	XV-XVIII wiek
11.	**Lipsko**	79-72	6	4	Obozowisko	-	Neolit
12.	**Lipsko**	79-72	7	5	Obozowisko	-	Neolit
13.	**Lipsko**	79-72	12	6	Ślad osadnictwa	-	Starożytność
					Ślad osadnictwa	Okres nowożytny	-
14.	**Lipsko**	79-72	14	1	Osada	Kultura polska	Okres nowożytny (XVII-XIX w.)
15.	**Lipsko**	79-72	15	2	Osada	Kultura polska	Okres nowożytny (XVII-XIX w.)
16.	**Maruszów**	81-72	3	1	Ślad osadnictwa	-	Epoka kamienia – wczesna epoka brązu
17.	**Maruszów**	81-72	6	2	Cmentarzysko	Grobów kloszowych	Okres lateński
18.	**Maruszów**	81-72	7	3	Ślad osadnictwa	Przeworska	Okres Rzymski
					Osada	Późne Średniowiecze	-
19.	**Nowa Wieś**	79-72	9	1	Ślad osadnictwa	-	Okres nowożytny
20.	**Nowa Wieś**	79-72	10	2	Obozowisko	-	Neolit – wczesna epoka brązu
					Ślad osadnictwa	-	Starożytność
21.	**Wola Solecka**	79-73	2	1		-	OWR

					Stanowisko hutnicze		
22.	**Zofiówka**	79-71	2	1	Ślad osadnictwa	Mezolit	Wczesna epoka brązu
23.	**Rafałów***	78-71	14	1	Ślad osadnictwa	Kultura: starożytna (nieokreślona)	Epoka brązu
24.	**Drezno***	78-72	8	3	Ślad osadnictwa,	Kultura pucharów lejkowatych	Neolit
25.	**Katarzynów***	78-72	11	1	Obozowisko,	Kultura: świderska	Paleolit schyłkowy
26.	**Baranów***	78-73	4	2	Osada	Kultura przeworska	Okres rzymski
27.	**Baranów***	78-73	3	1	Osada	Kultura sznurowa	Brak
28.	**Krępa Kościelna***	79-71	13	1	Ślad osadnictwa	Wczesne średniowiecze	Fazy późne
29.	**Krępa Kościelna***	79-71	13	1	Ślad osadnictwa	Nowożytność	Nieokreślona
30.	**Krępa Zacmentarna***	79-71	14	2	Ślad osadnictwa	nieokreślona	Epoka kamienia – wczesna epoka brązu
31.	**Krępa Kościelna ***	79-71	15	3	Ślad osadnictwa	nieokreślona	Wczesna epoka brązu
34.	**Krępa Dolna***	79-71	16	1	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze	XV w.
33.	**Krępa Dolna***	79-71	17	2	Ślad osadnictwa	Starożytna (nieokreślona)	-
34.	**Leszczyny***	79-71	18	1	Ślad osadnictwa	nieokreślona	Epoka kamienia – epoka brązu
35.	**Zofiówka***	79-71	19	1	Ślad osadnictwa	nieokreślona	Mezolit-wczesna epoka brązu
36.	**Zofiówka***	79-71	20	2	Ślad osadnictwa	nieokreślona	Mezolit-wczesna epoka brązu
37.	**Zofiówka***	79-71	20	2	Ślad osadnictwa	nieokreślona	Wczesne średniowiecze
38.	**Zofiówka***	79-71	20	2	Ślad osadnictwa	średniowiecze	XV w.
39.	**Zofiówka***	79-71	21	3	Ślad osadnictwa	nieokreślona	Okres wpływów rzymskich
40.	**Zofiówka***	79-71	22	4	Ślad osadnictwa	nieokreślona	Wczesna epoka brązu
41.	**Borowo***	79-71	23	1	Ślad osadnictwa	Starożytna (nieokreślona)	Okres wpływów rzymskich
42.	**Wólka Krępska***	79-71	23	1	Ślad osadnictwa	nieokreślona	Epoka kamienia/paeleolit schyłkowy

