

Ocena aktualności

**studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta
i gminy Lipsko oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
z terenu miasta i gminy Lipsko**



Załącznik do Uchwały
Rady Miejskiej w Lipsku
Nr LXIX/400/2023
z dnia 24.07.2023 r.

Opracowała:
mgr inż. arch. kraj. Ilona Chlebna
*uprawnienia projektowe urbanistyczne
z art. 5 pt. 5 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym*

SPIS TREŚCI:

1. WPROWADZENIE	3
1.1. Przedmiot i cel opracowania.....	3
1.2. Podstawy prawne i opracowania źródłowe.....	13
2. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY.....	16
2.1. Analiza relacji prawnych i spójności ustaleń przestrzennych. Bilans sporządzonych opracowań planistycznych.....	16
2.2. Tło zagadnień prawnych.....	18
2.3. Analiza i ocena ustaleń zawartych w SUIKZP pod względem prawny.....	20
2.4. Analiza i ocena ustaleń zawartych w MPZP.....	27
2.5. Konkluzje dotyczące relacji SUIKZP i MPZP.....	29
2.6. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w latach 2013-2017.....	29
3. POTRZEBY I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYNIKAJĄCE Z POSTULATÓW I WNIOSKÓW STRON TRZECICH.....	40
3.1. Postulaty i wnioski instytucjonalne.....	40
4. OCENA KRYTYCZNA SUIKZP	45
4.1. Zagadnienie chłonności.....	45
4.2. Zagadnienie braku wykształcenia struktur zurbanizowanych.....	45
4.3. Zagadnienie potrzeby stosowania zapisów zindywidualizowanych.....	46
4.4. Zagadnienie koordynacji planów infrastrukturalnych ze Studium.....	46
5. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH	46
5.1. Aktualnie realizowane opracowania planistyczne.....	47
5.2. Bilans powierzchniowy opracowań planistycznych.....	47
5.3. Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych.....	48
6. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	49
7. PODSUMOWANIE	51
7.1. Strefy niezbędnych rozstrzygnięć przestrzennych.....	51
7.2. Stan i zbiorcza ocena aktualności Studium.....	56
7.3. Wskazania realizacyjne.....	58



1. WPROWADZENIE

1.1. Przedmiot i cel opracowania

Niniejsze opracowanie stanowi ocenę aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (SUiKZP) Miasta i Gminy Lipsko oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP) uchwalonych na terenie Miasta i Gminy Lipsko w oparciu o wymogi wynikające z przepisu art. 32, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) zwanej dalej Ustawą.

Podstawą do sporządzenia opracowania stał się zakres prac wynikający bezpośrednio ze wskazań ustawowych. Do zagadnień tych należą:

- analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy,
- ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych,
- opracowanie wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego, a także pomocniczo analiza i ocena zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze studium, analiza i ocena zgodności wydawanych decyzji administracyjnych z określonym w studium sposobem realizacji zadań zagospodarowania przestrzennego, a także analiza i ocena zgodności studium z planem zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

W związku z faktem, że narzędzia planowania przestrzennego na szczeblu gminy są podstawową formą realizowania zadań przesądzających o kondycji ekonomicznej i tworzących ramy funkcjonowania lokalnej społeczności ocena spójności i aktualności uregulowań i ustaleń przestrzennych jest ważnym składnikiem procedur inicjujących działania polegające na tworzeniu przepisów prawa miejscowego w zgodzie z zapisami art. 1 Ustawy.

Obecnie opracowywane są zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz opracowywany jest nowy mpzp zgodnie z zakresem niżej przyjętych uchwał intencyjnych :

- 1) Uchwała nr LXVII/394/2023 Rady Miejskiej w Lipsku 22 czerwca 2023 r;
- 2) uchwała nr L/348/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 23 kwietnia 2018 r
- 3) Uchwała nr XXXVI/201/2021 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 26 kwietnia 2021 r.
- 4) Uchwała nr XXXV/191/2021 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 26 marca 2021 r.
- 5) Uchwała nr XLII/234/2021 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 25 października 2021 r.
- 6) Uchwała nr XXXVII/211/2021 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 maja 2021 r.

W/w mpzp są na etapie zbierania wniosków na podstawie art. 17 ust. 2) oraz opinii i uzgodnień

proceduralnych na podstawie art. 17 ust. 6) pkt. a i b tuż przed wyłożeniem do publicznego wglądu zgodnie z wymogami ustawowymi.

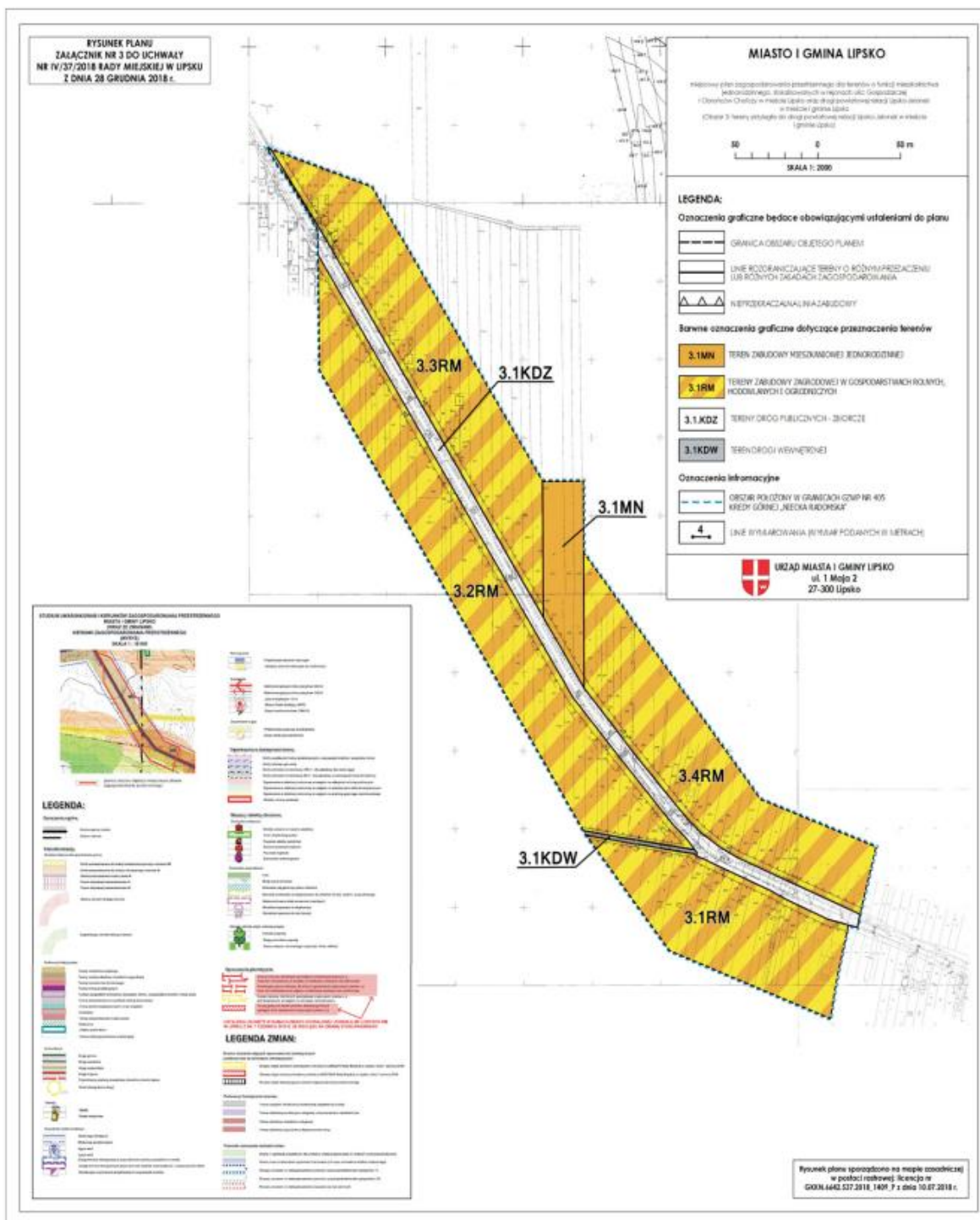
Tym samym należy mieć na uwadze, że projekty zmiany 3 mpzp tj:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, zlokalizowanych w rejonach ulic: Gospodarczej i Obrońców Chotczy w mieście Lipsko oraz drogi powiatowej relacji Lipsko-Jelonek w mieście i gminie Lipsko uchwalonego uchwałą nr IV/37/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018 r.;
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III - teren „B” w Lipsku uchwalonego uchwałą nr IV/36/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018 r.;
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III - teren „A” w Lipsku uchwalonego uchwałą nr IV/35/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018 r.;

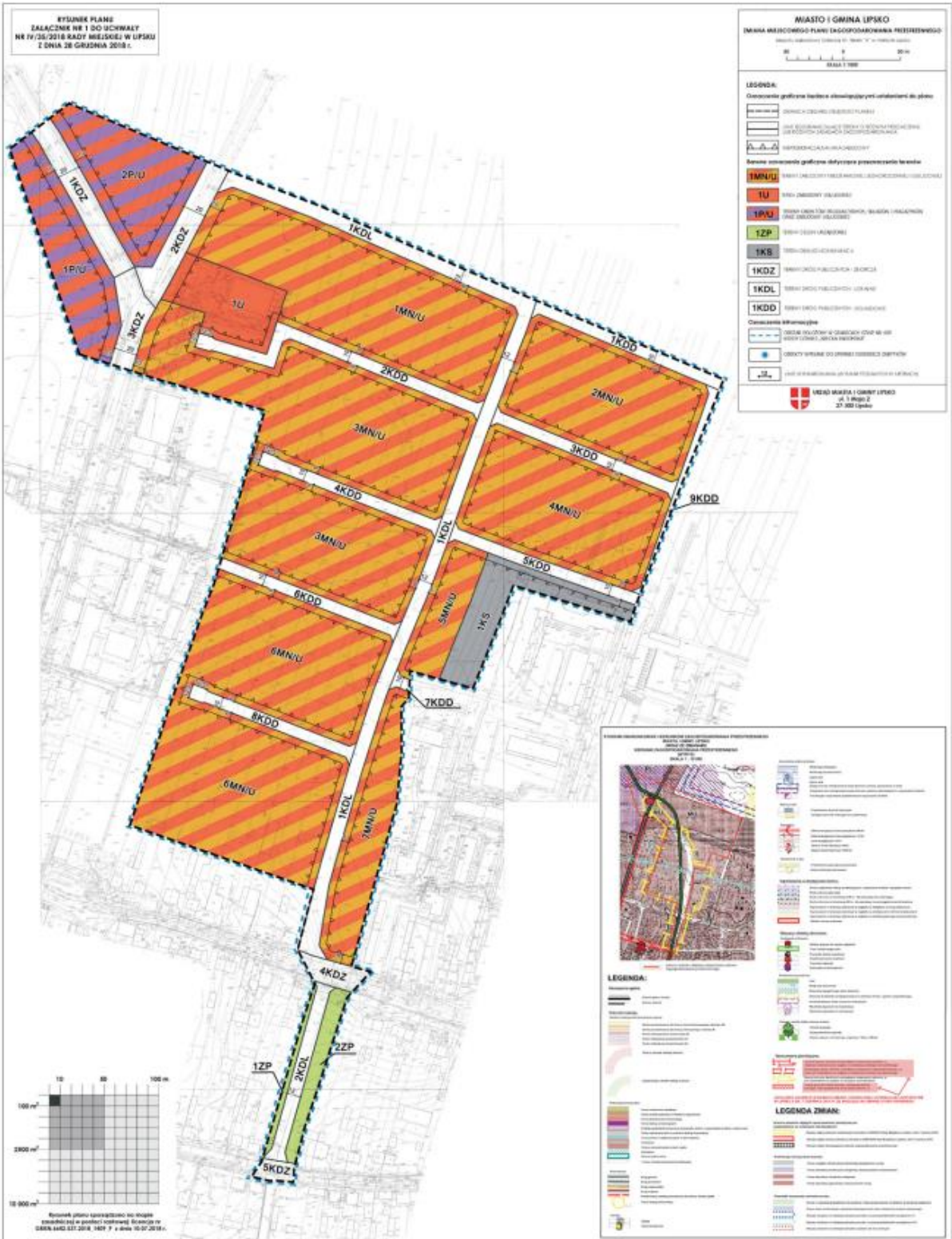
przeszły już wszystkie ustawowo wymagane etapy proceduralne, w tym opiniowanie i uzgadnianie z organami uczestniczącymi w procedurze planistycznej, a w momencie zakończenia wyłożenia do publicznego wglądu (wyłożenie od 14 lipca 2023r.) dokumenty te będą gotowe do przyjęcia przez Radę Miejską w Lipsku.

Niezależnie od ww. faktu ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium jest przeprowadzona dla wszystkich obowiązujących na terenie Miasta i Gminy Lipsko aktów planistycznych zgodnie z przyjętymi uchwałami :

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko uchwalone uchwałą nr XLVII/262/2022 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 24 stycznia 2022 r.;
- 2) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla realizacji zbiornika wodnego „Katarzynów” uchwalony uchwałą nr VII/44/2003 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 26 marca 2003 r.;
- 3) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III - teren „A” w Lipsku uchwalony uchwałą nr IV/35/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018r.;
- 4) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III - teren „B” w Lipsku uchwalony uchwałą nr IV/36/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018 r.;
- 5) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalno-usługowej, zlokalizowanych w rejonie ulicy Zwoleńskiej w mieście Lipsko uchwalony uchwałą nr X/62/2011 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 4 lipca 2011 r.;
- 6) Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, zlokalizowanych w rejonach ulic: Gospodarczej i Obrońców Chotczy w mieście Lipsko oraz drogi powiatowej relacji Lipsko-Jelonek w mieście i gminie Lipsko uchwalony uchwałą nr IV/37/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018 r.;









Rys. 2 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, zlokalizowanych w rejonach ulic: Gospodarczej i Obrońców Chotczy w mieście Lipsko oraz drogi powiatowej relacji Lipsko-Jelonek w mieście i gminie Lipsko uchwalony uchwałą nr IV/37/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018 r. (cz. m. Jelonek)



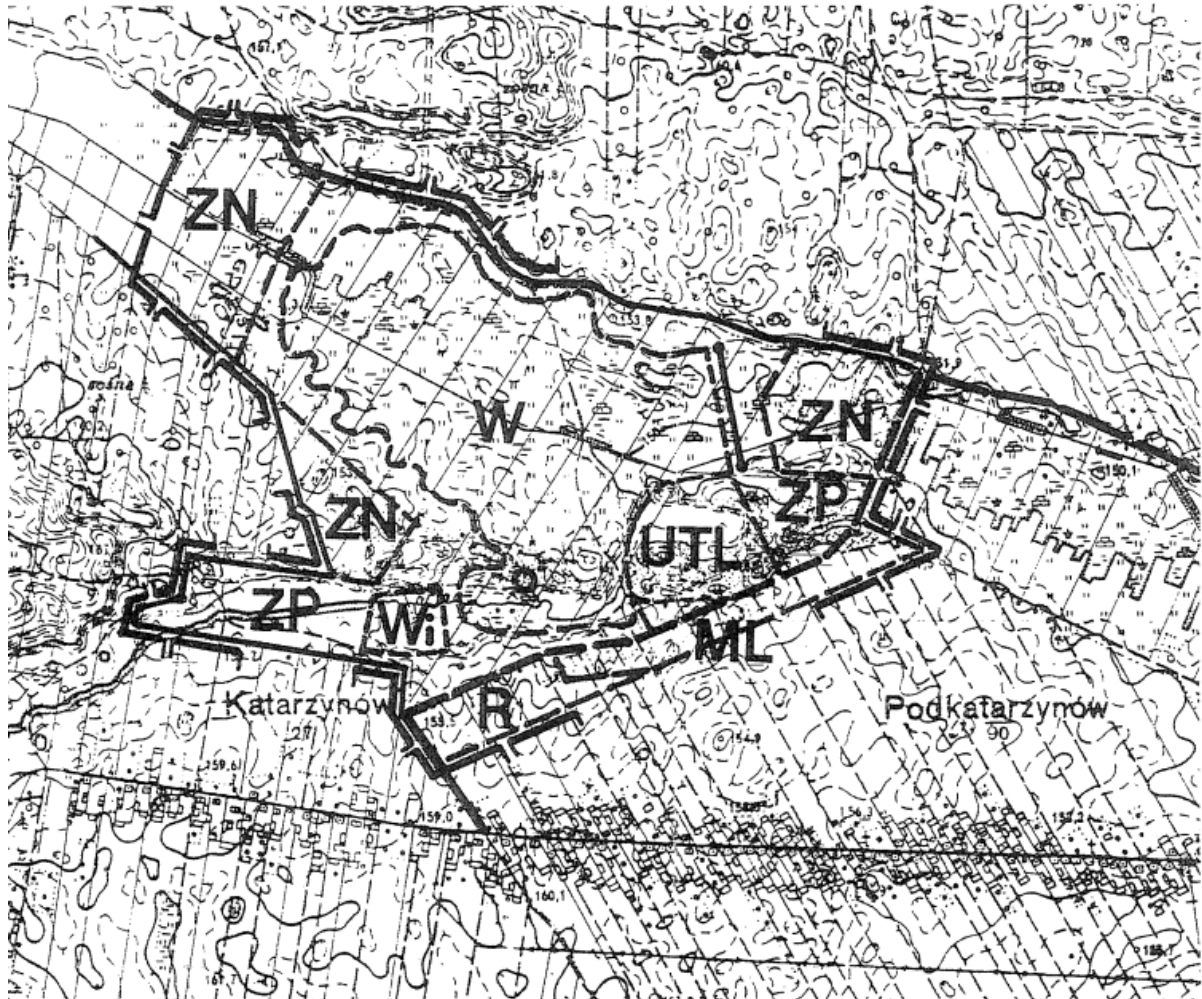
Rys. 3 Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III - teren „A” w Lipsku uchwalony uchwałą nr IV/35/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018r.