43.	**Wólka Krępska***	79-71	25	2	Ślad osadnictwa	nieokreślona	Mezolit
44.	**Wólka Krępska***	79-71	25	2	Ślad osadnictwa	Starożytna (nieokreślona)	Epoka brązu
45.	**Huta***	79-71	26	1	Ślad osadnictwa	nieokreślona	Epoka kamienia
46.	**Huta***	79-71	27	2	Ślad osadnictwa	nieokreślona	Epoka kamienia – wczesna epoka brązu
47.	**Huta***	79-71	28	3	Obozowisko	Kultura pucharów lejkowatych	Neolit – wczesna epoka brązu
48.	**Huta***	79-71	28	3	Ślad osadnictwa	Kultura grobów kloszowych	Halsztat- laten
49.	**Leopoldów**	80-72	1	1	nieokreślona	nieokreślona	Epoka kamienia

***stanowisko archiwalne**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie – Delegatura w Radomiu, lipiec 2026 r.

Na terenie gminy Lipsko zarejestrowano ogółem 20 stanowisk archeologicznych, nie zaznaczone w terenie. Większość stanowisk są to ślady osadnictwa i obozowiska pochodzące z okresów neolitu oraz starożytności. Materiał zabytkowy pochodzący z badań przechowywany jest głównie magazynach Muzeum im. Jacka Malczewskiego w Radomiu. Zaewidencjonowane stanowiska w gminie Lipsko nie są zagrożone. Znajdują się na terenach łąkowo-polnych, przyrzecznych w oddaleniu od linii zabudowy poszczególnych miejscowości. Największe skupisko zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych w gminie rozciąga się w dolinie. Rzeki Krępianki w rejonie wsi: Nowa Wieś, Lipa Miklas, Babilon aż po zachodnie krańce miasta Lipsko.

Gminna Ewidencja Zabytków

Materiałem wyjściowym był sporządzony Gminny Programu Opieki nad Zabytkami dla Miasta i Gminy Lipsko na lata 2020 – 2023 przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Lipsku nr XVIII/104/2019 z dnia 16 grudnia 2019 r.

Tabela 16. Wykaz zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków na terenie miasta i gminy Lipsko.

Lp.	Miejscowość	Obiekt, czas powstania	Uwagi
1.	Daniszów	młyn murowany, II ćw. XX w.	Karta nr 37/1655
2.	Daniszów	park podworski, XVIII/XIX w.	Rej. nr 740 z 20.12.1957 r. i 354/A/86 z 4.11.1986 r. Karta nr 69/1655
3.	Dąbrówka 6	dom drew., I ćw. XX w.	Karta nr 41/1655
4.	Długowola II	kapliczka murowana, XIX w.	Karta nr 40/1655
5.	Długowola II	kapliczka murowana, XIX w.	Karta nr 39/1655

6.	Długowola II	kapliczka murowana, 1905 r.	Karta nr 38/1655
7.	Długowola I	kapliczka kubaturowa z rzeźbami	Karta nr 63/1655
8.	Huta 17	dom drewniany, I ćw. XX w.	Karta nr 47/1655
9.	Huta	kapliczka, pocz. XX w.	Karta nr 46/1655
10.	Krępa Górna 13	dom drewniany, ok. 1935 r.	Karta nr 26/1655
11.	Krępa Górna 22	dom murowany z kamienia, ok. 1895 r.	Karta nr 28/1655
12.	Krępa Górna 43	dom drewniany, XIX/XX w.	Karta nr 29/1655
13.	Krępa Górna 64	dom drewniany, 1923 r.	Karta nr 30/1655
14.	Krępa Górna	kapliczka murowana, 1931 r.	Karta nr 31/1655
15.	Krępa Górna	krzyż przydrożny drewniany	Karta nr 61/1655
16.	Krępa Kościelna	kościół murowana, 1930-1935 r.	Rej. nr 337/A z 10.04.1986 Karta nr 70/1655
17.	Krępa Kościelna	cmentarz rzymskokatolicki, XVIII/XIX w.	Rej. Nr A-1056 z 12.01.2020 r. Karta nr 71/1655
18.	Kostusin	kapliczka murowana, pocz. XX w.	Karta nr 50/1655
19.	Lipa Miklas 29	kapliczka - figura murowana, 1951	Karta nr 56/1655
20.	Lipa Miklas 43	krzyż murowany, pocz. XX w.	Karta nr 57/1655
21.	Lipsko	kościół parafialny p.w. św. Trójcy murowany, barokowy, 1614,1686 r.	Rej. nr 325/A/67 z 15.06.1967 r. i 81/A/81 z 12.03.1981 r., Karta nr 32/1655
22.	Lipsko – skrzyżowanie ul. Zwoleńskej i Obrońców Chotczy	krzyż – figura, murowana, 1886 r.	Karta nr 25/1655
23.	Lipsko ul. Iłżecka 45	krzyż, murowany, pocz. XX w.	Karta nr 48/1655
24.	Lipsko ul. Pileckiego 3	dom murowany, ok. 1916 r.	Karta nr 33/1655
25.	Lipsko ul. Iłżecka 7	dom murowany, pocz. XX w.	Karta nr 3/1655
26.	Lipsko ul. Iłżecka 9	dom murowany, pocz. XX w.	Karta nr 4/1655
27.	Lipsko ul. Iłżecka 8	dom murowany, pocz. XX w.	Karta nr 34/1655

28.	Lipsko ul. Iłżecka 12	dom murowany, pocz. XX w.	Karta nr 6/1665
29.	Lipsko ul. Iłżecka 14	dom drewniany, pocz. XX w.	Karta nr 7/1665
30.	Lipsko ul. Iłżecka 18	dom murowany, pocz. XX w.	Karta nr 8/1655
31.	Lipsko ul. Iłżecka 19	dom murowany, pocz. XX w.	Karta nr 9/1655
32.	Lipsko ul. Iłżecka 20	dom murowany, pocz. XX w.	Karta nr 10/1655
33.	Lipsko ul. Iłżecka 23	dom murowany, pocz. XX w.	Karta nr 11/1655
34.	Lipsko ul. Iłżecka 24 i 26	dom murowany, pocz. XX w.	Karta nr 12/1655
35.	Lipsko ul. Iłżecka 27	dom drewniany, pocz. XX w.	Karta nr 13/1655
36.	Lipsko ul. Iłżecka 28	dom drewniany,. pocz. XX w.	Karta nr 14/1655
37.	Lipsko ul. Iłżecka 48	dom drewniany, pocz. XX w.	Karta nr 36/1655
38.	Lipsko ul. Kościuszki 16	dom murowany z 1931 r.	Karta nr 15/1655
39.	Lipsko ul. Solecka 14	dom drewniany, l. 20-te XX w.	Karta nr 18/1655
40.	Lipsko ul. Solecka 17	dom murowany, l. 20-te XX w.	Karta nr 20/1655
41.	Lipsko ul. Solecka 18	dom murowany, l. 20-te XX w.	Karta nr 49/1655
42.	Lipsko ul. Solecka 28	dom murowany z 1926 r.	Karta nr 21/1655
43.	Lipsko ul. Solecka 2 i 3	dom murowany, pocz. XX w.	Karta nr 17/1655
44.	Lipsko	cmentarz rzymskokatolicki, XIX w.	Karta nr 64/1655
45.	Lipsko	cmentarz rzymskokatolicki, l. 30-te XX w.	Karta nr 65/1655
46.	Lipsko	cmentarz żydowski (kirkut)	Karta nr 66/1655
47.	Nowa Wieś 39	dom drewniany, 1921 r.	Karta nr 45/1655
48.	Śląsko	figura Matki Boskiej z Dzieciątkiem, murowana, XIX w	Karta nr 59/1655
49.	Śląsko (przysiółek Krzywda)	kapliczka filarowa z latarnią	Karta nr 62/1655