LEGENDA

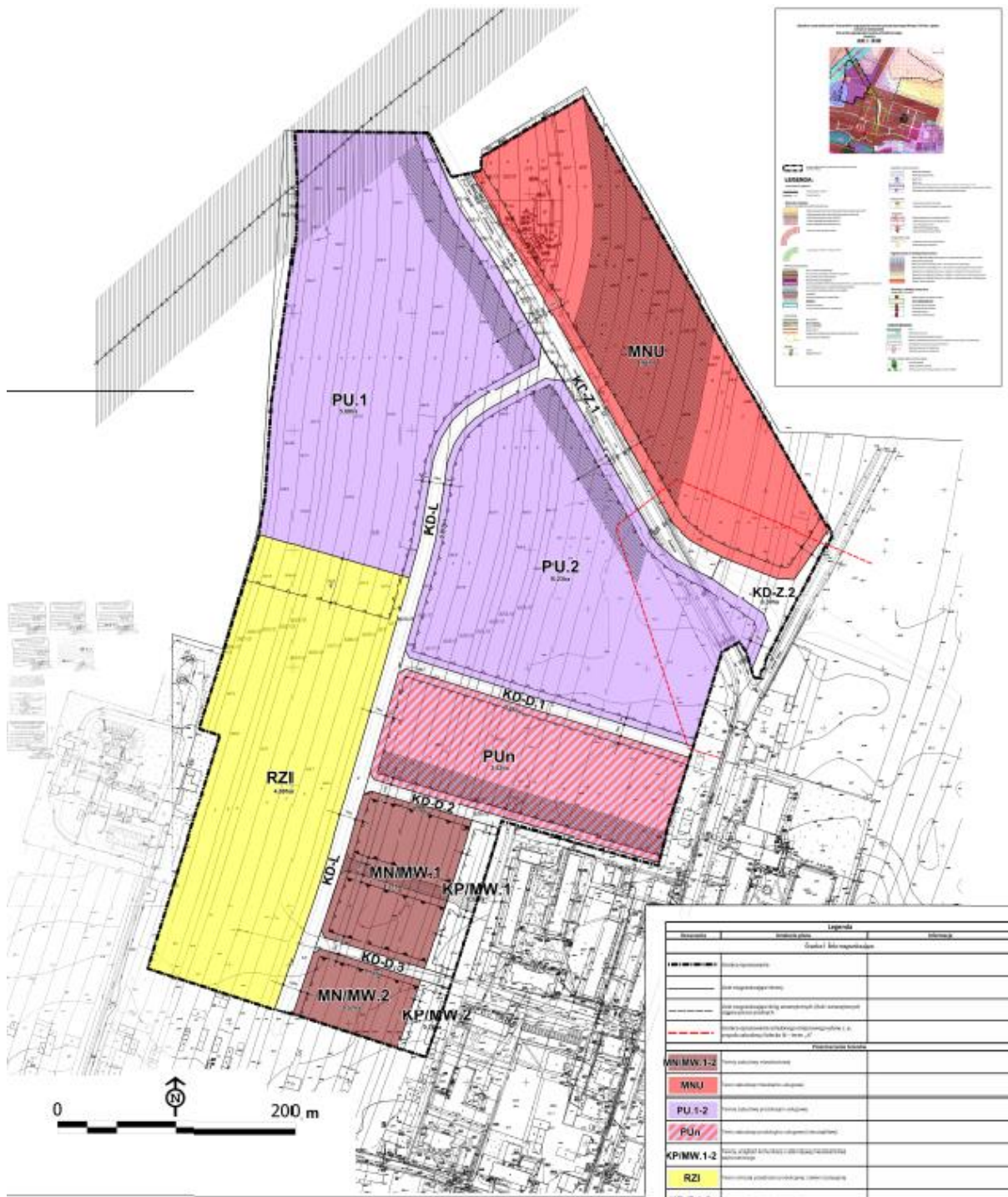
-  GRANICA TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA – ŚCIŚLE OKREŚLONE
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA – ORIENTACYJNE
-  GRANICE SOŁECTW
-  TERENY KOMUNIKACJI KOŁOWEJ
-  STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

W	TERENY WÓD OTWARTYCH
Wi	TERENY WÓD OTWARTYCH – ISTNIEJĄCE
UTL	TERENY REKREACJI I WYPOCZYNKU
ZN	TERENY ZIELENI NATURALNEJ
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
R	TERENY ROLNE
ML	TERENY MIESZKALNICTWA LETNISKOWEGO

 MIEJSCE LOKALIZACJI ZAPORY PIĘTRZĄCEJ



Rys. 4 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla realizacji zbiornika wodnego „Katarzynów” uchwalony uchwałą nr VIII/44/2003 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 26 marca 2003 r.;



Legenda		
Symbol	Opis	Wskazanie
Zakres i funkcje terenów		
(Symbol)
Funkcje terenów		
MN/MW-1-2	tereny zabudowy mieszkaniowej	
MNU	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	
PU-1-2	tereny zabudowy usługowej	
PUn	tereny zabudowy usługowej (funkcyjnej)	
KP/MW-1-2	tereny usług i usług (zabudowy mieszkalnej)	
RZI	tereny zabudowy przemysłowo-usługowej	
KD-Z-1-2	tereny zabudowy składowej	
KD-L	tereny zabudowy składowej	
KD-D-1-4	tereny zabudowy składowej	
Linie i symbole		
(Symbol)	Linia granicy terenów...	
(Symbol)	Linia granicy terenów...	
(Symbol)	Linia granicy terenów...	
(Symbol)	Linia granicy terenów...	
(Symbol)	Linia granicy terenów...	
(Symbol)	Linia granicy terenów...	
(Symbol)	Linia granicy terenów...	
(Symbol)	Linia granicy terenów...	
(Symbol)	Linia granicy terenów...	
(Symbol)	Linia granicy terenów...	
(Symbol)	Linia granicy terenów...	

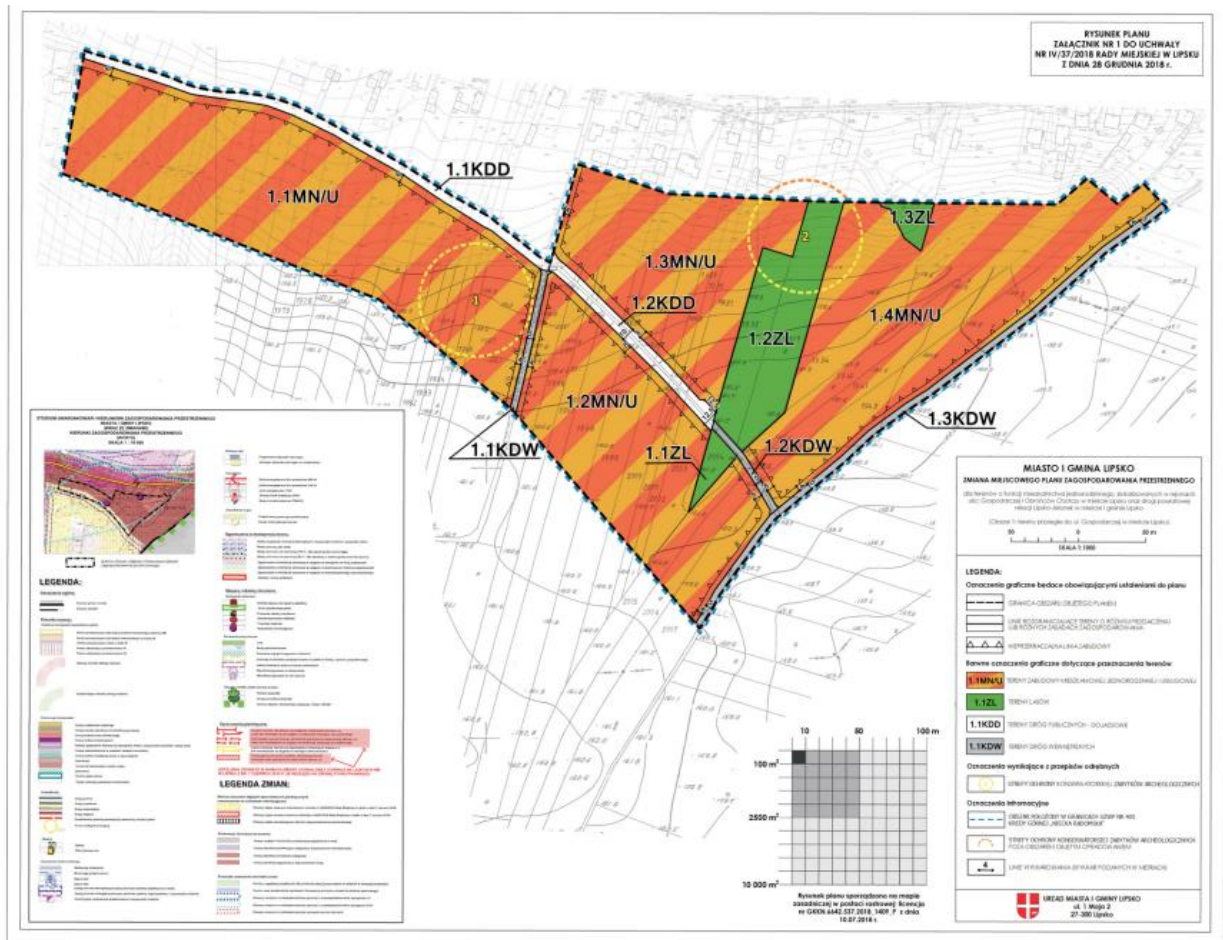
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkально-usługowej zlokalizowanych w rejonie ulicy Zwolenńskiej w mieście Lipsko

Załącznik graficzny nr 1 do uchwały Nr XI/62/2011 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 4 lipca 2011 r.
Skala 1: 1 000

Rys. 5 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkально-usługowej, zlokalizowanych w rejonie ulicy Zwolenńskiej w mieście Lipsko uchwalony uchwałą nr XI/62/2011 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 4 lipca 2011 r.



Rys. 6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III - teren „B” w Lipsku uchwalony uchwałą nr IV/36/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018 r.



Rys. 7 Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinne, zlokalizowanych w rejonach ulic: Gospodarczej i Obrońców Chotczy w mieście Lipsko oraz drogi powiatowej relacji Lipsko-Jelonek w mieście i gminie Lipsko uchwalony uchwałą nr IV/37/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018 r. (cz. ul. Gospodarcza)

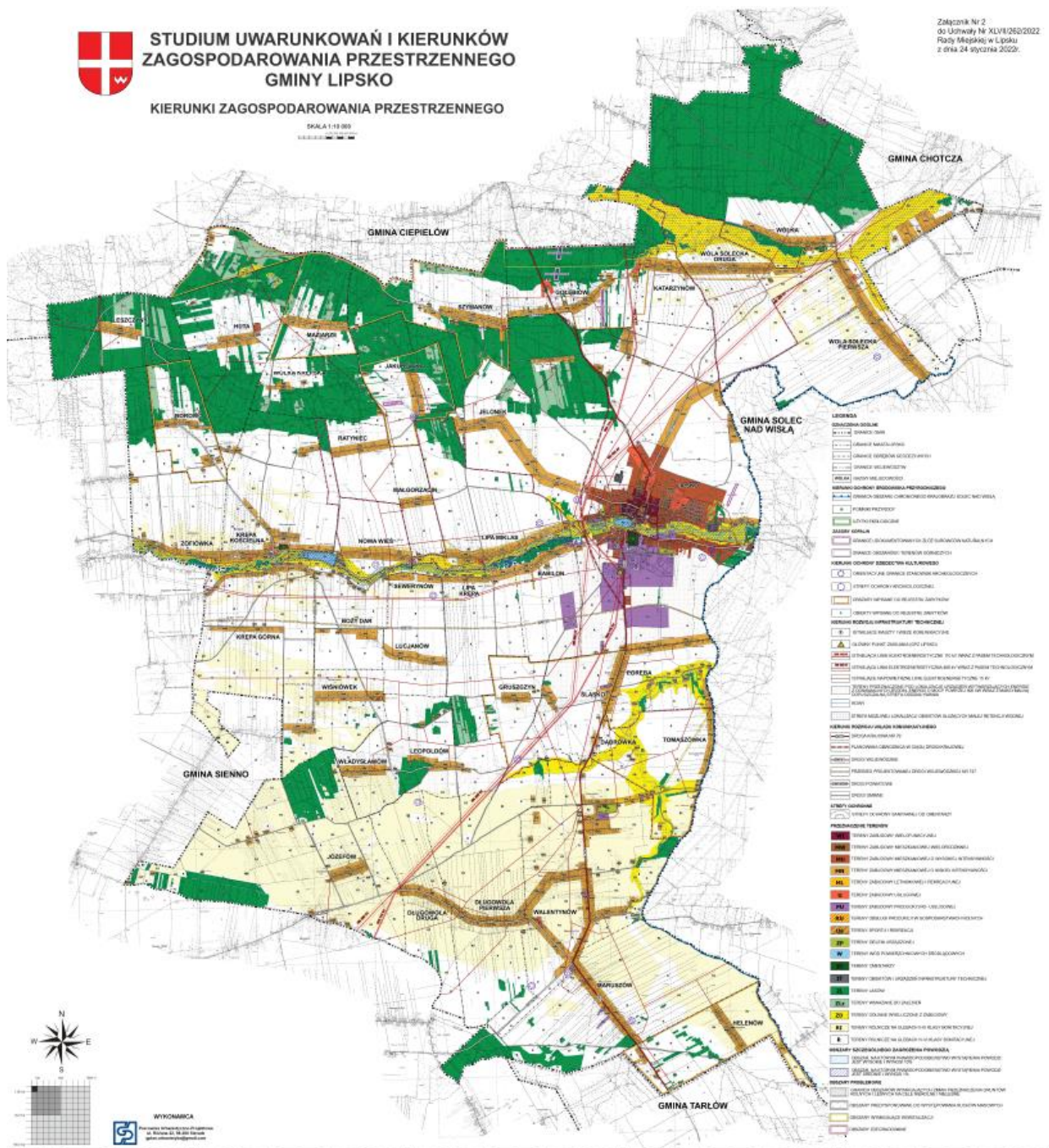


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LIPSKO

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:10 000

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLVII/262/2022
Rady Miejskiej w Lipsku
z dnia 24 stycznia 2022 r.



Rys. 8 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko uchwalone uchwałą nr XLVII/262/2022 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 24 stycznia 2022 r. (część Kierunki)

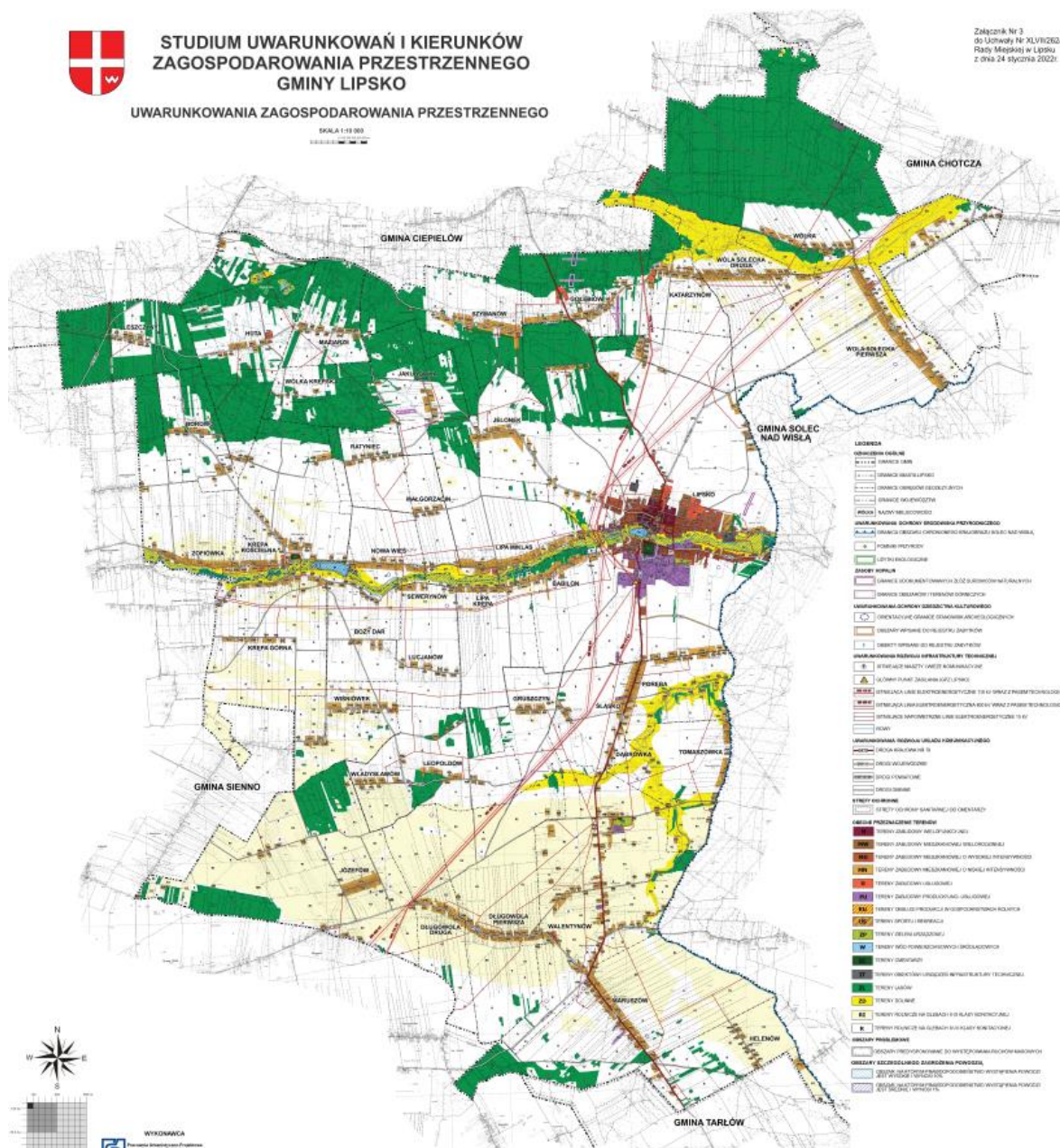


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LIPSKO

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:10 000

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XLVII/262/2022
Rady Miejskiej w Lipsku
z dnia 24 stycznia 2022 r.



Rys. 9 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko uchwalone uchwałą nr XLVII/262/2022 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 24 stycznia 2022 r. (część Uwarunkowania)

1.2. Podstawy prawne i opracowania źródłowe

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977),
2. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 802 z późn. zm).
3. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229, ze zmianami).
5. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2625 ze zm.).
6. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840

ze zm.);

7. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach (Dz. U. 2018 poz. 992)
8. Ustawa z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2519 ze zm.);
9. Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1023, ze zmianami).
10. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. 2017 poz. 328, ze zmianami).
11. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (Dz. U. z 2023 r. poz. 295).
12. Ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583).
13. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113).
14. Ustawa z dnia 26 marca 1982 roku o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. z 2023 r. poz. 1197).
15. Ustawa z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 803).
16. Ustawa z dnia 4 lutego 1994 roku Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2011 r. Nr 106, poz. 622, Nr 132, poz. 766).
17. Ustawa z dnia 28 września 1991 roku o lasach (tekst jednolity: Dz. U. 2017 poz. 788, ze zmianami).
18. Ustawa z dnia 31 stycznia 1959 roku o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. 2017 poz. 912).
19. Ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.).
20. Ustawa z dnia 3 lipca 2002 roku Prawo lotnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1235, 1715, 1846, 2185, 2642).
21. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, 553, 967);
22. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 Nr 164, poz. 1587).
23. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 Nr 164, poz. 1588).
24. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003 roku Nr 164, poz. 1589).
25. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 roku Nr 118, poz. 1233).
26. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 roku w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. 2004 roku Nr 125, poz. 1309).
27. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 13 maja 2004 roku w sprawie wzoru rejestru decyzji o warunkach zabudowy oraz wzorów rejestrów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (Dz. U. 2004 roku Nr 130, poz. 1385).
28. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 marca 2005 roku w sprawie rodzajów, typów i podtypów rezerwatów przyrody (Dz. U. 2005 Nr 60, poz. 533).

29. Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 28 grudnia 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad ochrony i zbioru płodów runa leśnego oraz zasad lokalizowania pasiek na obszarach leśnych (Dz. U. 1999 roku Nr 6, poz. 42, ze zmianami).
30. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 22 marca 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad zabezpieczenia przeciwpożarowego lasów (Dz. U. 2006 Nr 58, poz. 405, ze zmianami).
31. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. 2002 roku Nr 8, poz. 70).
32. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 lipca 2006 r. w sprawie sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych (Dz. U. 2006 poz. 1757).
33. Rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz krajowego wykazu zabytków skradzionych lub wywiezionych za granicę niezgodnie z prawem (Dz. U. 2011 Nr 113, poz. 661).
34. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. 1959 Nr 52, poz. 315).
35. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. 2004 Nr 268, poz. 2663).
36. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości (Dz. U. 2005 Nr 86, poz. 736).
37. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 kwietnia 2013 r. w sprawie składowisk odpadów (Dz. U. 2013 poz 523).
38. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie.
39. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 kwietnia 2007 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2007 roku Nr 86, poz. 579).
40. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z 2014 roku, poz. 81).
41. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 września 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 1998 roku Nr 151, poz. 987, ze zmianami).
42. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 roku , poz. 124).
43. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 30 maja 2000 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie (Dz. U. z 2000 roku Nr 63, poz. 735, ze zmianami).
44. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 20 września 2000 r. w sprawie warunków technicznych, jakim

- powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi dalekosiężne do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2014 roku, poz. 1853, ze zmianami).
45. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2013 roku, poz. 640).
 46. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1422, ze zmianami).
 47. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko.
 48. Miejskowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalonych na terenie Miasta i Gminy Lipsko
 49. Bilans MPZP z terenu Gminy.
 50. Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę – kopie decyzji.
 51. Bilans decyzji o pozwoleniu na budowę z terenu Miasta i Gminy Lipsko.
 52. Strategia rozwoju Miasta i Gminy Lipsko.
 53. Program Rewitalizacji Gminy Lipsko.
 54. Gminny program opieki nad zabytkami dla Miasta i Gminy Lipsko.
 55. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030.
 56. Strategia Zrównoważonego Rozwoju Polski do roku 2025.
 57. Krajowa strategia ochrony i umiarkowanego użytkowania różnorodności biologicznej wraz z programem działań, Ministerstwo Środowiska.
 58. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wraz z Prognozą Oddziaływania Na Środowisko.
 59. Roczna Ocena Jakości Powietrza w Województwie Mazowieckim za 2020 rok.
 60. Plan Gospodarki Odpadami dla Województwa Mazowieckiego 2024 (PGO 2024).
 61. Mapa topograficzna.

2. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

2.1. Analiza relacji prawnych i spójności ustaleń przestrzennych. Bilans sporządzonych opracowań planistycznych

Na terenie Miasta i Gminy Lipsko obowiązują obecnie uregulowania przestrzenne w postaci dokumentu stanowiącego wykładnię polityki na obszarze Gminy, to jest Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko (SUiKZP), oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego opracowane dla fragmentów obszaru Gminy (5 dokumentów na terenie miasta Lipsko i 1 dokument na terenie obrębu Wola Solecka Druga i Katarzynów), przy czym fragmenty te charakteryzują się zróżnicowaną wielkością.

Nowe SUiKZP zostało opracowane na przestrzeni lat 2019-2022 i w roku 2022 przyjęte jako dokument

uchwałą nr XLVII/262/2022 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 24 stycznia 2022 r.

Stan prawny na dzień sporządzenia niniejszego opracowania wyznacza tekst podstawowy stanowiący załącznik do uchwały, składający się zgodnie z wymogami rozporządzenia z odrębnych rozdziałów opisujących uwarunkowania środowiskowe (w znaczeniu szeroko rozumianego środowiska przestrzennego) oraz rozdziałów formułujących kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Do 24 stycznia 2022r. prawo miejscowe na terenie Miasta i Gminy Lipsko stanowione było przy użyciu SUIKZP i MPZP jako aktów prawa miejscowego, przy czym można było wyróżnić dwie grupy MPZP uchwalanych według procedur ustaw o zmieniających się chronologicznie brzmieniach - uchwały opracowane w okresie od wejścia w życie ustawy do momentu wprowadzenia tekstu jednolitego a następnie po ogłoszeniu 22 stycznia 1999 roku tekstu jednolitego (Dz. U. z 1999 roku Nr 15, poz. 139 ze zmianami) tj. grupa 1). oraz plany nowsze, opracowane po wejściu w życie zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 ze zmianami) tj. grupa 2.

Od 24 stycznia 2024r. tj. od dnia uchwalenia nowego studium na terenie Miasta i Gminy Lipsko zgodnie z powyższym wyróżnimy dokumenty planistyczne zaliczane tylko do 2 grupy tj. przyjętego po wejściu w życie zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko uchwalone uchwałą nr XLVII/262/2022 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 24 stycznia 2022 r.;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla realizacji zbiornika wodnego „Katarzynów” uchwalony uchwałą nr VII/44/2003 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 26 marca 2003 r.;
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III - teren „A” w Lipsku uchwalony uchwałą nr IV/35/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018r.;
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III - teren „B” w Lipsku uchwalony uchwałą nr IV/36/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018 r. ;
- 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalno-usługowej, zlokalizowanych w rejonie ulicy Zwoleńskiej w mieście Lipsko uchwalony uchwałą nr X/62/2011 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 4 lipca 2011 r.;
- 6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, zlokalizowanych w rejonach ulic: Gospodarczej i Obrońców Chotczy w mieście Lipsko oraz drogi powiatowej relacji Lipsko-Jelonek w mieście i gminie Lipsko uchwalony uchwałą nr IV/37/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018 r.;

Aktualnie prowadzone procedury planistyczne:

Przyjęcie nowego studium uchwałą nr XLVII/262/2022 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 24 stycznia 2022 r. wpłynęło na przyspieszenie prac związanych z rozpoczętymi procedurami planistycznymi w zakresie zmiany obowiązujących mpzp oraz przyjęcia nowego mpzp:

- 1) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III -

- teren „A” w Lipsku;
- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III – teren „B” w mieście Lipsko;
 - 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, zlokalizowanych w rejonach ulic: Gospodarczej i Obrońców Chotczy w mieście Lipsko oraz drogi powiatowej relacji Lipsko-Jelonek w mieście i gminie Lipsko;
 - 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu o projektowanej funkcji produkcyjno-usługowej w sołectwie Babilon;

2.2. Tło zagadnień prawnych

Należy na wstępie podkreślić, że od daty sporządzenia SUIKZP (1999r.) obowiązującego do dnia 24 stycznia 2022r., w ciągu 20 lat, zmieniły się w znaczący sposób standardy stanowienia uregulowań prawa miejscowego zarówno na szczeblu gminnym (SUIKZP) jak i bezpośrednio w odniesieniu do aktów prawa miejscowego czyli planów (MPZP). Niemniej należy też zauważyć, że część MPZP powstawało w odmiennych uwarunkowaniach prawnych oraz w odmiennie rozumianym systemie zależności dotyczących zagospodarowania przestrzennego, także jeśli chodzi o poszczególne komponenty środowiska naturalnego i cywilizacyjnego.

W chwili podejmowania uchwały o SUIKZP stan prawny przedstawiał się następująco:

- Dokument pierwotny, uchwalony uchwałą z 1999 r. został sporządzony w oparciu o przepisy nieobowiązującej już ustawy z dn. 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a co za tym idzie jego zapisy nie odpowiadają wymogom obowiązującego stanu prawnego pod względem zakresu i treści ustaleń.
- Kolejne zmiany ww. dokumentu dokonywane były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 880, Nr 141, poz. 1492, w 2005 roku Dz. U. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, w 2006 roku Dz. U. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, w 2007 roku Dz. U. Nr 127, poz. 880 (ostatecznie poz. 880 uchylono), w 2008 roku Dz. U. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, w 2010 roku Dz. U. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 roku Dz. U. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 951,) objęły tylko część obszarów rozwoju zabudowy oraz wszystkie obszary rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
- funkcjonowało 6 przepisów wykonawczych, spośród których największy nacisk położono na kwestie warsztatu i reguł konstruowania aktów planistycznych oraz działań niezbędnych do podejmowania w przypadku ich braku oraz konieczności realizacji inwestycji,
- zagadnienia kształtowania ustaleń określone były jedynie przez akt podstawowy, a uregulowania prawne koncentrują się na wykształceniu właściwych procedur administracyjno-formalnych, zabezpieczających interes uczestników postępowania, organów administracji rządowej i samorządowej, instytucji biorących udział w kreowaniu zagospodarowania przestrzennego,

- funkcjonowały szczegółowe ustalenia dotyczące formy funkcjonowania uchwał MPZP,
- obecna ustawa sprecyzowała (ponownie zmodyfikowane) bardziej liberalne relacje prawne między SUIKZP i MPZP, aktualnie kwestia ta nie uległa zmianie – wymóg niesprzeczności.
- podstawowe i szczegółowe cele SUIKZP określono w par. 6 i par. 7 rozporządzenia z 2004 roku (poz. 1233),
- podstawowe i szczegółowe cele MPZP określono w par. 4 i pomocniczo (ustalenia o charakterze "warsztatowo-edycyjnym") par. 7 rozporządzenia z 2003 roku (poz. 1587),

Aktualizacja Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko opracowana na przestrzeni lat 2019-2022 i przyjęta uchwałą Rady Miejskiej w Lipsku nr XLVII/262/2022 z dnia 24 stycznia 2022r. uwzględnia obecny stan prawny tj.:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 roku, poz. 1073, ze zmianami),
- f 7 aktów wykonawczych:
- uchwała Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie przyjęcia Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (M.P. 2012 poz. 252),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 lipca 2016 r. w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji (Dz. U. 2016 poz. 1032),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 13 maja 2004 r. w sprawie wzoru rejestru decyzji o warunkach zabudowy oraz wzorów rejestrów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (Dz. U. 2004 nr 130 poz. 1385),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 nr 118 poz. 1233),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1589),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1588),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1587).
- prawne zasady kształtowania ustaleń planistycznych czyli SUIKZP oraz MPZP (w szczególności i obligatoryjnie dotyczy to właśnie MPZP) ujęto w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. z 2002 roku Nr 100, poz. 908), przy czym zasady te wskazują standardy konstytuowania uchwał MPZP,

2.3. Analiza i ocena ustaleń zawartych w SUIKZP pod względem prawnym

Analizę oraz ocenę ustaleń SUIKZP przeprowadzono z wydzieleniem najistotniejszych elementów weryfikacji merytorycznej. Podstawowym zadaniem jest zdefiniowanie stopnia koherentności (wskaźnik CF) w relacji do poszczególnych elementów i cech danego opracowania planistycznego. Można zatem mówić o relacji SUIKZP do aktualnie obowiązujących przepisów wyższego rzędu (ustawy, rozporządzenia, ukształtowany stan prawny) – transdyscyplinarne relacje prawne czy o relacji SUIKZP i spełnianiu aktualnych wymogów co do zawartości ustaleń przestrzennych – infradyscyplinarne relacje prawne.

Wskaźnik koherentności określa zbieżność uregulowań przestrzennych ze stanem faktycznym i innymi ustaleniami zagospodarowania przestrzennego, w tym składnikami stanu prawnego i MPZP. Wartość maksymalna to 1,0 wartość CF mniejsza ponad 0,9 wskazuje na jedynie potencjalną możliwość przeprowadzenia korekt, które mogą być uzasadnione w specyficznych przypadkach, wartość od 0,8 do 0,9 mówi o pewnych elementach zasadniczych podstaw aktu prawnego, które uległy dezaktualizacji, wartość mniejsza od 0,8 wskazuje na konieczność zmian treści aktu, z kolei wartość mniejsza od 0,65 ujawnia potrzebę fundamentalnej zmiany dokumentu czy ze względu na jego silną dezaktualizację co do rozwiązań problemowych (merytorycznych) czy też ze względu na istotną zmianę podstaw prawnych determinujących stosowanie aktu, co oczywiście nie przekreśla możliwości ograniczonego w skuteczności korzystania. Wartość mniejsze od 0,5 najczęściej oznacza, że wprowadzie plan może "działać", ale czyni to w sposób sprzeczny z oczekiwanymi standardami regulacji prawa miejscowego, a zatem powinien być jak najszybciej zastąpiony nowymi dyspozycjami.

INFRADYSCYPLINARNE RELACJE PRAWNE SUIKZP

Infradyscyplinarne relacje prawne to termin odnoszący się do kwestii spełniania wymogów prawnych wewnątrz dziedziny planowania przestrzennego w relacji do przepisów bezpośrednio regulujących przedmiotową kwestię. Mowa tu o Ustawie oraz aktach wykonawczych do Ustawy. SUIKZP Miasta i Gminy Lipsko składa się z części tekstowej obejmującej uchwałę Rady Miejskiej w Lipsku oraz części opisowej i graficznej. Dokumenty te zawierają zasadnicze elementy – uchwała kreuje podstawę prawną regulacji przestrzennych dla Miasta i Gminy Lipsko, opis wskazuje uwarunkowania i kierunki zagospodarowania w postaci komentarza miejscami z uzasadnieniem. Jakkolwiek niewątpliwe jest stwierdzenie przydatności dokumentu SUIKZP do realizacji zadań przestrzennych w gminie, gdyż na jego podstawie sporządzono 5 obowiązujących obecnie planów, a także realizowano inne zadania poboczne, stwierdzić należy, że obecnie Studium uchwalone uchwałą nr XLVII/262/2022 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 24 stycznia 2022 r. spełnia w znacznym ustawą stopniu standardy jakich wewnątrz dyscyplinarnie wymaga się od tego typu opracowań, spełnia też wymogi ustawowe, w tym uwzględnia procesy kształtowania rozwoju zabudowy i zagospodarowania terenów, w zgodzie z wprowadzonymi ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1023, ze zmianami) oraz wymogami dotyczącymi przeprowadzenia stosownych analiz i bilansów, warunkujących możliwości rozwoju na terenie gminy. Podstawową przyczyną tego stanu rzeczy jest kompleksowa aktualizacjach SUIKZP w roku 2022r.

tj. aktualizacja podstaw merytorycznych i metodycznych funkcjonowania Studium, jako dokumentu realizowanego w całkowicie odmiennych realiach i w oparciu o całkowicie odmienne wymogi i kryteria. Studium odzwierciedla pełnię zagadnień, o których mowa w obecnym kształcie ustawy (art. 10, ust. 1 i ust. 2 wskazują jakie uwarunkowania należy uwzględnić, a także jakie kierunki wytyczać w ramach SUIKZP).

Tabela 1 - Infradyscyplinarne relacje prawne SUIKZP

Infradyscyplinarne relacje prawne SUIKZP			
Art. 10	Zagadnienie składowe	Komentarz	Wskaźnik CF
ust. 1 pkt. 1	uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu	uwarunkowania odzwierciedlają faktyczny stan zagospodarowania i uzbrojenia terenu, dokument posiada odniesienia do chłonności terenów zainwestowanych, występują miejscowe rozbieżności między aktualną funkcją w terenie a oznaczeniem w Studium	0,9
ust. 1 pkt. 2	uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	SUIKZP odzwierciedla zagadnienia i problemy przestrzenne manifestowane w przestrzeni Gminy; jedynym brakiem jest mała obecność zdefiniowania indywidualnych cech poszczególnych rejonów w kontekście typologii urbanistycznych i architektonicznych rzutujących na zindywidualizowane potrzeby Gminy	0,9
ust. 1 pkt. 3	uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	SUIKZP w większym stopniu inwentaryzuje, aniżeli przesądza o formach ochrony obszarów rolniczych, wodnych i ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; w tym kontekście zapisy SUIKZP są wystarczające z punktu widzenia prawa, dane są aktualne czyniąc dokument w pełni przydatny w tym zakresie; Dokument w przyszłych edycjach można uzupełnić o sformułowania obowiązujących istniejących wzorców wewnątrz krajobrazowych z uwzględnieniem istniejącej zieleni kompozycyjnej, typologii itp.	1,0
ust. 1 pkt. 4	uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	zasób przedstawiono w sposób wyczerpujący na moment tworzenia Studium (aktualny wykaz elementów krajobrazu kulturowego umieszczonych w GEZ i rejestrze zabytków)	1,0
ust. 1 pkt.	uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym	w Studium brak jest uwarunkowań wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie	1,0

4a)	lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych	krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych. Obecnie jednak audyt krajobrazowy nie funkcjonuje w obrocie prawnym, zatem brak możliwości wprowadzenia zeń zapisów do projektu Studium nie wynika z zaniechania ze strony organu opracowującego dokument	
ust. 1 pkt. 5	uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia	Regulacje są wystarczające, wynikają z kwestii poruszanych w analizie pozostałych punktów i konsekwencji wymienionych tamże ustaleń regulacje nie wymagają aktualizacji	1,0
ust. 1 pkt. 6	uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	SUiKZP omawia podstawowe zagrożenia i uwarunkowania z nimi związane, nie wymaga aktualizacji pod względem zakresu i poziomów ich występowania	1,0
ust. 1 pkt. 7	uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	obecna postać Studium odzwierciedla aktualne wymogi w tym zakresie. Rekomenduje się bieżącą aktualizację i uzupełnienia danych w kolejnych latach.	1,0
ust. 1 pkt. 8	uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów	zagadnienie to jest ujęte w SUiKZP, ujawnia się poprzez elementy inwentaryzacyjne lub wskazania statystyczne, nie posiada jednak szerszego odniesienia do formowania tendencji w tym zakresie; w wybranych miejscach SUiKZP wskazuje jna kontekst własności determinując uzależnione od niej warianty zagospodarowania; brak problematyki własnościowej mogącej rzutować na potencjalne zmiany – zarówno własności jak docelowych sposobów użytkowania	0,9
ust. 1	uwarunkowania wynikające z występowania	kwestia obiektów i terenów chronionych na	1,0

pkt. 9	obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	podstawie przepisów odrębnych została zrealizowana w sposób adekwatny i aktualny,	
ust. 1 pkt. 10	uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	zaprezentowano obszary zagrożone powodzią w oparciu o aktualne dane t. mapy przedstawiające sytuację powodziową na terenie gminy, inne zagrożenia również ujęto w części tekstowej i graficznej studium	1,0
ust. 1 pkt. 11	uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	stan w zakresie złóż kopalin opracowano zgodnie danymi Marszałka Woj. Mazowieckiego dane dotyczące zasobów wód itd. zrealizowano w sposób adekwatny i aktualny	1,0
ust. 1 pkt. 12	uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	stan w zakresie terenów górniczych realizowano w sposób adekwatny i aktualny	1,0
ust. 1 pkt. 13	uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	ustalenia w tej kwestii realizowano w sposób adekwatny i aktualny	1,0
ust. 1 pkt. 14	uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych	ustalenia w tej kwestii realizowano w sposób adekwatny i aktualny	1,0
ust. 2 pkt. 1	uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	obecna postać Studium odzwierciedla aktualne wymogów w tym zakresie. Przeprowadzono analizy bilans i prognozy dla obszaru całej Gminy które pozwoliły na prawidłowe wyznaczenie stosownych kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy.	1,0
ust. 2 pkt. 3	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	SUIKZP w większym stopniu inwentaryzuje, aniżeli przesądza o formach ochrony obszarów rolniczych, wodnych i ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; w tym kontekście zapisy SUIKZP są wystarczające z	1,0

		punktu widzenia prawa	
ust. 2 pkt. 4	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ustalenia SUIKZP mają silniejszą inklinację inwentaryzacyjną ale zawierają również zapisy wyznaczające kierunki ochrony	1,0
ust. 2 pkt. 5	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Dokument zawiera aktualne dane/diagnozę reorganizacji układu komunikacyjno-transportowego, kategoryzacji, przebiegu obwodnicy oraz węzłów o znaczeniu ponad lokalnym (droga wojewódzka nr 747, droga krajowa 79) ze strefami ich oddziaływania; w odniesieniu do infrastruktury podziemnej jednoznacznie i zgodne z obowiązującym stanem prawnym zdefiniowano konkretne formy realizacji gospodarki wodno-ściekowej, gdyż jest to jedno z podstawowych zadań realizowanych na szczeblu gminnym (dotyczy również aktualizacji systemu gospodarki odpadami) uwzględniono również potencjał energii odnawialnej na gospodarkę i infrastrukturę gminną.	1,0
ust. 2 pkt. 6	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	ustalenia w tej kwestii realizowano w sposób adekwatny i aktualny	1,0
ust. 2 pkt. 7	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48, ust. 1	SUIKZP nie wykazuje przedsięwzięć tego typu w sposób jednoznaczny, ustalenia w tej kwestii realizowano w sposób adekwatny i aktualny	1,0
ust. 2 pkt. 8	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie MPZP na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej	nie dotyczy (SUIKZP nie wskazuje takich obszarów), nie wskazano aktualnych potrzeb realizacji tego postulatu; wydaje się, że na terenie Miasta i Gminy pozostaje jednak co najmniej kilka przestrzeni publicznych, dla których należy rozważyć podjęcie MPZP (wskazują na to inicjatywy własne Gminy) – przykładem tego niech będzie strefa pobrzeża rzeki Krępianki (potencjalny bulwar spacerowy), strefa centralna miasta Lipska i aspekt powstającej tam zabudowy zarówno ze względu na jej kształt, parametry budowlane jak i docelowe przeznaczenie	0,8
ust. 2	obszary, dla których Gmina zamierza	SUIKZP nie wyznacza takich terenów, co	0,8

pkt. 9	sporządzić MPZP, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	jakkolwiek w pełni uprawnione, wydaje się nie do końca odzwierciedlać potrzeby Gminy w tym względzie; Gmina potrzebuje bowiem realizacji co najmniej kilku przedsięwzięć o charakterze publicznym	
ust. 2 pkt. 10	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	ustalenia w tej kwestii realizowano w sposób adekwatny i aktualny	1,0
ust. 2 pkt. 11	obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych	ustalenia w tej kwestii realizowano w sposób adekwatny i aktualny w stosunku do danych instytucji zawiadujących tymi terenami	1,0
ust. 2 pkt. 12	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	nie dotyczy (SUiKZP nie wskazuje takich obszarów)	n/d
ust. 2 pkt. 13	obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)	nie dotyczy	n/d
ust. 2 pkt. 14	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	z treści wynika, że problem ten nie dotyczy terenu Miasta i Gminy Lipsko	1,0
ust. 2 pkt. 14a)	obszary zdegradowane	z treści wynika, że problem ten nie dotyczy terenu Miasta i Gminy Lipsko	1,0
ust. 2 pkt. 15	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	określono status terenów zamkniętych, granice opisano (wskazane na rysunku podstawowym)	1,0
ust. 2 pkt. 16	obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	nie dotyczy (SUiKZP nie wskazuje takich obszarów)	n/d
ILR CF			
dla uwarunkowań			0,9
dla kierunków			0,9
zbiorczy			0,9

Wyniki analiz wskazują jednoznacznie, że zakres Studium jest odpowiedni aby osiągnąć właściwą realizację ustawowych i merytorycznych zagadnień przestrzennych, w tym gospodarki przestrzennej i ochrony cennych zasobów przestrzennych. Wskaźnik CF dla opracowanych uwarunkowań wykazał, że

diagnoza stanu istniejącego jest aktualna i adekwatna, nie wymaga modyfikacji lub rozszerzenia. Adekwatnie przedstawia się kwestia przyjętych kierunków kształtowania polityki przestrzennej Miasta i Gminy Lipsko.

TRANSDYSCYPLINARNE RELACJE PRAWNE SUIKZP

Transdyscyplinarne relacje prawne to termin odnoszący się do kwestii spełniania wymogów prawnych w relacji pomiędzy ustaleniami prawa miejscowego lub ustaleń przestrzennych w ramach działu gospodarki przestrzennej, a zagadnieniami pokrewnymi przynależnymi do odrębnych dziedzin, w szczególności takich, jak gospodarka energetyczna, zagadnienia ochrony środowiska, obronności państwa itp. Ze względu na ograniczony zakres niniejszego opracowania przeanalizowano jedynie wybrane składniki problematyki prawnej w tym zakresie uznane za kluczowe dla problematyki przestrzennej Miasta i Gminy Lipsko, należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że ewentualne działania zmierzające do modyfikacji ustaleń zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy winny rozwijać wątki tu przedstawione i rozszerzać przedmiot analizy.

Tabela 2 - Transdyscyplinarne relacje prawne SUIKZP

Transdyscyplinarne relacje prawne SUIKZP			
L.p.	Zagadnienie składowe	Komentarz	Wskaźnik CF
1	Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska	opracowanie aktualne; adekwatne w kwestii określonej w art. 72, ust. 1 co do założeń racjonalnej gospodarki zasobami środowiska – kontekst rozproszenia terenów zurbanizowanych, a co za tym idzie, sieci infrastruktury i drogowej zaktualizowany w stosunku do poprzedniej wersji suikzp	0,9
2	Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody	opracowanie aktualne i adekwatne	1,0
3	Ustawa z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne	opracowanie aktualne i adekwatne w odniesieniu do zapisów ustawy w zakresie przywołania regulacji związanych z procedurami ochrony przed powodzią	1,0
4	Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych	opracowanie aktualne i adekwatne w zakresie form ochrony gruntów rolnych i leśnych	1,0
5	Ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami	opracowanie aktualne i adekwatne (należy zauważyć, że zgodnie z brzmieniem art. 31, ust. 1a ustawy wyłącznie badania mające na celu ochronę zabytku (a nie zabytku domniemywanego lub też strefy ochrony archeologicznej) są pokrywane ze środków inwestora – w innym przypadku ze środków publicznych (odszkodowania); w chwili obecnej przyznane WKZ uprawnienia w zakresie	1,0

		kontroli inwestycji są zbyt daleko idące i rodzą ryzyko dla Miasta i Gminy Lipsko podejmującej analogiczne brzmienie uchwały MPZP)	
6	Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach	opracowanie aktualne i adekwatne w odniesieniu do zapisów ustawy	1,0
7	Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków	opracowanie aktualne, (mankamentem jest gospodarowanie zasobami wody w kontekście rozproszenia zabudowy i nadmiernej fragmentacji obszarów zurbanizowanych)	1,0
8	Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne	opracowanie aktualne i adekwatne w odniesieniu do zapisów ustawy wskazuje się na okoliczność uzupełnienia o zapisy stanowiące aktualizacje przyjęte na przestrzeni lat 2022-2023	0,9
9	Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami	opracowanie aktualne i adekwatne w odniesieniu do zapisów ustawy	1,0
10	Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji	SUIKZP uwzględnia problematykę poruszaną w ustawie i w konsekwencji zapisanej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; dokument zaktualizowano zarówno w kontekście przeprowadzenia stosownych analiz i bilansów warunkujący rozwój demograficzny, pochodnie inwestycyjny na terenie gminy	1,0
TLR CF			
zbiorczy			0,9

Wyniki analiz wskazują jednoznacznie, że Studium nie wymaga aktualizacji, zawiera wszelkie dane aby poprawić i zaktualizować relację ustaleń dokumentu z dokumentami okołoplanistycznymi wyznaczającymi pozadyscyplinarne ramy działania w gospodarce przestrzennej. W odniesieniu do badanego dokumentu nie stwierdzono również fragmentarycznej dysfunkcjonalności obecnego Studium. Wskaźnik CF dla wybranych aktów podstawowych prawa – ustaw – osiągnął wartości zdecydowanie wyższą od granicznego wskaźnika 0,0. Stan taki winien skutkować możliwością skutecznego zarządzania przestrzenią Miasta i Gminy Lipsko.

2.4. Analiza i ocena ustaleń zawartych w MPZP

Badanie relacji prawnych, rozbieżności z aktami regionalnymi, czy samo padanie parametrów przestrzennych planów miejscowych prowadzi do ustaleń rzutujących na ostateczny werdykt co do spójności regulacji zagospodarowania przestrzennego na danym obszarze. Jest to zasadnicze zagadnienie, w którym ujawnia się, na ile ujednoczona jest polityka przestrzenna w gminie, a także na ile MPZP, ale i też SUIKZP wyrażają aktualne potrzeby i trendy zagospodarowania, w tym zarówno inicjowane przez samorząd gminny,

struktury ponadlokalne jak i prywatnych inwestorów, a więc z uwzględnieniem zróżnicowanych ośrodków wywołujących presję cywilizacyjną na środowisko przestrzenne.

Tabela 3 - Stan jakościowy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy

Nr uchwały	Tytuł uchwały	Stopień rozbieżności (1 – max)		
		aspekty prawne [P]	akty regionalne [R]	parametry przestrzenne [S]
IV/37/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018 r;	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, zlokalizowanych w rejonach ulic: Gospodarczej i Obrońców Chotczy w mieście Lipsko oraz drogi powiatowej relacji Lipsko-Jelonek w mieście i gminie Lipsko	0,95	1	0,80
IV/36/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018 r	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III - teren „B” w Lipsku	0,95	1	0,85
IV/35/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018 r;	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III - teren „A” w Lipsku	0,95	1	0,68
X/62/2011 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 4 lipca 2011 r.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalno-usługowej, zlokalizowanych w rejonie ulicy Zwoleńskiej w mieście Lipsko	0,45	1	0,62
VII/44/2003 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 26 marca 2003 r	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla realizacji zbiornika wodnego „Katarzynów”	0,35	1	0,72

Wyniki analiz wskazują, że wartość merytoryczna samych MPZP jest dobra dla mpzp przyjętych w roku 2018 oraz małą dla mpzp przyjętych w latach 2003-2011. Współczynnik przydatności aktów prawa miejscowego (MPAF) wyniósł 7,52 przy maksimum na poziomie 10,0. Oznacza to, że jakość stanowienia prawa miejscowego przez plany obecnie obowiązujące wymaga częściowej aktualizacji lub zmiany. W odniesieniu do powyższego należy mieć na uwadze iż częściowa dezaktualizacja mpzp wynika z przyjętej zmiany studium w roku 2022r. a wszczęte obecnie procedury zmiany obowiązujących mpzp oraz przystąpienie do opracowania nowego mpzp są niejako naturalną konsekwencją aktualizacji studium. Stwierdzono również możliwość występowania jednostkowych niekompletności ustaleń przestrzennych lub ich nieadekwatności w poszczególnych planach. Nie tylko uchwalenie nowej wersji Studium miałoby być motywatorem ewentualnych zmian, lecz zwłaszcza starsze plany tj. przyjęte na terenie obrębu Wola Solecka Druga i Katarzynów oraz w rejonie ul. Zwoleńskiej o treści i części graficznej nie przystającej do bieżących regulacji prawnych i standardów opracowywaniu dokumentów planistycznych.

2.5. Konkluzje dotyczące relacji SUIKZP i MPZP

Badanie relacji prawnych między Studium a planami miejscowymi prowadzi do ustaleń rzutuących na ostateczny werdykt co do spójności regulacji zagospodarowania przestrzennego na danym obszarze. Jest to zasadnicze

zagadnienie, w którym ujawnia się, na ile ujednoczona jest polityka przestrzenna w gminie, a także na ile Studium wyraża aktualne potrzeby i trendy zagospodarowania, w tym zarówno inicjowane przez samorząd gminny, struktury ponadlokalne jak i prywatnych inwestorów, a więc z uwzględnieniem zróżnicowanych ośrodków wywołujących presję cywilizacyjną na środowisko przestrzenne.

Podkreślić trzeba, że przedstawione w tabeli nr 3 zestawienie analizowanych szczegółowo planów pokazuje, że jakość dokumentów jest dobra wskazaniem na przystąpienie do częściowej aktualizacji, jedynie kryterium zgodności z opracowaniami regionalnymi jest spełnione – głównie dlatego, że plany te nie zawierają ustaleń istotnych z punktu widzenia potrzeb regionu, lecz wyłącznie lokalnych. Ocena planów wynika z oceny wypełnienia pełnego spektrum zagadnień, które plan powinien regulować lub przynajmniej do nich się odnosić, ocena jakości ustaleń przestrzennych jest w mniejszym stopniu funkcją czasu (standardy zapisu parametrów przestrzennych). Studium jest opracowaniem aktualnym, zatem nie przyczynia się do pogłębiania dysproporcji w stanowieniu przepisów prawa miejscowego. Obecne Studium jest dokumentem, na podstawie którego można standaryzować opracowania planistyczne.

Pewne tendencje związane z modyfikacjami zagospodarowania przestrzennego dzieją się i muszą być podejmowane ze względu na oczywiste wymogi dnia codziennego. Procesy przekształceniowe *lege artis* realizowane są przez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, o ile tylko istnieją prawne i funkcjonalne przesłanki uzasadniające takie działanie nawet, jeśli przeznaczenie określone w Studium jest odmienne względnie Studium nie określa tego precyzyjnie. Ta oczywista, wynikająca z pragmatyki działania praktyka ujawnia potrzeby i tendencje, które należy wziąć pod uwagę przy ewentualnej aktualizacji SUIKZP. Procesy przejściowe, między zdefiniowanymi stanami prawa miejscowego regulowanymi poszczególnymi postaciami Studium, muszą mieć swoje częściowe usankcjonowanie na etapie sporządzania aktualizacji dokumentacji planistycznej.

Zgodnie z informacją Urzędu Miasta i Gminy Lipsko decyzji definiujących w mikroskali parametry zagospodarowania przestrzennego wydanych w latach 2018-2022 było 372. W tym decyzje o warunkach zabudowy stanowią ilość 323 a decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego 49. W analogicznym czasie nie wydano decyzji odmownych.

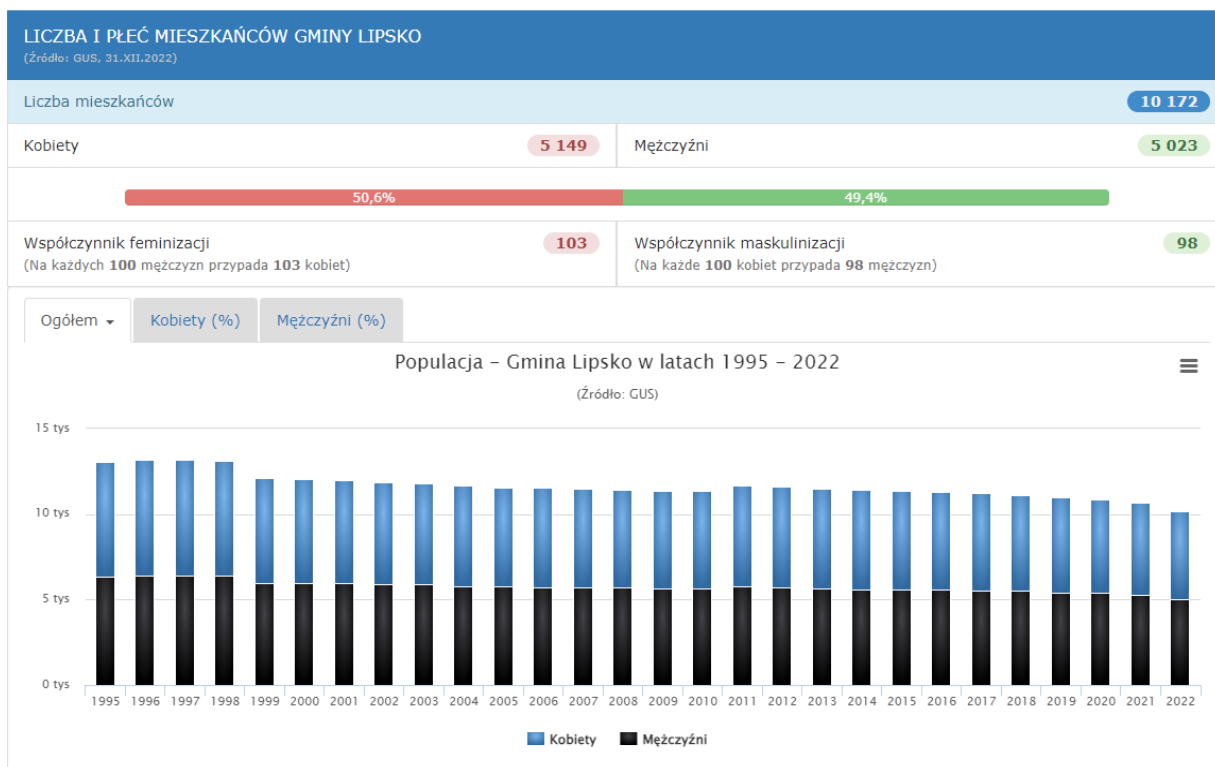
2.6. Analiza zmian w zagospodarowaniu gminy w latach 2018-2023

Zgodnie z przepisami art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analiza niniejsza dokonywana jest „...z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, ...”. Niniejsza analiza uwzględnia zatem decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2018-2022.