50.	Wiśniówek	krzyż murowany, 1908 r.	Karta nr 60/1655
51.	Wola Solecka I 88	dom drewniany z 1929 r.	Karta nr 44/1655
52.	Wola Solecka II 120	dom drewniany z 1935 r.	Karta nr 43/1655
53.	Wola Solecka II 72	dom drewniany z 1931 r.	Karta nr 42/1655
54.	Zofiówka 106	dom drewniany z 1946 r.	Karta nr 51/1655
55.	Zofiówka 70	dom drewniany z 1946 r.	Karta nr 52/1655
56.	Zofiówka	krzyż – figura murowana, kon. XIX w.	Karta nr 53/1655
57.	Zofiówka	krzyż –murowany, 1901 r.	Karta nr 54/1655
58.	Zofiówka	krzyż – figura murowana, 1906 r.	Karta nr 55/1655
59.	Zofiówka 122	dom drewniany, kon. XIX w.	Rej. Nr 126/A/81 z dnia 04.11.1981 r. Karta nr 67/1655

Źródło: Urząd miejski w Lipsku

W planie ogólnym gminy uwzględniono występowanie obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, a także stanowisk archeologicznych.

Charakter planu ogólnego, jako aktu planowania o charakterze strategicznym, nie obejmuje określania szczegółowych zasad ochrony zabytków ani parametrów zagospodarowania terenu w ich bezpośrednim otoczeniu.

Ochrona zabytków realizowana jest na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oraz na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydawania decyzji administracyjnych, które podlegają uzgodnieniu z właściwym organem ochrony zabytków.

Wyznaczenie stref planistycznych w planie ogólnym uwzględnia istniejące uwarunkowania kulturowe i nie narusza możliwości zapewnienia ochrony zabytków na dalszych etapach planowania przestrzennego.

Przy określaniu ustaleń planu ogólnego gminy uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego w zakresie ochrony zabytków i obiektów zabytkowych oraz stanowisk archeologicznych, mając na celu zachowanie dziedzictwa kulturowego, ochronę wartości historycznych oraz zapewnienie harmonijnego wkomponowania obiektów zabytkowych w strukturę przestrzenną gminy, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Stanowiska archeologiczne zlokalizowane są poza obszarami uzupełnienia zabudowy, w związku z czym realizacja nowej zabudowy w ich obrębie wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz uzgodnienia z właściwym organem ochrony zabytków.

6.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie miasta i gminy Lipsko nie występują obszary pomników zagłady.

6.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie miasta i gminy Lipsko nie ustalono terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, zastrzeżonych ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa ani terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.

6.15. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie miasta i gminy Lipsko nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

6.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie miasta i gminy Lipsko nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

6.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Gmina Lipsko nie posiada obowiązującego Gminnego Programu Rewitalizacji, wobec czego na jej terenie nie określono obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji.

6.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie miasta i gminy Lipsko nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

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

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III

Użytki rolne stanowią ok. 78% powierzchni Miasta i Gminy Lipsko. Zróżnicowanie geomorfologicznych form rzeźby powierzchni ma wpływ na rozkład i jakość gleb – gleby wyższych klas bonitacyjnych przeważają w środkowej i południowej części gminy. Gmina posiada wyjątkowo korzystne warunki glebowo-klimatyczne dla rolnictwa.

Zdecydowana większość gruntów rolnych klas I–III w celu ochrony objęta została strefami otwartymi (SO) oraz strefami produkcji rolniczej (SR). Część gruntów rolnych wyższych klas, uwzględniając strukturę funkcjonalno-przestrzenną i politykę rozwoju gminy, objęta została strefami dopuszczającymi zabudowę, jednak wyłącznie w obszarach uzupełnienia zabudowy.

Rozwiązanie to wynika z konieczności uwzględnienia istniejącego zagospodarowania i potrzeb mieszkańców.

Grunty leśne

Lesistość Miasta i Gminy Lipsko wynosi ok. 18,29% powierzchni. Skupiska leśne, za wyjątkiem zwartych kompleksów w północnej części gminy, są małe i rozdrobnione. Gmina charakteryzuje się niedoborem terenów leśnych – ponad połowa lasów należy do właścicieli prywatnych, pozostała część stanowi własność Lasów Państwowych.

Zdecydowana większość gruntów leśnych objęta została strefami otwartymi (SO). Pozostałe, ze względu na istniejące zagospodarowanie, objęte zostały innymi strefami planistycznymi, dla których jako profil dodatkowy określono teren lasu.

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

Na terenie Miasta i Gminy Lipsko nie zlokalizowano zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

Na terenie Miasta i Gminy Lipsko nie występuje obszar pasa nadbrzeżnego ani pasa technicznego.

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

Infrastruktura drogowa

Podstawowe wyznaczniki położenia komunikacyjnego gminy to: droga krajowa nr 79 relacji Warszawa–Bytom biegnąca przez wschodnią część gminy oraz droga wojewódzka nr 747 relacji Iłża–Lipsko–Solec nad Wisłą w ciągu wschód–zachód. Sieć drogową tworzą ponadto drogi powiatowe oraz drogi gminne i wewnętrzne.

W planie ogólnym dla dróg krajowej i wojewódzkiej wyznaczono strefę komunikacyjną (SK). Obszary dróg gminnych i wewnętrznych tworzących szkielet sieci objęte zostały strefą infrastrukturalną (SI) lub profilem komunikacyjnym w ramach pozostałych stref planistycznych. Studium przewiduje realizację obwodnicy Lipska w ciągu DK79 oraz nowy przebieg DW747.

Infrastruktura kolejowa

Na obszarze Miasta i Gminy Lipsko nie występuje infrastruktura kolejowa.

Infrastruktura techniczna

Na terenie gminy funkcjonuje oczyszczalnia ścieków w Lipsku przy ul. Soleckiej 90 (przepustowość 2 600 m³/d, 17 767 RLM), obsługująca aglomerację Lipsko wyznaczoną uchwałą Rady Miejskiej nr XXX/165/2020. W mieście zlokalizowana jest stacja 110/15 kV (GPZ) zasilana liniami 110 kV. Na terenie gminy zlokalizowana jest stacja gazu LNG stanowiąca podstawę planowanej gazyfikacji. Funkcjonuje Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK).

Tereny infrastruktury technicznej objęte zostały strefą infrastrukturalną lub, w ramach pozostałych stref, profilem podstawowym obejmującym teren infrastruktury technicznej.

Inwestycje celu publicznego

Przy sporządzaniu planu ogólnego nie uwzględniono uwarunkowań związanych z inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnych, ponieważ nie planuje się takich inwestycji na terenie gminy Lipsko.

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

Na podstawie danych audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego na terenie Miasta i Gminy Lipsko zidentyfikowano krajobrazy należące do kilku typów i podtypów. Nie wskazano krajobrazów priorytetowych, jednak obszar gminy został objęty klasyfikacją krajobrazową, obejmującą krajobrazy miejskie, wiejskie, leśne oraz bagienno-łąkowe.

Tabela 17. Typy krajobrazów wskazana w Audycie Krajobrazowym Województwa Mazowieckiego występujące w obszarze miasta i gminy Lipsko.

Lp.	Typ krajobrazu	Podtyp	Charakterystyka podtypu	Rzeźba terenu
1	Miejskie	9a	Miejscowości z zachowanym układem historycznym	Krajobrazy faliste
2	Wiejskie	6c	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	Krajobrazy faliste
3	Wiejskie	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	Krajobrazy faliste i wzgórzowe
4	Wiejskie	6f	Z przewagą wielkoobszarowych sadów i plantacji	Krajobrazy wzgórzowe
5	Wiejskie	6g	Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim	Krajobrazy faliste
6	Leśne	3a	Z przewagą siedlisk borowych	Krajobrazy faliste i wzgórzowe
7	Leśne	3b	Z przewagą siedlisk lasowych	Krajobrazy faliste i wzgórzowe
8	Bagienno-łąkowe –	2a	Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk	Krajobrazy faliste

	głównie bezleśne			

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Audytu Krajobrazowego Województwa Mazowieckiego