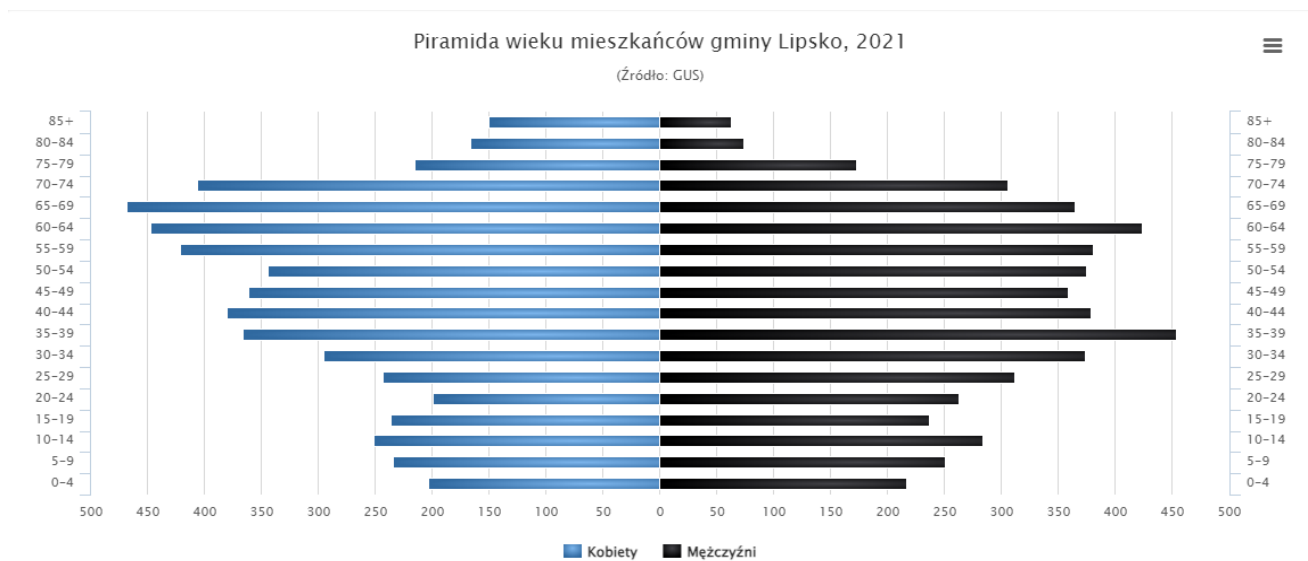
Demografia

Obszar Miasta i Gminy Lipsko to powierzchnia 135,2km², w tym powierzchnia miasta to 15,7km², a gminy 119,5 km² (0,38% powierzchni województwa mazowieckiego). Gmina Lipsko ma 10 172 mieszkańców, z czego 50,6% stanowią kobiety, a 49,4% mężczyźni. W latach 2002-2022 liczba mieszkańców zmalała o 14,2%. Średni

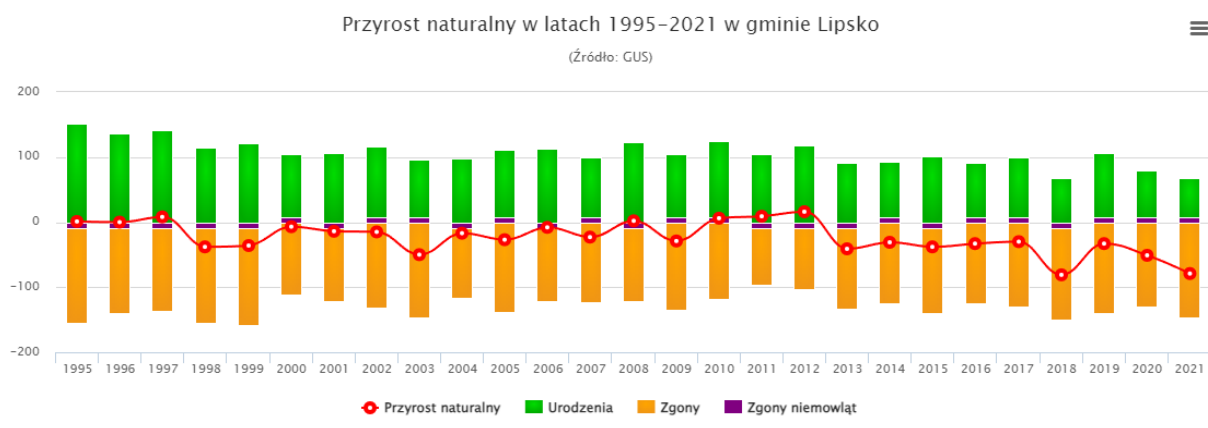
wiek mieszkańców wynosi 44,4 lat i jest większy od średniego wieku mieszkańców województwa mazowieckiego oraz nieznacznie większy od średniego wieku mieszkańców całej Polski. Mieszkańcy gminy Lipsko zawarli w 2021 roku 36 małżeństw, co odpowiada 3,5 małżeństwom na 1000 mieszkańców. Jest to znacznie mniej od wartości dla województwa mazowieckiego oraz znacznie mniej od wartości dla Polski. W tym samym okresie odnotowano 1,1 rozwodów przypadających na 1000 mieszkańców. 27,5% mieszkańców gminy Lipsko jest stanu wolnego, 56,6% żyje w małżeństwie, 4,3% mieszkańców jest po rozwodzie, a 11,5% to wdowy/wdowcy. Gmina Lipsko ma ujemny przyrost naturalny wynoszący -79. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu -7,61 na 1000 mieszkańców gminy Lipsko. W 2021 roku urodziło się 68 dzieci, w tym 51,5% dziewczynek i 48,5% chłopców. Średnia waga noworodków to 3 344 gramów. Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 0,50 i jest znacznie mniejszy od średniej dla województwa oraz znacznie mniejszy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju. W 2021 roku 28,0% zgonów w gminie Lipsko spowodowanych było chorobami układu krążenia, przyczyną 18,3% zgonów w gminie Lipsko były nowotwory, a 4,0% zgonów spowodowanych było chorobami układu oddechowego. Na 1000 ludności gminy Lipsko przypada 14.16 zgonów. Jest to więcej od wartości średniej dla województwa mazowieckiego oraz nieznacznie więcej od wartości średniej dla kraju. W 2021 roku zarejestrowano 79 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 183 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla gminy Lipsko -104. W tym samym roku 8 osób zameldowało się z zagranicy oraz zarejestrowano 0 wymeldowań za granicę - daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące 8. 57,2% mieszkańców gminy Lipsko jest w wieku produkcyjnym, 16,2% w wieku przedprodukcyjnym, a 26,6% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.



Rys.10 Populacja, gmina Lipsko lata 1995-2022r. (źródło GUS)



Rys. 11 Piramida wieku populacji Miasta i Gminy Lipsko w roku 2021 (źródło GUS)



Rys.12 Przyrost naturalny populacji Miasta i Gminy Lipsko w latach 1995 - 2021

Gmina Lipsko administracyjnie podzielona jest na 36 sołectw. Największym skupiskiem ludności jest miasto Lipsko, które w 2022 roku zamieszkiwało 5940 osób, co stanowi 50,7% mieszkańców gminy. Gmina Lipsko jako całość jest obszarem o ujemnym przyroście liczby ludności. Nieznaczny wzrost liczby ludności w badanym okresie miał miejsce głównie w miejscowościach Krępa Kościelna, Małgorzacin i Szymanów. W pozostałych sołectwach liczba ludności wahała się pomiędzy wzrostem do 6 osób a spadkiem do 19, przy czym największe spadki dotyczyły sołectw Długowola Pierwsza (-19), Maziarze (-11), oraz Poręba (-11). Największy spadek dotyczył jednak głównego ośrodka osadniczego: miasta Lipska (-271 osób).

Tabela 4: Przestrzenne rozmieszczenie ludności i jego zmiany w okresie 2016-2022 r. (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UMIG)

Lp.	Miejscowość	Liczba ludności	Zmiana liczby ludności w okresie 2016-2022	Zmiana liczby ludności w okresie 2016-2022 %

x	rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	x	x
x	Gmina razem	5915	5892	5876	5834	5790	5808	5764	- 112	-1,9
1	m. Lipsko	6211	6176	6127	6102	6080	6026	5940	- 271	-4,4
2	Babilon	199	198	206	203	204	209	211	5	2,5
3	Borowo	91	93	90	85	86	94	94	4	4,4
4	Boży Dar	68	68	66	58	61	61	60	-6	-8,8
5	Daniszów	137	137	137	133	129	127	136	-1	-0,7
6	Dąbrówka	47	43	43	42	41	43	40	-3	-6,4
7	Długowola Druga	104	98	90	94	93	94	93	3	2,9
8	Długowola Pierwsza	209	207	210	206	201	204	191	-19	-9,1
9	Gołębiów	199	198	196	201	192	196	188	-8	-4,0
10	Gruszczyn	61	56	56	54	55	55	55	-1	-1,6
11	Helenów	61	62	62	61	59	62	61	-1	-1,6
12	Huta	86	83	76	71	71	67	68	-8	-9,3
13	Jakubówka	55	57	54	52	52	53	52	-2	-3,6
14	Jelonek	168	168	166	162	162	162	166	0	0,0
15	Józefów	188	193	192	193	191	190	186	-6	-3,2
16	Katarzynów	112	111	106	102	99	99	103	-3	-2,7
17	Konstantynów	13	13	12	13	13	12	10	-2	-15,4
18	Kostusin	29	28	29	27	25	26	24	-5	-17,2
19	Krępa Górna	212	215	217	216	215	218	222	5	2,4
20	Krępa Kościelna	340	327	323	324	326	331	336	13	3,8
21	Leopoldów	58	58	57	57	57	54	57	0	0,0
22	Leszczyny	58	58	59	57	52	52	51	-8	-13,8
23	Lipa Krępa	186	189	194	193	183	184	186	-8	4,3
24	Lipa Miklas	333	33	336	340	336	331	326	-10	-3,0
25	Lucjanów	57	57	56	55	51	46	46	-10	-17,5
26	Małgorzacin	59	61	59	59	61	63	67	8	13,6
27	Maruszów	306	309	304	301	300	300	297	-7	-2,3
28	Maziarze	90	87	84	84	80	80	73	-11	-12,2
29	Nowa Wieś	140	140	140	137	137	135	133	-7	-5,0
30	Poręba	253	247	256	262	258	255	245	-11	-4,3
31	Ratyniec	58	59	59	58	57	61	62	3	5,2
32	Sewerynów	28	29	29	29	31	31	32	3	10,7
33	Szymanów	118	29	124	128	131	132	132	8	6,8
34	Śląsko	177	177	178	175	176	177	174	-4	-2,3
35	Tomaszówka	158	150	147	150	150	145	142	-5	-3,2
36	Walentynów	248	252	261	260	254	253	252	-9	-3,6
37	Wiśniówek	153	153	150	148	146	142	141	-9	-5,9
38	Władysławów	54	54	53	50	50	50	48	-5	-9,3
39	Wola Solecka Druga	277	28	272	276	277	279	278	6	2,2
40	Wola Solecka Pierwsza	394	394	397	394	399	398	389	-8	-2,0
41	Wólka	165	165	163	163	161	166	167	4	2,4
42	Wólka Krępska	13	12	12	12	12	12	11	-1	-7,7
43	Zofiówka	151	155	155	154	156	159	159	4	2,6

Mieszkalnictwo

W 2022r. w gminie Lipsko było 5023 mieszkań o średniej powierzchni użytkowej 55,1m². Od roku 2018 do 2022 przybyło 54 mieszkania. Odsetek ludności korzystającej z instalacji wodociągowej wynosi 3136 z instalacji kanalizacyjnej 2236.

Funkcje gospodarcze i usługowe

W 2022r. w gminie Lipsko zarejestrowanych w systemie REGON było ogółem 552 podmiotów gospodarczych, z tego: w sektorze rolniczym 41, przemysłowym 24, budowlanym 124, co stanowi 34,23% ogółu

zarejestrowanych podmiotów. Wskaźnik liczby podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców wyniósł w 2022r.

Główne zakłady przemysłowe zlokalizowane są w południowo wschodniej części Lipska a najważniejsze z nich to:

- KINGSPAN – przemysł budowlany,
- SCANDIC FOOD - przemysł spożywczy,
- Spółka z.o.o. „Mleko” - przemysł spożywczy,
- MARBET - przemysł metalowy,
- UNIMAR - przemysł metalowy,
- PUBLIMA - przemysł mięsny

Ośrodkiem skupiającym zdecydowaną większość usług podstawowych jest miasto Lipsko. Rozmieszczenie przestrzenne podmiotów świadczących usługi na terenie gminy przybliży poniższe zestawienie :

1) Administracja państwowa i samorząd terytorialny:

- Urząd Miasta i Gminy Lipsko, ul. 1 Maja 2,
- Starostwo Powiatowe w Lipsku, ul. Rynek 1
- Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego, Rynek 1, 27-300 Lipsko
- Powiatowy Urząd Pracy, ul. Rynek 29,
- Państwowa Inspekcja Ochrony Roślin i Nasiennictwa - Oddział w Lipsku, ul. Mała 6,
- Sąd Rejonowy, ul. Partyzantów 1, 27-300 Lipsko,
- Prokuratura Rejonowa, ul. Partyzantów 4,
- Biuro Terenowe ZUS, ul. Partyzantów 10,
- Urząd Skarbowy w Lipsku, Solecka 88, 27-300 Lipsko
- Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, ul. Czachowskiego 61,
- Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna, ul. Ilżecka 6,
- Powiatowy Inspektorat Weterynarii w Lipsku, ul. Ilżecka 2,
- Powiatowy Zarząd Dróg Publicznych w Lipsku, ul. Spacerowa 24,
- Mazowiecki Ośrodek Doradztwa Rolniczego w Warszawie - Powiatowy Zespół Doradców w Lipsku, ul. Zwoleńska 9

2) Telekomunikacja:

- Urząd Pocztowy Lipsko, ul. Partyzantów 1, 27-300 Lipsko

3) Policja:

- Powiatowa Komenda Policji, ul. Spacerowa 31a, 27-300 Lipsko

4) Państwowa Straż Pożarna:

- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej oraz Zarząd Powiatowy Ochotniczych Straży Pożarnych, ul. Partyzantów 3, 27-300 Lipsko

- 5 Jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej oraz 4 remizy strażackie w Woli Soleckiej I, Maruszowie, Długowoli, Krępie Kościelnej

5) Zakłady opieki zdrowotnej:

- Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej w Lipsku, Jędrzeja Śniadeckiego 2, 27-300 Lipsko
- Poradnia Zdrowia Psychicznego, Czerwiakowskiego 1, 27-300 Lipsko
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej-Poradnia Rodzinna, 1 Maja 79, 27-300 Lipsko
- Poradnia Psychologiczno – Pedagogiczna, Zwoleńska 12, 27-300 Lipsko

6) Banki m.in.:

- Bank Pekao S.A. I Oddział w Lipsku, ul. Zwoleńska 6
- PKO Bank Polski, Oddział 1 w Lipsku, 1 Maja 6, 27-300 Lipsko
- Bank Spółdzielczy w Lipsku, ul. 1 Maja 23

7) Inne m.in.:

- Kancelaria Notarialna, ul. Rynek 13
- Kancelaria Radcy Prawnego, 1 Maja 45, 27-300 Lipsko
- PZU S.A. Inspektorat w Lipsku, ul. Partyzantów 3
- TUW. Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ilżecka 2
- Agencja Ubezpieczeniowa Towarzystwa Ubezpieczeniowego Unia S.A. ul. Zwoleńska 9
- PZU Ubezpieczenia Lipsko - Agent Joanna Główka, Blok 5 os, Czerwiakowskiego 5, 27-300 Lipsko
- FHU AN-LUX, Partyzantów 4, 27-300 Lipsko
- Multiagencja Ubezpieczeniowa - Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe "AGRAF" ul. Ilżecka 7, 27-300 Lipsko
- "LINUXBET" Porady Prawne System LINUX, Zwoleńska 21D, 27-300 Lipsko
- CHEMET, Spacerowa 16b, 27-300 Lipsko
- Benchmark Facades Poland, Przemysłowa 20, 27-300 Lipsko
- Firma Geodezyjna coolGEO, Sportowa 16, 27-300 Lipsko
- "Emko" Zakład Produkcyjno-Handlowy, ul. Solecka 87, 27-300 Lipsko
- Nogajski Kazimierz Zakład Produkcyjno Usługowo-Handlowy "Chodrom" ul. Spacerowa 39a, 27-300 Lipsko
- Zakład Produkcyjno-Usługowo-Handlowy "Bak-Rol", ul. Spacerowa 36, 27-300 Lipsko
- GEO-PROJEKT Solecka 2, 27-300 Lipsko
- Hurtownia Spożywczo-Przemysłowa, Solecka 69, 27-300 Lipsko
- PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWO HANDLOWE DOMBUD, Kilińskiego 37, 27-300 Lipsko
- Bedar. PPHU., Kilińskiego 33, 27-300 Lipsko
- Krasieńscy Sylwester, Przemysław. Usługi geodezyjno – kartograficzne, 1 Maja 22, 27-300 Lipsko
- Geo-Migdał. Usługi geodezyjno – kartograficzne, Cicha 4, 27-300 Lipsko
- PPHU Lenart B i S-ka Sp.J, Spacerowa 31, 27-300 Lipsko
- Bumerang – Przewozy Autokarowe Andrzej Siebuła, Świerkowa 5, 27-300 Lipsko
- Spółdzielnia Mieszkaniowa w Lipsku , ul. Zwoleńska 21
- Spółdzielnia Mieszkaniowa, ul. Jędrzeja Śniadeckiego 3B, Lipsko 27-300
- SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA PRZY OKRĘGOWEJ SPÓŁDZIELNI MLECZARSKIEJ W LIPSKU, ul. Przemysłowa 4B, 27-300 Lipsko
- Spółdzielnia Mieszkaniowa "Słoneczna" w Lipsku, ul. Słoneczna 22 2
- Państwowe Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej w Ostrowcu Świętokrzyskim - Dworzec Autobusowy w Lipsku, ul. 1 Maja 7.

Decyzje zamieszczone w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 ustawy

Tendencje związane z modyfikacjami zagospodarowania przestrzennego dzieją się i muszą być podejmowane ze względu na oczywiste wymogi dnia codziennego. Procesy przekształceniowe *lege artis* realizowane są przez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, o ile tylko istnieją prawne i funkcjonalne przesłanki uzasadniające takie działanie nawet, jeśli przeznaczenie określone w Studium jest odmienne. Ta oczywista, wynikająca z pragmatyki działania praktyka ujawnia potrzeby i tendencje w planowaniu przestrzennym.

Zgodnie z prowadzonymi rejestrami decyzji definiujących w mikroskali parametry zagospodarowania przestrzennego w roku 2022 wydano :

- 1) 15 decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla mieszkalnictwa jednorodzinnego (budowa nowych obiektów, przebudowa, remont, rozbudowa, nadbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej);
- 2) 5 decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla zabudowy usługowej lub produkcyjnej,
- 3) 12 decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla zabudowy gospodarczej, garażowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej;
- 4) 3 decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla potrzeb zamiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych;
- 5) 7 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 6) 7 decyzji zmieniających decyzje o ustaleniu warunków zabudowy;

W latach 2013-2022 ogółem wydano 645 decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego. W tym decyzje o warunkach zabudowy w ilość 588 a decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego 57. Wszystkie decyzje zostały zamieszczone w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 2 i art. 67 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W latach 2013-2022 średnio wydawano 64,5 decyzji rocznie.