Zidentyfikowane krajobrazy odzwierciedlają zróżnicowaną strukturę przestrzenną gminy. Krajobraz miejski związany jest przede wszystkim z miastem Lipskiem i jego historycznie ukształtowaną strukturą osadniczą. Krajobrazy wiejskie obejmują przeważającą część obszarów rolniczych i osadniczych gminy, w tym tereny o mozaikowym układzie pól, tereny sadownicze i plantacyjne oraz obszary zabudowane o charakterze wiejskim. Krajobrazy leśne występują w obrębie kompleksów leśnych, natomiast krajobrazy bagienno-łąkowe związane są z terenami łąkowymi i obniżeniami dolinnymi.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają powyższe uwarunkowania krajobrazowe poprzez odpowiednie przypisanie stref planistycznych do istniejącego sposobu użytkowania terenów oraz charakteru krajobrazu. Tereny miejskie i osadnicze zostały ujęte w strefach odpowiadających istniejącej i planowanej strukturze zabudowy, tereny wiejskie i rolnicze w strefach związanych z zabudową zagrodową, rolnictwem i terenami otwartymi, natomiast tereny leśne, łąkowe i przyrodnicze w strefach ograniczających presję inwestycyjną i sprzyjających zachowaniu ich funkcji krajobrazowych.

Brak krajobrazów priorytetowych na terenie Miasta i Gminy Lipsko oznacza, że audyt krajobrazowy nie wskazuje dla tego obszaru szczególnych obszarów wymagających ochrony jako krajobrazy priorytetowe. Przy sporządzaniu planu ogólnego uwzględniono jednak typy krajobrazów zidentyfikowane w audycie, w szczególności poprzez ochronę terenów otwartych, leśnych i łąkowych, ograniczanie rozpraszania zabudowy oraz koncentrację rozwoju w obrębie istniejących struktur osadniczych.

6.24. Wnioski zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Na potrzeby sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Lipsko wykorzystano opracowanie ekofizjograficzne, obejmujące rozpoznanie i ocenę uwarunkowań środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych gminy. Dokument ten stanowił jeden z podstawowych materiałów wyjściowych dla określenia struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz wyznaczenia stref planistycznych.

Zgodnie z wnioskami opracowania ekofizjograficznego, szczególne znaczenie dla funkcjonowania środowiska na obszarze gminy mają doliny Krępianki i Strużanki, które należy traktować jako podstawowe osie systemu przyrodniczego gminy. W planie ogólnym

uwzględniono tę funkcję poprzez ograniczanie intensywnego rozwoju zabudowy w obrębie terenów dolinnych, obniżeń terenowych, terenów podmokłych oraz terenów pełniących funkcje przyrodnicze, retencyjne i krajobrazowe. Obszary te zostały w przeważającej części ujęte w strefach otwartych, strefach zieleni i rekreacji albo innych strefach o profilu pozwalającym na zachowanie funkcji przyrodniczych i ograniczenie presji inwestycyjnej.

Opracowanie ekofizjograficzne wskazuje na potrzebę wyłączania terenów podmokłych, torfowiskowych i obniżeń terenowych z intensywnej zabudowy. W planie ogólnym uwzględniono ten wniosek poprzez nierozszerzanie stref mieszkaniowych i gospodarczych na obszary szczególnie wrażliwe środowiskowo oraz poprzez zachowanie terenów biologicznie czynnych, zieleni naturalnej, wód i terenów otwartych w miejscach istotnych dla prawidłowego funkcjonowania środowiska.

W zakresie ochrony gleb i rolniczej przestrzeni produkcyjnej opracowanie ekofizjograficzne wskazuje na potrzebę ochrony zwartych kompleksów gruntów rolnych przed nieuzasadnionym odrolnieniem oraz nadmierną fragmentacją. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają ten wniosek poprzez ograniczenie wyznaczania nowych terenów zabudowy poza istniejącymi układami osadniczymi, utrzymanie znacznych powierzchni w strefach otwartych oraz zachowanie rolniczego charakteru dużej części obszaru gminy. Rozwój funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych został ukierunkowany przede wszystkim na tereny już zainwestowane, obszary uzupełnienia zabudowy, tereny objęte obowiązującymi planami miejscowymi oraz miejsca posiadające uzasadnione powiązania komunikacyjne i infrastrukturalne.