Burmistrz Miasta i Gminy Lipsko w roku 2022r. nie był powiadomiony przez właściwe organy o wydaniu decyzji, która byłaby zamieszczona w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przestrzenne rozmieszczenie i trendy ruchu budowlanego pokazują porównanie liczby decyzji wydanych w poszczególnych sołectwach w okresie 2015-2022

Tabela 5: Zestawienie liczby wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w latach 2015-2022 w mieście i gminie Lipsko (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UMiG)

L P	Miejscowość i	2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022	
		WZ	CP	WZ	CP	WZ	CP	WZ	CP	WZ	CP	WZ	CP	WZ	CP	WZ	CP
1	Lipsko	23	4	25	6	7	5	16	2	8	9	12	2	4	4	8	7
2	Babilon					2				3		2		1			
3	Borowo					1		2	1	1		3					
4	Boży Dar	1								1		1		2		2	
5	Dąbrówka												1				
6	Długowola Pierwsza			1		10		7		2		6		3		4	
7	Długowola Druga	1		1		1				3	1	4		4		2	
8	Gołębiów	3		1				2		2			1	3			
9	Gruszczyn			1		3				2		5				3	
10	Helenów	1		1										2			
11	Huta					2			1			3				1	
12	Józefów	1		3	1					2		1		4		1	
13	Jakubówka	2		1		6						1		2		2	

14	Jelonek	2		6					5		2				
15	Katarzynów						2		1		4	1	2		3
16	Leszczyny				5			1	2			1			
17	Lipa Krępa	2					4		1		1		4		2
18	Lipa Miklas	1		3			5		4						
19	Leopoldów														3
20	Lucjanów				5				2		4		3		1
21	Maruszów	2		1		2	3		2						
22	Maziarze				2			1	2		3		2		
23	Małgorzacin	1		3					1						3
24	Krępa Górna			4		4	4		4		1		2		
25	Krępa Kościelna		1	3		4	8		1				3		1
26	Nowa Wieś			1		2	3		2		3		1		1
27	Poręba	3		3		1			3						1
28	Ratyniec	1		3		1					1		2		
29	Szymanów	5		2		5		1	2						1
30	Śląsko	2	1	4		1	3		3		4		3		
31	Tomaszówka	1				2			2		5				1
32	Walentynów	3		4	1	1			5				2		
33	Wólka							1			3				
34	Wola Solecka Pierwsza			1		5	7		4		4		3		1
35	Wola Solecka Druga			1		4	4		3		5		3		1
36	Wiśniówek					1			2		3				
37	Zofiówka	1			1		3				2				

W analizowanym przedziale czasowym liczba wydawanych decyzji wahała się w przedziale od 52 decyzji w roku 2013 do 83 decyzji w roku 2020 (w roku 2022 wydano łącznie 40 decyzji). Widać dysproporcję między liczbą decyzji wydawanych w mieście oraz na terenach wiejskich. Rejonem szczególnego naporu inwestycyjnego, co zrozumiałe, jest główny ośrodek osadniczy – m. Lipsko. W okresie analizowanym (2013-2022) ponad 19,2% wszystkich decyzji w gminie wydawano dla miasta Lipska. Miasto Lipsko jest ponadto głównym ośrodkiem, w którym wydawane były decyzje inne niż dotyczące zabudowy jednorodzinnej lub zagrodowej (około 43,2 % wszystkich decyzji dla zabudowy produkcyjnej i usługowej).

W roku 2022 zauważa się spadek wydanych decyzji o warunkach zabudowy, efekt ten może być spowodowany niestabilną sytuacją gospodarczą.

Miasto Lipsko jest ponadto głównym ośrodkiem, w którym wydawane były decyzje inne niż dotyczące zabudowy jednorodzinnej lub zagrodowej (około 10% wszystkich decyzji dla zabudowy produkcyjnej i usługowej).

Inne miejscowości, które wyróżniają się na tle gminy co do ilości wydanych decyzji to: Walentynów , Śląsko , Wola Solecka Druga, Jelonek i Krępa Górna. Najgorzej wypadły następujące miejscowości: Leszczyny, Lucjanów, Wólka. Jako obszary zwiększonego naporu inwestycyjnego można na tej podstawie wskazać ośrodek miejski i jego okolice, a także pasmo zainwestowania wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 747 i rz. Krępianki.

Innych informacji na temat charakteru związanego z wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy ruchu budowlanego w badanym okresie może dostarczyć ponadto zestawienie liczby decyzji wydawanych w poszczególnych sołectwach z danymi demograficznymi, w szczególności z zaludnieniem miejscowości

i jego zmianami. Zestawienie to pokazuje jedynie proporcjonalność liczby wydawanych decyzji na danym obszarze w stosunku do wielkości zaludnienia tego obszaru.

Tabela 6: Ruch budowlany na tle zaludnienia w poszczególnych sołectwach (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UMiG)

Lp.	Miejscowości	Liczba ludności w 2022 r.	Zmiana liczby ludności w okresie 2018-2022	Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w okresie 2018-2022
	gmina	5764	- 133	213
1	Lipsko	5940	- 212	121
2	Babilon	211	5	3
3	Borowo	94	4	1
4	Boży Dar	60	-6	2
5	Daniszów	136	-1	0
6	Dąbrówka	40	-3	2
7	Długowola Druga	93	3	3
8	Długowola Pierwsza	191	-19	4
9	Gołębiów	188	-8	9
10	Gruszczyn	55	-1	2
11	Helenów	61	-1	3
12	Huta	68	-8	1
13	Jakubówka	52	-2	4
14	Jelonek	166	0	12
15	Józefów	186	-6	8
16	Katarzynów	103	-3	5
17	Konstantynów	10	-2	0
18	Kostusin	24	-5	0
19	Krępa Górna	222	5	12
20	Krępa Kościelna	336	13	10
21	Leopoldów	57	0	1
22	Leszczyny	51	-8	0
23	Lipa Krępa	186	-8	5
24	Lipa Miklas	326	-10	6
25	Lucjanów	46	-10	0
26	Małgorzacin	67	8	4
27	Maruszów	297	-7	7
28	Maziarze	73	-11	3
29	Nowa Wieś	133	-7	3
30	Poręba	245	-11	9
31	Ratyniec	62	3	5
32	Sewerynów	32	3	0
33	Szymanów	132	8	9
34	Śląsko	174	-4	13
35	Tomaszówka	142	-5	4
36	Walentynów	252	-9	18
37	Wiśniówek	141	-9	5
38	Władysławów	48	-5	0
39	Wola Solecka Druga	278	6	11
40	Wola Solecka Pierwsza	389	-8	9
41	Wólka	167	4	0
42	Wólka Krępska	11	-1	0
43	Zofiówka	159	4	3

W stosunku do miejscowości, w których ruch budowlany był największy można wysnuć wniosek, że był on związany z przekształceniami zabudowy w ośrodku miejskim, a poza nim, z dążeniem do poprawy warunków życiowych ludności gminy. Dotyczy to nie tylko inwestycji polegających na remontach, rozbudowach, dogęszczaniu istniejącej zabudowy i wyposażaniu jej w nową infrastrukturę, ale także inwestycji w nową zabudowę, na terenach dotychczas niezainwestowanych. W tych przypadkach przyczyną jest zwykle poszukiwanie siedlisk bardziej odpowiadających współczesnym standardom zamieszkania na obszarach wiejskich, z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury technicznej głównie drogowej, zaopatrzenia w energię i wodę). Trend ten, typowy dla relacji miasto-wieś w omawianym okresie, nie jest jednak pod każdym względem korzystny. W dłuższym okresie może mieć bowiem negatywne skutki zwłaszcza z punktu widzenia kosztów dojazdów do pracy i usług w ośrodku miejskim oraz, w powiązaniu ze znacznym zwiększeniem liczby samochodów w gospodarstwach domowych, wzmacniać kumulację problemów parkingowych, co w mieście Lipsko już daje się zaobserwować. Rozgęszczanie zaludnienia ośrodka miejskiego (4,5% w omawianym okresie) także nie jest korzystne z punktu widzenia efektywności wykorzystania miejskiej infrastruktury technicznej i społecznej.

W związku z omówieniem zagadnień związanych z wydawaniem decyzji w.z.iz.t. w mieście i gminie Lipsko wskazać należy na istotne problemy i ograniczenia administrowania gospodarką przestrzenną w sytuacji braku m.p.z.p. na obszarach problemowych, w tym na obszarach centralnych miasta z udziałem tkanki zabytkowej oraz ważniejszych przestrzeni publicznych. Jakkolwiek lokalizacja inwestycji w drodze decyzji administracyjnej na obszarach peryferyjnych jest ścieżką szybką, stosunkowo prostą i bezpieczną z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego na obszarach wiejskich, to jednak w przypadku obszarów znacznego naporu inwestycyjnego, uprzednio zainwestowanych zabudową o zróżnicowanych funkcjach i parametrach - ścieżka ta praktycznie uniemożliwia kierowanie zagospodarowaniem w celu uwzględnienia interesu publicznego, zasad ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju. Wynika to z dwu podstawowych przyczyn:

- 1) Gmina jako organ wydający decyzje lokalizacyjne związana jest przedmiotem wniosku oraz zobowiązana do ustalenia warunków zabudowy dla dowolnej inwestycji, o ile nie sprzeciwia się temu skonkretyzowana norma prawa materialnego. Wydanie decyzji odmownej podlega zaskarżeniu, co z reguły skutkuje uchynieniem decyzji organu pierwszej instancji. W praktyce niewielka liczba decyzji odmownych wynika właśnie z braku bezspornych podstaw prawnych do odmowy ustalenia warunków zabudowy lub choćby ustalenia ich w taki sposób, który znacznie odbiegałby od zamierzenia wnioskodawcy. Sytuacja ta skutkuje brakiem wpływu administracji gminnej na chaotyczne dogęszczanie wielofunkcyjnych obszarów centrum miasta, gdzie nietrudno o znalezienie zabudowy sąsiednich działek budowlanych o cechach i funkcji umożliwiających formalne spełnienie warunku "dobrego sąsiedztwa".
- 2) Brak uprzednich przesądzeń o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenów w m.p.z.p. nie daje inwestorom jasnej informacji o tym, co jest na danym obszarze pożądane i możliwe do zrealizowania w granicach prawa. Sytuacja ta umożliwia im dokonywanie prób forsowania własnego interesu ekonomicznego bez uwzględniania społecznych skutków lokalizacji inwestycji często degradujących obszar, na którym są realizowane. Degradacja taka może mieć wiele aspektów: może to być sąsiedztwo funkcji

pozostających ze sobą w konflikcie i przeszkadzających sobie nawzajem lub prowadzących do zniszczenia warunków istnienia jednej z nich; lokalizacja przedsięwzięć wyczerpujących lub przekraczających możliwości publicznej infrastruktury technicznej, transportowej lub parkingowej; zajęcie wartościowych ekonomicznie lokalizacji przez ekstensywne i substandardowe, jednakże tanie i nastawione na szybki zysk zagospodarowanie terenu, itp.

Decyzje o odmowie ustalenia warunków zabudowy

Odsetek decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy rocznie nie przekracza 2%. Powodem odmowy z reguły jest brak zabudowy pozwalającej na ustalenie warunków zabudowy na zasadzie kontynuacji funkcji i formy zabudowy istniejącej¹ oraz brak podstawowej infrastruktury technicznej. Powodem była peryferyjna lokalizacja terenów inwestycji lub możliwość wystąpienia konfliktów funkcjonalno-przestrzennych, spowodowanych możliwym negatywnym oddziaływaniem planowanych inwestycji na zainwestowane tereny sąsiednie oraz lokalizacja zabudowy poza terenami już zabudowanymi i poza wskazanymi pod zabudowę w aktualnym studium.

Wnioski:

- 1) Na obszarze miasta i gminy nie zarysowują się poważne tendencje do zmian w dotychczasowej ogólnej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Wniosek ten wspiera się na następujących przesłankach:
 - ograniczonej skali ruchu budowlanego, o czym świadczy m.in. relatywnie niewielka liczba wydawanych decyzji wzięt;
 - braku istotnych zmian w strukturze demograficznej i gospodarczej miasta i gminy;
 - utrzymującym się trendzie zmniejszania liczby mieszkańców gminy i miasta.

Największy potencjał rozwojowy posiada miasto Lipsko, tereny bezpośrednio przyległe do obszarów miejskich oraz tereny zlokalizowane w sąsiedztwie istniejących i projektowanych ciągów komunikacji ponad lokalnej (droga krajowa, 79, droga wojewódzka 747, projektowana obwodnica), co potwierdza postępująca koncentracja usług publicznych oraz podmiotów gospodarczych w tym ośrodku. M.in. z tych powodów występuje tu także najwięcej problemów w zakresie ładu przestrzennego

3. POTRZEBY I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA WYNIKAJĄCE Z POSTULATÓW I WNIOSKÓW STRON TRZECICH

3.1. Postulaty i wnioski

Wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

¹ Brak spełnienia warunku zawartego w art. 61 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami).

W analizowanym okresie (lata: 2018-2023) do Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko wpłynęło 2 wnioski w sprawie sporządzenia zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

1. Wniosek z dnia 01.07.2021 dotyczący miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalno-usługowej, zlokalizowanych w rejonie ulicy Zwoleńskiej w mieście Lipsko (Wnioskodawca indywidualny – właściciel wskazanej we wniosku nieruchomości) przeznaczenia działki objętej planem z dopuszczeniem zabudowy mieszkalno – usługowej;

Wniosek był przedmiotem posiedzenia zespołu projektującego zmianę w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - wniosek został uwzględniony w projekcie zmiany mpzp.

2. Wniosek z dnia 11.07.2021 dotyczący miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III - teren „A” w Lipsku. Wnoszący o zmianę (Wnioskodawca indywidualny – właściciel wskazanej we wniosku nieruchomości) przeznaczenia działek objętych planem pod zabudowę usługową z uwzględnieniem usług wielkopowierzchniowych;

Wniosek był przedmiotem posiedzenia zespołu projektującego zmianę w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – wniosek został uwzględniony w projekcie zmiany mpzp.

Wnioski złożone w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219 t.j.) w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor występuje, za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta miasta), z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

W dniu 23.11.2020r. firma W.P. Investbud sp. z o.o. z siedzibą w Lipsku przy ul. 1 Maja 11 w Lipsku złożyła do Rady Miejskiej w Lipsku za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko wniosek o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na realizacji zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z miejscami parkingowymi, infrastrukturą techniczną (w tym dwa budynki techniczne) oraz drogą dojazdową na działkach nr ew.: 629/1, 629/2, 629/3, 629/4, 629/5, 629/6, 629/8, 629/9, 629/10, 629/11, 630/1, 630/2, 630/3, 630/4, 630/5, 630/6, 630/7, 630/8, 630/9, 630/10 położonych w obrębie „0001 Lipsko” w mieście Lipsko w gminie Lipsko, pow. Lipskim na terenie woj. mazowieckiego.

Przedmiotem analizy wniosku złożonego przez inwestora było zbadanie możliwości zainwestowania wnioskowanych działek położonych przy ul. Zwoleńskiej w Lipsku zabudową mieszkaniową wielorodzinną wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i drogową w trybie specustawy mieszkaniowej. Teren inwestycji stanowią obecnie grunty niezabudowane (z wyjątkiem garaży – blaszaków zlokalizowanych na południowym skraju), użytkowane w przeszłości jako teren produkcyjny (składowisko materiałów budowlanych sypkich, kruszywa) z przeznaczeniem w obecnie obowiązującym planie miejscowym z 2011 r. pod tereny zabudowy produkcyjno-usługowej nieuciążliwej (PUn), tereny dróg dojazdowych (KD-D.1), tereny zabudowy produkcyjno- usługowej (PU.2) oraz w obecnie obowiązującym planie miejscowym z 2018 r. pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (1P/U) – dotychczas brak działań inwestycyjnych w kierunku funkcji wskazanych w obowiązujących m.p.z.p.

Teren wskazany przez inwestora we wniosku nie jest położony na obszarach:

- którym został nadany status uzdrowiska albo status obszaru ochrony uzdrowiskowej,
- kolejowych,
- pozostających w zasięgu ograniczeń wysokości zabudowy na lotnisku i w jego otoczeniu,
- pasa technicznego, pasa ochronnego, morskich portów i przystani,
- górniczych,
- zamkniętych niezbędne dla obronności państwa,
- występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz przestrzeni objętych wyznaczonymi terenami górniczymi dla kopalin stanowiących przedmiot działalności wydobywczej,
- objętych formami ochrony konserwatorskiej,

Teren działek nr ewid.: 629/1, 629/2, 629/3, 629/4, 629/5, 629/6, 629/8, 629/9, 629/10, 629/11, 630/1, 630/3, 630/4, 630/5, 630/6, 630/7, 630/8, 630/9, 630/10 objęty jest w całości ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) sporządzonego w 2011 r. – 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;

Teren działki nr ewid.: 630/2 objęty jest w części ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) sporządzonego w 2018r. - uchwała nr IV/35/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III – teren „A” w mieście Lipsko
- 2) sporządzonego w 2011 r. – uchwała nr X/62/2011 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 4 lipca 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalno-usługowej, zlokalizowanych w rejonie ulicy Zwoleńskiej w mieście Lipsko;

Podsumowując ustalenia tekstowe i rysunkowe w/w planów miejscowych, stwierdzono, iż uniemożliwiają realizację inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej jako funkcji podstawowej – samodzielnej, obowiązujący plan jedynie dopuszcza realizację mieszkań, integralnie związanych z prowadzoną działalnością produkcyjno-usługową. W tym trybie inwestor otrzymałby zatem odmowę udzielenia pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych jako niezgodne z ustaleniami planu. Po powyżej części analizy, która wykazała negatywny wynik dot. realizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie zwykłym zbadano możliwość jej realizacji w trybie szczególnym tj. w oparciu o przepisy specustawy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy inwestycje realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny m.in. produkcyjne (art. 5 ust. 4 ustawy). Tryb szczególny realizacji inwestycji mieszkaniowej pozwala na budowę minimum 25 lokali mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej wraz infrastrukturą towarzyszącą: techniczną, drogową, społeczną oraz usługami (art. 2 pkt. 2 i 3) po spełnieniu określonych warunków, w sposób niezależny od ustaleń istniejącego planu miejscowego (art. 5 ust. 3), przy czym wnioskodawca winien we wniosku wykazać elementy niezgodności inwestycji z obowiązującym planem miejscowym (art. 7 ust. 7 pkt 11). Podstawowym i zarazem wstępnym warunkiem realizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie szczególnym jest jej niesprzeczność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko (art. 5 ust. 3). Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko zostało uchwalone uchwałą nr XIII/99/99 Rady Gminy i Miasta Lipsko z dn. 30 grudnia 1999r. z późniejszymi zmianami (w tym z kluczowymi zmianami wprowadzonymi w 2010 r. uchwałą Rady Miejskiej nr LI/286/2010 z dnia 7 czerwca 2010r. dla m.in. obszaru działek nr ew. 629/1, 629/2, 629/3, 629/4, 629/5, 629/6, 629/8, 629/9, 629/10, 629/11, 630/1, 630/2, 630/3, 630/4, 630/5, 630/6, 630/7, 630/8, 630/9, 630/10).