Wnioski ekofizjograficzne dotyczące zachowania różnorodności biologicznej uwzględniono przez ochronę terenów lasów, zieleni naturalnej, wód, zadrzewień, terenów dolinnych i innych elementów systemu przyrodniczego. W planie ogólnym znalazło to odzwierciedlenie w wyznaczeniu stref otwartych, stref zieleni i rekreacji, stref lasów oraz terenów, w których profil funkcjonalny pozwala na utrzymanie zieleni naturalnej, lasów i wód. Takie rozwiązanie sprzyja zachowaniu ciągłości powiązań przyrodniczych oraz ogranicza ryzyko fragmentacji terenów cennych przyrodniczo.

Opracowanie ekofizjograficzne wskazuje również na potrzebę uwzględnienia zagrożeń środowiskowych, w tym zagrożeń związanych z jakością wód, zanieczyszczeniem powietrza, hałasem, promieniowaniem elektromagnetycznym, terenami zdegradowanymi, ruchami masowymi ziemi oraz oddziaływaniem infrastruktury komunikacyjnej. W planie ogólnym uwzględniono te uwarunkowania poprzez odpowiednie rozmieszczenie stref mieszkaniowych, gospodarczych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych, ograniczanie konfliktów funkcjonalnych

oraz zapewnienie możliwości lokalizacji zieleni, infrastruktury technicznej i rozwiązań ograniczających uciążliwości.

W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych plan ogólny uwzględnia wnioski opracowania ekofizjograficznego poprzez zachowanie terenów dolinnych, ograniczanie zabudowy w miejscach istotnych dla retencji i odpływu wód, uwzględnienie terenów infrastruktury wodociągowej oraz wskazanie stref pozwalających na rozwój i modernizację infrastruktury służącej zaopatrzeniu w wodę, odprowadzaniu ścieków i ochronie zasobów wodnych. Rozwiązania te służą utrzymaniu równowagi przyrodniczej oraz racjonalnej gospodarce zasobami środowiska.

Plan ogólny uwzględnia również wnioski dotyczące ograniczania rozpraszania zabudowy. Rozwój zabudowy mieszkaniowej został skoncentrowany w granicach istniejących układów osadniczych, w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz w miejscach posiadających dostęp do układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej. Takie podejście ogranicza presję na tereny otwarte, grunty rolne, doliny rzeczne i obszary o funkcjach przyrodniczych, a jednocześnie pozwala na bardziej racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury.

W odniesieniu do terenów gospodarczych, produkcyjnych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych plan ogólny uwzględnia wnioski opracowania ekofizjograficznego poprzez lokalizowanie tych funkcji w miejscach predysponowanych pod względem obsługi komunikacyjnej i technicznej oraz z ograniczeniem kolizji z zabudową mieszkaniową i terenami wrażliwymi środowiskowo. Przyjęte rozwiązania pozwalają na rozwój funkcji gospodarczych i infrastrukturalnych przy jednoczesnym ograniczeniu negatywnego oddziaływania na środowisko i jakość życia mieszkańców.

W zakresie zasobów geologicznych i terenów związanych z eksploatacją kopalin plan ogólny uwzględnia konieczność ochrony złóż oraz terenów górniczych przed trwałym zainwestowaniem, które mogłoby uniemożliwić lub utrudnić ich racjonalne wykorzystanie. Tereny te zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie właściwych stref planistycznych, w szczególności stref górnictwa, z zachowaniem możliwości doprecyzowania szczegółowych zasad zagospodarowania na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podsumowując, wnioski zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym zostały uwzględnione w planie ogólnym przede wszystkim poprzez: ochronę dolin rzecznych i terenów podmokłych, zachowanie terenów otwartych, lasów, zieleni naturalnej i wód, ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej, koncentrację zabudowy w istniejących strukturach osadniczych, ograniczanie rozpraszania zabudowy, uwzględnienie zagrożeń środowiskowych oraz racjonalne rozmieszczenie stref mieszkaniowych, usługowych, gospodarczych, infrastrukturalnych,

komunikacyjnych i przyrodniczych. Przyjęte rozwiązania służą utrzymaniu równowagi przyrodniczej, racjonalnej gospodarce zasobami środowiska oraz realizacji zasady zrównoważonego rozwoju.