Zgodnie z ustaleniami Studium Miasta i Gminy Lipsko – część 2: Kierunki zagospodarowania przestrzennego w/w działki położone są w terenach wskazanych pod zainwestowanie – zabudowa produkcyjno-usługowa z dopuszczeniem mieszkalnictwa (oznaczenie symbolem PU na rysunku Studium). W uzasadnieniu przyjętych rozwiązań projektowych zmiany Studium dla tego obszaru czytamy że: *„udostępnienie części przedmiotowego obszaru pod zainwestowanie może być zasadnie umotywowane jego lokalizacją we wskazanym w obowiązującym studium paśmie aktywizacji zainwestowania wzdłuż drogi krajowej nr 79, w którym przewiduje się wzmożoną presję inwestycyjną ze względu na dogodne skomunikowanie terenów”*.

Studium zawiera ogólne ustalenia co do kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenu zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem mieszkalnictwa (PU). W tym obszarze studium nakazuje strefowanie funkcji ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów zainwestowanych pod funkcje mieszkalnictwa wielorodzinnego; w jego części południowej i południowo-wschodniej (obszar w którym zlokalizowane są działki nr 630/9, 630/10, 629/9, 629/10, 629/11, 630/8, 629/8, 630/7, 629/7) należy preferować zabudowę mieszkaniową lub nieuciążliwe usługi, ewentualnie zieleń izolacyjną, oddzielającą funkcje produkcyjno-usługowe od przyległych terenów zainwestowania mieszkalno-usługowego. Studium kształtuje podstawowe wskaźniki urbanistyczne (uszczegółowienie ich następuje w m.p.z.p.), które planowana inwestycja mieszkaniowa musi uwzględniać w związku z art. 5 ust 3 specustawy mieszkaniowej. Po powyższej analizie ustaleń Studium stwierdzono, iż planowana inwestycja mieszkaniowa na wskazanych we wniosku nieruchomościach stanowiących własność inwestora nie jest sprzeczna z zapisami dokumentu Studium. W zakresie wskaźników Studium dopuszcza w tym obszarze zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do wysokości

IV kondygnacji, nie mniej zachodzi okoliczność określona w art. 17 pkt. 7 w/w ustawy, dopuszczająca wyższą wysokość niż IV kondygnacje jeśli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji IV to wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach poniżej 100 tys. mieszkańców wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie. W bezpośrednim sąsiedztwie występują budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości V kondygnacji, w tym najwyższy o wys. 17,30 m (położony około 120,0m od terenu inwestycji).

Zgodnie z utrwaloną linią orzeczniczą, związanie z ustaleniami studium uzależnione jest od dokładności merytorycznej studium tzn. jeśli studium określa dane elementy jednoznacznie - to związanie z tymi ustaleniami studium jest silniejsze. Ustalenia niniejszego dokumentu Studium są zaś ogólne oraz preferują w obszarze działek przeznaczonych pod inwestycję mieszkaniową m.in. zabudowę mieszkaniową, z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo istniejącej zabudowy wielorodzinnej, dlatego też należy przyjąć, że wymóg z art. 5 ust. 3 z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących o niesprzeczności planowanej inwestycji mieszkaniowej z ustaleniami Studium został spełniony. Powyższe potwierdza opinia prawna z dnia 27.07.2020r. do zlecona do wykonania przez Urząd Miasta i Gminy Lipsko radcy prawnemu w zakresie oceny formalno-prawnych możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej na nieruchomościach objętym mpzp, położnych w rejonie ul. Zwoleńskiej.

W obszarze inwestycji niezależnie od spełnienia wymogu niesprzeczności ze studium, zachodzi także dodatkowo okoliczność wyłączająca konieczność spełnienia warunku niesprzeczności ze studium – teren przedmiotowej inwestycji, poprzedni właściciel wykorzystywał jako teren produkcyjny – składowisko materiałów budowlanych sypkich, kruszywa (zgodnie z dołączonym oświadczeniem b. właściciela z dnia 6 listopada 2020r. dołączonego przez inwestora do wniosku), zaś obecni właściciele nie wykorzystywali terenu we wskazany sposób – wypełnia to przesłanki zawarte w art. 5 ust. 4. w/w ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Po stwierdzeniu braku sprzeczności inwestycji ze studium oraz po nie stwierdzeniu braków formalnych wniosku inwestora przystąpiono do przeprowadzenia postępowania na zasadach i w trybie przewidzianym w art. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219 t.j.) - zwanej dalej „ustawą”. W związku z powyższym w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia złożenia wniosku, w dniu 26.11.2020 r. po nie stwierdzeniu braków formalnych złożonej dokumentacji, zamieszczono wniosek wraz z załączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej wraz z ogłoszeniem Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko o złożonym wniosku, określając formę, miejsce i termin składania uwag, liczony od dnia zamieszczenia tj. 21 dni. Ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Lipsko umieszczono również na tablicach ogłoszeniowych zgodnie ze zwyczajowo przyjętą praktyką.

Na podstawie art. 7 ust. 12 i 13 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219 t.j.) powiadomiono odpowiednie dla sprawy organy o możliwości przedstawienia opinii oraz na podstawie art. 7 ust. 14 i 15 wystąpiono o uzgodnienie niniejszego wniosku, z pouczeniem, że mogą być one składane w terminie 21 dni od dnia otrzymania.

O opinie na podstawie art. 7 ust. 12 i 13 ustawy wystąpiono do:

- Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie,
- Starosty Powiatu Lipskiego,
- Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Radomiu,
- Nadleśnictwo Zwoleń,
- Wojewody Mazowieckiego,
- Marszałka Województwa Mazowieckiego,
- Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Warszawie,
- Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej z siedzibą w Warszawie,
- Powiatowego Komendanta Państwowej Straży Pożarnej w Lipsku,
- Państwowego Wojewódzkiego Inspektoratu Sanitarnego w Warszawie,
- Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A,
- PGE Dystrybucja S.A Rejon Energetyczny Ostrowiec Świętokrzyski za pośrednictwem PGE Dystrybucja S.A Oddział Skarżysko – Kamienna,
- Agencji Wywiadu z siedzibą w Warszawie,
- Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Warszawie,
- Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Warszawie,
- Okręgowego Urzędu Górniczego w Warszawie,

- Zarządu Województwa Mazowieckiego z siedzibą w Warszawie,
- Ministra Obrony Narodowej z siedzibą w Warszawie,
- Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Pajęcznie,
- Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego z siedzibą w Warszawie,
- Zarządu Powiatu Lipskiego z siedzibą w Lipsku,

Po pozytywnym uzgodnieniu zakresu wnioskowanej inwestycji przez wyżej wymienione organy uzgadniające Rada Miejska w Lipsku w dniu 25 stycznia 2021 r. przyjęła uchwałę Nr XXXII/178/2021 w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ul. Zwolenńskiej w Lipsku. W konsekwencji podjętej uchwały baza mieszkaniowa miasta Lipsko do końca 2021r. zwiększyła się minimum o 26 lokali mieszkalnych.



Rys 13. Wizualizacje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Zwoleńskiej w Lipsku powstającej na podstawie uchwały [Nr XXXII/178/2021 w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ul. Zwoleńskiej w Lipsku](#) (źródło: www.wpinvesbud.pl)

4. OCENA KRYTYCZNA OBOWIĄZUJĄCYCH AKTÓW PLANISTYCZNYCH

Zagadnienie chłonności

Najistotniejszy problem generowany przez Studium i obowiązujące mpzp to przekroczenie racjonalnej liczby terenów zainwestowanych przeznaczonych na cele mieszkaniowe. Ogromne niescentralizowane połacie terenowe dedykowane dla zabudowy jednorodzinnej lub zagrodowej są przedmiotem ekspansji takiej zabudowy, ale w systemie ekstensywnym, silnie pofragmentowanym co może być sprzeczne z konstruowaniem rozwiązań drogowych (drogi publiczne) i infrastrukturalnych. Nie jest tu poprawnym rozwiązaniem tworzenie ani dróg wewnętrznych, ani też liczenie na możliwość opóźnienia inwestowania wskutek braku możliwości obsłużenia sieciami np. wodociągowymi, kanalizacyjnymi czy elektroenergetycznymi tych obszarów.

Powyższe nie tylko nie gwarantuje planowego i rozłożonego w możliwym do ogarnięcia czasie zagospodarowania terenu, ale powoduje także perturbacje na rynku nieruchomości obniżając wartość właściwie wszystkich gruntów będących w podaży, a także nie pozwalają – przy obecnym kształcie – na wyznaczanie sensownych, scentralizowanych założeń wiejskich lub podmiejskich. Należy też zwrócić uwagę na koszty infrastruktury. Planowanie infrastruktury dla rozproszonych osiedli przewyższa znacząco koszty dla zoptymalizowanego zagospodarowania.

4.1. Zagadnienie braku wykształcenia struktur zurbanizowanych

Drugim elementem jest brak wykształcenia spójnych i identyfikowalnych tożsamości przestrzennych, to jest atrybutów przestrzeni wspomagających konstruowanie tożsamości lokalnej społeczności i rezonujących z nią. Oprócz tego niemierzalnego efektu występują inne – takie jak czytelność przestrzeni, bezpieczeństwo, racjonalne generowanie usług odpowiadających potrzebom lokalnym w sposób zrównoważony, jak i inne. Przewaga obszarów skupionych nad dominującymi obecnie, zwłaszcza na obszarach wiejskich, układami linearnymi, rozłożonymi wzdłuż ciągów komunikacyjnych, jest wieloraka: w układach rozproszonych utrudnione jest powstawanie funkcji usługowych, bowiem inwestorzy muszą liczyć się z dojazdem klientów, którzy w takim przypadku wybierać mogą także dojazd do miasta (Lipsko) lub sąsiednich ośrodków – w przeciwieństwie do obszaru skupionego, gdzie dostęp odbywa się wygodnie w zasięgu wzroku z własnego domostwa; układy skupione konsumują teren znacznie bardziej racjonalnie, nie powodują tak intensywnie przerywania ciągów ekologicznych, tras migracyjnych zwierząt, nie wzmagają antropopresji w pobliżu kompleksów leśnych; obszary scentralizowane mają znacznie łatwiejszą do zaplanowania strukturę i poziom wysycenia, także łatwiej określić czasowe ramy takiego procesu, co sprzyja należytemu poziomowi usług świadczonych przez jednostki komunalne, służby, ale także przedsiębiorców prywatnych. Poziom bezpieczeństwa związany z dojazdem (po skróconych drogach, z większym udziałem dróg utwardzonych, lepszej jakości) jest nieporównanie wyższy – dojazd straży pożarnej, karetki, radiowozu do miejsca wezwania jest znacznie łatwiejszy, itp.

4.2. Zagadnienie potrzeby stosowania zapisów zindywidualizowanych

Studium ma precyzować założenia polityki przestrzennej szczebla najniższego w administracji samorządu gminnego. Nie zmienia to znaczenia Studium, jako dokumentu ściśle powiązanego z aktami prawa miejscowego. Studium jako narzędzie jest przede wszystkim narzędziem do regulacji zagospodarowania przestrzennego, w mniejszym stopniu funkcjonuje jako manifest aktualnej władzy. Jako wytyczna dla planów miejscowych, które muszą być z treścią Studium zgodne, Studium ma za zadanie tak wyznaczać reguły konstruowania prawa miejscowego, by koordynować adekwatne zapisy na terenie całej Gminy, szacować proporcjonalnie ustalenia dla tych samych typów przeznaczenia, ale nierzadko z istotnie różniącymi się parametrami. Ten postulat w obecnym Studium jest spełniony.

4.3. Zagadnienie koordynacji planów infrastrukturalnych ze Studium

Istotą problemu infrastruktury jest uwzględnienie obszarów ekspansji procesu urbanizacyjnego z jednej strony, a nowych wymogów sprecyzowanych w tym zakresie (nawet nie muszą być przeprowadzone już teraz, wiadomo, że ustawa Prawo energetyczne nakłada taki obowiązek, by opracować zagadnienie) z drugiej. Przy okazji analizy związanej z zasobami energetycznymi należałoby także zweryfikować pozostałe sieci uzbrojenia.

Charakter ustaleń, które miałyby być podejmowane, preferuje zmianę całościową, niemniej możliwe jest też opracowanie zakresu ograniczonego (z umniejszoną jednakże funkcjonalnością powstałego w taki sposób Studium).

5. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH

5.1. Aktualnie realizowane opracowania planistyczne

Dla Miasta i Gminy Lipsko nie został dotychczas opracowany ani przyjęty wieloletni program sporządzania planów miejscowych. Wytyczne co do realizacji w zakresie potrzeb i/lub obowiązku ich sporządzenia w chwili obecnej zawiera Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przy czym ustalenia studium. Wynika to z faktu, iż aktualnie obowiązująca ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje obowiązku sporządzenia planu miejscowego w części sytuacji, w których miało to miejsce na podstawie przepisów ustawy z 1994 roku. W szczególności, art. 10 ust 2 pkt 8 obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa przypadki, w których „...obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obszary przestrzeni publicznej”. Wyliczenie to nie zawiera m.in. obowiązku sporządzenia planu miejscowego w przypadku obszarów, dla których przewiduje się lokalizację inwestycji celu publicznego innych niż

ponadlokalne (zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ww. ustawy). Ponadto, obowiązująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje obowiązku sporządzenia planu miejscowego ze względu na istniejące uwarunkowania (jak w ustawie z 1994 roku), a zastępuje go regulacją art. 10 ust 2 pkt 9, w której mówi się o wskazywaniu w studium obszarów, „...dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne”.

- 1) W Gminie podjęto jednak procedury planistyczne mających na celu poprawę jakości uchwalanych dokumentów planistycznych oraz bilansu udziału terenów uregulowanych zapisami planistycznymi w relacji do łącznej powierzchni terenów (szczególnie zurbanizowanych). Realizacja niektórych z tych planów ma kluczowe znaczenie dla potencjału społeczno-gospodarczego Miasta i Gminy Lipsko, jak przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu o projektowanej funkcji produkcyjno-usługowej w sołectwie Babilon (Uchwała NR L/348/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 23 kwietnia 2018 r. i uchwała nr LXVII/394/2023 Rady Miejskiej w Lipsku 22 czerwca 2023 r), inne stanowią kontynuację rozwoju tkanki zurbanizowanej dotyczącej miasta Lipsko.

5.1. Aktualnie realizowane opracowania planistyczne :

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III - teren „A” w Lipsku;
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III – teren „B” w mieście Lipsko;
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, zlokalizowanych w rejonach ulic: Gospodarczej i Obrońców Chotczy w mieście Lipsko oraz drogi powiatowej relacji Lipsko-Jelonek w mieście i gminie Lipsko;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu o projektowanej funkcji produkcyjno-usługowej w sołectwie Babilon;

5.2. Bilans powierzchniowy opracowań planistycznych

Powierzchnia Gminy Lipsko wynosi ok. 135 km². Zgodnie z danymi statystycznymi 5200 ha, w tym 4520 ha gruntów ornych stanowią użytki rolne, natomiast 2511,53 ha powierzchni zajmują lasy. Wody powierzchniowe zajmują zaledwie około 2,0% powierzchni Gminy. Pozostałą przestrzeń obejmują tereny zurbanizowane zabudowy i towarzyszące, nieużytki, obszary zalewowe, drogi i inne. Same tereny zainwestowane stanowią około 8%. Obecne wypełnienie terenów zainwestowanych planami miejscowymi jest nieduże, ale z uwagi na ogólną powierzchnię Gminy i duży udział wśród nich terenów rolnych i leśnych, gdzie z reguły nie podejmuje się działań zmierzających do uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, takie wypełnienie nie jest zaskoczeniem.

Współczynnik wysycenia planami miejscowymi (ogólny, to jest w relacji do powierzchni Gminy) wynosi:

$$Sa=0,10.$$

Współczynnik wysycenia planami miejscowymi (szczególny, w stosunku do powierzchni zurbanizowanej) wynosi:

$$Su=0,3.$$

Współczynnik wysycenia planami miejscowymi (ochrony, w stosunku do powierzchni chronionej z mocy prawa, głównie formy ochrony przyrody) wynosi:

$$Sp=0,00.$$

5.3. Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych

W ocenie postępów dotyczących sporządzania planów miejscowych należy wziąć pod uwagę fakt wydłużenia przeciętnej procedury planistycznej wskutek komplikacji administracyjnych wynikłych z nakładania się nowych, wprowadzonych niemalże rokrocznie nowych regulacji ustawowych, z średnio 9-10 miesięcy dla średnio skomplikowanej procedury do 15-18 miesięcy w obecnym stanie prawnym. Procedury są czasochłonne i nakładają na Gminę szereg obowiązków, które wskutek wielu niejasnych relacji między przepisami z różnych ustaw generują niejednokrotnie opóźnienia.

Stan zaawansowania planowania przestrzennego w skali bezwzględnej należy ocenić jako niezadawalający, a względnej średni. Przez ocenę bezwzględną należy rozumieć stopień wypełnienia Gminy opracowaniami planistycznymi w ujęciu kwantyfikacyjnym (wysycenie, ilość planów, ilość procedur zakończonych). Przez ocenę względną należy rozumieć przyrost powierzchni objętej planami w jednostce czasu, ilość prowadzonych procedur, znaczenie prowadzonych procedur.

Jak zauważono powyżej, różny jest standard opracowywania planów miejscowych i ich zdolność do realizowania zamierzonej przez Gminę polityki przestrzennej poprzez jej instrumentalizację. Na wyżej wymienioną ocenę wpływa także owa dysproporcja jakościowa, gdyż nadal niektóre plany regulują kwestie skupiając się na wypełnieniu litery prawa, pomijając celowość planowania przestrzennego. Ten mankament, dotyczący obecnej postaci Studium, w planach zarysowuje się szczególnie silnie. Studium może być narzędziem do sanacji tego stanu i ustalenia standardów narzucających projektantom planów określoną metodykę postępowania z parametrami przestrzeni, kreowania zdefiniowanych co do proporcji zakresów regulacji przestrzennych w zależności od konkretnego, indywidualnego przypadku (lokalizacji).

6. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych w mieście i w gminie Lipsko

Przesłanki sformułowania wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych

Analiza SUIKZP przyjętego 24 stycznia 2022r. oraz wniosków w sprawie sporządzania planów miejscowych w mieście i gminie Lipsko wskazuje na potrzebę sporządzenia zmian w aktualnie obowiązujących aktach planistycznych:

W ramach analizy decyzji o ustaleniu warunków i zagospodarowania terenu wydawanych w badanym okresie zidentyfikowano obszary o wzmożonym naporze inwestycyjnym, dla których rozważyć należy sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego celem uregulowania ruchu budowlanego zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Obszarami tymi są w szczególności dotychczas nieobjęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obszary ośrodka miejskiego, przy czym wskazać należy, że ostateczne rozstrzygnięcie o objęciu danego obszaru miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego winno oprzeć się na przesłankach wyływających z kompleksowej aktualizacji Studium, ponieważ ustalenia planu muszą być zgodne z ustaleniami Studium.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, celem sporządzenia przez gminę planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy². Przy tym zauważyć należy, że zagospodarowanie terenów jest dopuszczalne także bez konieczności sporządzania planu miejscowego, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy, w przypadku gdy wydanie takiej decyzji spełnia wymogi określone przepisami prawa. Zakres i forma ustaleń planu miejscowego określona jest w sposób obligatoryjny przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi. Ograniczenie tego zakresu, np. w celu większego uogólnienia ustaleń, dopuszczającego elastyczne reagowanie na nieznanne w chwili sporządzania planu zamierzenia inwestorów, nie jest dopuszczone przepisami prawa. Ustawą regulowany jest zakres ustaleń samego planu³, a także uchwał mu towarzyszących⁴. Sformułowane są także wymogi odnośnie materiałów

¹ Art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

³ Art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.”

wejściowych (skala i rodzaj podkładów mapowych⁵, opracowanie ekofizjograficzne, itp.). Wykonanie projektu planu dla znacznych obszarów wiąże się zatem ze znacznymi kosztami i obarczone jest ryzykiem popełnienia wielu błędów. Ryzyko to wynika głównie z konieczności odniesienia się do wszystkich możliwych uwarunkowań zagospodarowania wszystkich nieruchomości oraz precyzyjnej regulacji zasad zagospodarowania tych nieruchomości. W praktyce rozpoznanie takie, a także odpowiadające mu ustalenie optymalnych dla wszystkich uczestników procesu planowania i realizacji inwestycji zasad zagospodarowania, jest możliwe w przypadku niewielkich obszarów, dla których z góry znane i w znacznym stopniu przesądzone są zamierzenia inwestycyjne.

Biorąc pod uwagę liczbę decyzji o warunkach zabudowy wydawanych rocznie w gminie Lipsko oraz decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy stwierdzić należy, że w obecnych uwarunkowaniach prawnych nie ma uzasadnienia ponoszenia przez gminę kosztów sporządzania planów miejscowych poza przypadkami przedsięwzięć, dla których wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie jest z jakichkolwiek względów możliwe. Opracowanie planów miejscowych ze względów technicznych, merytorycznych i finansowych winno zatem ograniczyć się do ściśle zdefiniowanych i ograniczonych obszarów, dla których w przyszłości zaistnieje potrzeba ustalenia lub zmiany aktualnego przeznaczenia.

Wnioski dla sformułowania wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych

Przesłanki dla skonstruowania wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny być zgodne z uwarunkowań rozpoznanych podczas prac nad przyjętym w 2022r. Studium, a sam program winien realizować kierunki polityki gminnej zawarte w nowym dokumencie Studium.

Do czasu przyjęcia ww. programu należy natomiast podjąć działania zmierzające do realizacji uchwał:

- 1) Uchwała nr LXVII/394/2023 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 22 czerwca 2023 r.;
- 2) uchwała nr L/348/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 23 kwietnia 2018 r.
- 3) Uchwała nr XXXVI/201/2021 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 26 kwietnia 2021 r.
- 4) Uchwała nr XXXV/191/2021 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 26 marca 2021 r.
- 5) Uchwała nr XLII/234/2021 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 25 października 2021 r.
- 6) Uchwała nr XXXVII/211/2021 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 maja 2021 r.

⁴ Art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – z późniejszymi zmianami): „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.”

⁵ Wymagania ustawowe w zakresie wymaganych podkładów mapowych stanowią istotną barierę przy opracowaniu planów miejscowych. Są one sformułowane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Art. 16.: „1. Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1.000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2.000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5.000.”

7. PODSUMOWANIE

7.1. Strefy niezbędnych rozstrzygnięć przestrzennych w ramach Studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z terenu miasta i gminy Lipsko

Na terenie Miasta i Gminy Lipsko występują w chwili obecnej obszary objęte mpzp, w stosunku do terenów objętych mpzp nie stwierdzono występowania zjawisk przestrzennych wymagających rozstrzygnięć lub mających znamiona kolizji przestrzennych, czy to ze względu na fakt koegzystencji funkcji o sprzecznym lub wzajemnie uciążliwym profilu, czy też ze względu na rozbieżność między tendencjami gospodarki realizowanej na szczeblu Gminy z gospodarką indywidualnych użytkowników przestrzeni.

W odniesieniu do terenów objętych mpzp stwierdzono występowanie nadmiernej ekspansja terenów zabudowy mieszkaniowej co wymaga poszerzonej analizy i stałego monitoringu w latach następnych:

Ekspansja terenów zabudowy mieszkaniowej stanowi źródło utrudnień w zarządzaniu przestrzenią, w efektywności konstruowania systemów uzbrojenia gminnego, w sensowności konstruowania szkieletu systemu dróg gminnych i ich wiązania z siecią dróg ponadlokalnych, w zapewnianiu ładu przestrzennego, w zapewnianiu racjonalnej gospodarki nieruchomościami (nadmierna podaż powoduje niekontrolowalne fluktuacje cen nieruchomości, obniża w sposób dysproporcjonalny wartość gruntów dobrych). Bez umocowania w parametrach społeczno-kulturowo-gospodarczych są ustalenia związane z zabudową jednorodziną i zagrodową. W obowiązujących dziś mpzp bardzo często zabudowa ta lokowana jest w układzie linearnym, ulicowym, komplikując nie tylko zagospodarowanie tego, co dalej położone od drogi, ale i zmniejszając bezpieczeństwo mieszkańców. Tak powstałe struktury pasożytują na zagospodarowywanej przestrzeni, nie generują wyższego standardu, lecz usiłują wykorzystać maksymalnie dostępną infrastrukturę w sposób ekstensywny, zamiast intensywnego. Z powyższym powiązany jest problem krystalizacji struktur osadniczych i tworzenia ich konkretnej postaci w opozycji do bezpostaciowego ciągu zabudowy, nie mającego początku, końca, ani akcentów (jak często w układach liniarnych bywa). Dodatkowym atutem kreowania przestrzennego wizerunku jest oddziaływanie na płaszczyźnie społecznej, zdolność do tworzenia przestrzeni publicznych ważnych dla lokalnych społeczności, skuteczniejsze planowanie na rzecz usług niezbędnych dla właściwego funkcjonowania tych społeczności, czego obecnie często brakuje (prym wodzi tu argument "świętego prawa własności" i decyzyjności właściciela w odniesieniu do jego terenu – tymczasem wprowadzanie funkcji uzupełniających funkcję dominującą jest niesprzeczne z jego interesem, a pełniej odzwierciedla interes publiczny). Równocześnie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dokument Studium zawiera w wielu miejscach dyspozycję realizacji zabudowy zagrodowej – dotyczy to znaczących arealów, a w konsekwencji uznania definicji prawnej zabudowy zagrodowej oraz relacji między studium i miejscowymi planami, która uniemożliwia praktycznie uchwalanie planów miejscowych dla zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej na terenach typu RM - destabilizuje to możliwość zarządzania przestrzenią w sposób skuteczny.

Nie tylko Gmina pozbawia się w ten sposób szansy kontrolowania kierunków zagospodarowania, ale na dodatek wymusza na inwestorach unikanie procedur planistycznych, najlepszych z punktu widzenia klarowności relacji przestrzennych, a, co gorsza, komplikuje, utrudnia, spowalnia proces realizacji tam, gdzie zasadne byłoby dogęszczanie struktur osadniczych poszczególnych wsi. Postuluje się w związku z powyższym aktywne przeciwdziałanie tej polityce przestrzennej i, naturalnie w skali możliwej do przeprowadzenia ze względów społecznych, redukcję terenów zabudowy typu mieszkaniowego i zagrodowego na znacznych obszarach, w miejsce tego dogęszczenie i krystalizację struktur poszczególnych wsi i umożliwienie im realizacji nie tylko zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej ale gęstszej, efektywniejszej i lepszej nie tylko pod względem ekonomicznym dla właścicieli ale także pod względem efektywności wykorzystania przestrzeni. Oznacza to przerzedzenie zabudowy zagrodowej, likwidację nie rozwijających się obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dziś o niskim wysyceniu i niskiej dynamice rozwojowej, likwidację zabudowy zagrodowej poza wykształconymi lokalizacjami lub ewidentnymi przypadkami potrzebnymi do realizacji (działanie punktowe) z równoczesnym wskazaniem terenów z obniżonym progiem podziałowym (wielkości działek) i dopuszczeniem gęstej zabudowy w uporządkowanym środowisku i z efektywniejszym dostępem do infrastruktury.

W niżej zamieszczonych zestawieniach podano proporcje terenów skazanych w Studium pod poszczególne funkcje (Tabela 5) oraz relację pomiędzy istniejącym zainwestowaniem i obszarami wskazanymi pod zabudowę (Tabela 6). Ostatecznie zestawienie pozwala na wyciągnięcie wniosków w zakresie stopnia wypełnienia obszarów wskazanych w Studium pod zabudowę, a także stopnia wykraczania zabudowy poza te obszary, mających istotne znaczenie dla oceny aktualności ustaleń Studium.

Biorąc pod uwagę zidentyfikowane w niniejszej analizie trendy demograficzne, za bezcelowe uznano natomiast badanie chłonności terenów wskazanych w Studium pod zainwestowanie.

Wypełnienie obszarów wskazanych w Studium pod zabudowę jest niewielkie i przekracza 50% tylko w 4 miejscowościach: Józefów, Lipa-Krępa, Lipa-Miklas i Maruszów. Miejscowościami o największych rezerwach terenów pod zainwestowanie są: Boży Dar, Helenów, Lucjanów, Walentynów, Wólka i Wólka Krępska (wypełnienie od 16 do 22%).

W niektórych miejscowościach ma miejsce wykraczanie zabudowy poza obszary wskazane na ten cel w Studium. Na części obszarów wiejskich, w tym np. w miejscowościach Walentynów i Tomaszówka, wynika to z rozproszonych form zabudowy zagrodowej (gospodarstwa samotnicze) i nie ma wpływu ocenę aktualności studium. W części miejscowości oraz w ośrodku miejskim wykraczanie zabudowy poza obszary wskazane na ten cel w Studium ma jednak inny charakter i wiąże się z wykorzystywaniem istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a także wskazuje potencjalny konflikt z uwarunkowaniami środowiskowymi. Sytuacje te wskazują zatem na potrzebę weryfikacji ustaleń Studium na tych obszarach.

Tabela 5: Bilans terenów wskazanych w Studium u. i k.z.p. pod poszczególne funkcje (Źródło: Opracowanie własne z wykorzystaniem danych UMiG - formularz PP-1 "Planowanie przestrzenne w gminie".)

Powierzchnia terenów wskazanych w studium			Powierzchnie przeznaczenia terenów pod funkcje (% powierzchni gminy)								
do sporządzenia mpzp	wymagających zmiany przeznaczenia		mieszkaniowe	usługowe	produkcyjne	komunikacyjne	infrastruktury technicznej	użytkowania rolniczego		zieleni i wód	inne
	gruntów rolnych na cele nierolnicze	gruntów leśnych na cele nieleśne						ogółem	w tym zabudowy zagrodowej		
ha			% powierzchni gminy (z dokładnością do 0,1%) Suma 4+5+6+7+8+9+10+11+12=100%								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
21	18	-	3,4	0,2	0,9	0,0	0,1	59,2	4,5	36,1	0,1

Tabela 6: Relacja pomiędzy istniejącym zainwestowaniem i obszarami wskazanymi pod zabudowę w Studium u. i k.z.p. w poszczególnych miejscowościach (Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UMiG i bazy obiektów topograficznych BDOT)

Lp.	Sołectwo	Obszary wskazane pod zainwestowanie						Stopień wypełnienia obszarów wskazanych pod zainwestowanie		Tereny zainwestowane poza obszarami wskazanymi pod zainwestowanie
		suma (bez Z)	Mieszkalnictwo M	Zabudowa letniskowa ML	Zabudowa produkcyjno-składowa P	Zabudowa usługowa U	Infrastruktura techniczna I	Pow. [ha]	%	
1	Babilon	18,2084	18,2084					8,7113	47,8	1,1129
2	Borowo	13,6047	13,6047					3,4300	25,2	1,1872
3	Boży Dar	12,6394	12,6394					2,0196	16,0	4,8422
4	Dąbrówka	6,6487	6,6487					2,9443	44,3	0,6683
5	Długowola Druga	15,9509	15,9509					7,3747	46,2	0,4237
6	Długowola Pierwsza	26,2047	26,2047					12,6121	48,1	1,2290
7	Gołębiów	18,2299	17,3832			0,8467		5,4163	29,7	5,8750
8	Gruszczyn	8,1728	8,1728					3,5119	43,0	0,3108
9	Helenów	16,4540	15,4961			0,9580		3,6245	22,0	3,0275
10	Huta	20,0095	18,3914		1,6180			5,0412	25,2	0,7211
11	Jakubówka	13,7588	13,7588					3,5634	25,9	0,7873
12	Jelonek	34,7129	34,7129					9,1361	26,3	0,2413
13	Józefów	13,8414	13,8414					8,8302	63,8	4,7664
14	Katarzynów	12,7821	12,7821					5,2893	41,4	0,8339
15	Krępa Górna	28,8451	28,8451					12,1092	42,0	2,8201
16	Krępa Kościelna	36,7317	36,7317					16,6723	45,4	3,8994

17	Leopoldów	13,2497	13,2497					4,7534	35,9	2,1958
18	Leszczyny	12,3547	12,3547					4,0778	33,0	0,0632
19	Lipa-Krępa	15,3554	15,3554					8,0073	52,1	2,2801
20	Lipa-Miklas	28,1796	28,1796					14,3828	51,0	1,4872
21	Lipisko	357,0122	226,7425		107,2359	20,9923	2,0414	142,3882	39,9	29,5102
22	Lucjanów	27,5032	27,5032					5,5907	20,3	0,1098
23	Maruszów	37,1437	37,1437					18,6736	50,3	0,3447
24	Maziarze	17,1498	17,1498					4,7246	27,5	1,3828
25	Małgorzacin	9,1546	9,1546					3,3302	36,4	0,2099
26	Nowa Wieś	22,5179	22,5179					8,5082	37,8	0,0295
27	Poreba	30,3941	27,1580	3,2360				11,5234	37,9	2,3983
28	Ratyniec	15,4748	15,4748					4,5398	29,3	0,0611
29	Szymanów	17,6127	17,6127					6,2269	35,4	3,8167
30	Tomaszówka	12,2899	12,2899					4,5682	37,2	3,4297
31	Walentynów	105,2435	93,8768	8,0653	3,3014			21,3511	20,3	8,0459
32	Wiśniówek	27,0384	27,0384					10,8307	40,1	0,7011
33	Wola Solecka Druga	36,0667	36,0667					14,0270	38,9	0,2197
34	Wola Solecka Pierwsza	53,8450	53,8450					20,1893	37,5	0,9042
35	Wólka	47,1182	33,7221		8,6410		4,7551	8,1040	17,2	3,3234
36	Wólka Krępska	4,5986	4,5986					0,7923	17,2	1,3085
37	Władysławów	13,4552	13,4552					4,4268	32,9	0,6556
38	Zofiówka	10,5304	10,5304					7,3439	69,7	3,7761
39	Śląsko	18,6191	18,4868		0,1323			6,9433	37,3	2,1480
SUMA			1066,8790	11,3014	120,9286	22,7970	6,7965			

Niedobór rozwiązania przestrzennego – sieci węzłów aktywizacji społeczno-gospodarczej

Kolejny problem o strategicznym znaczeniu to zagadnienie dotyczące planowanego przebiegu obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 79 oraz nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 747. Inwestycja na drodze krajowej będzie ważnym krokiem w stronę poprawy jakości przestrzeni gminnej, zdecydowanie zwiększy komfort mieszkańców miasta Lipsko i miejscowości ościennych. Wygeneruje dwa węzły, które pozwolą na inkubację dwóch istotnych stref przewidzianych już w obecnym Studium, ale nie wykształconych w sposób gwarantujący maksymalizację korzyści płynących z tych stref. Problemy są tu wielorakie. Po pierwsze istotą sprawności funkcjonowania stref jest jakość obsługi komunikacyjnej i dostępność infrastruktury. Jeden i drugi problem wymagają precyzyjniejszego zaplanowania, zwłaszcza wymóg ten dotyczy układu drogowego, który połączyłby węzły z ważnymi ośrodkami na terenie Gminy. Pozostawienie dróg dojazdowych do węzłów wytworzy w miejsce innych nowe problemy i istnieje ryzyko neutralnego bilansu budowy obwodnicy Lipska i nowego przebiegu drogi wojewódzkiej 747 (efekt łatwego tranzytu). Po drugie same tereny aktywizacji gospodarczej muszą być wyposażone w odpowiednie regulacje indywidualnie dostosowane do intencji Gminy w zakresie tak profilu funkcjonalnego, jak i potencjału inwestycyjnego (np. jakiego rodzaju inwestycje byłyby preferowane i dla jakich inwestycji w konkretnych lokalizacjach przewidywać miejsce). Strefy aktywizacji potrzebują zarysu szkieletu obsługi komunikacyjnej, potrzebują także uchwycenia w kontekście powiązań gospodarczych wewnątrzgminnych i w relacjach Miasta i Gminy Lipsko z innymi obszarami administracji samorządowej. Po trzecie wreszcie obszary stref aktywizacji należy widzieć w kontekście dywersyfikacji oferty terenów typu P i racjonalnego formowania oblicza terenów nowych. Ustalenia przestrzenne powinny pokazywać wachlarz rozwiązań zamiast tworzyć domyślnie konkurencyjne rozwiązania w stosunku do terenów już częściowo (niekiedy znacznie) zainwestowanych. Brak regulacji może opóźniać start stref aktywizacji przy węzłach i przekreślać ich korzystne oddziaływanie.

Chaotyczna zabudowa o mieszanym przeznaczeniu

Kolejną kwestią jest kolizja zabudowy chaotycznej pod względem programu funkcjonalnego i form, ze względu na nadmiernie liberalne zapisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Porządkowanie przestrzeni i zmierzanie w kierunku wyższej organizacji, ładu przestrzennego, wymaga radykalizacji ustaleń przestrzennych przez wyznaczenie klarownych zasad w oparciu o dostępne w obecnym stanie prawnym środki – mechanizmy nakazów, zakazów i dopuszczeń. Zabudowa mieszkaniowa wymieszana z przeznaczeniem gospodarczym, rolniczym, czy produkcyjnym jest być może wyrazem wspierania lokalnych inicjatyw, ale przekłada się na dalekosiężną degradację terenów i przynosi często więcej strat niż korzyści Gminie. Warto zwrócić uwagę, że postulat regulacji nie stanowi równocześnie nawoływania do strefowania, przestarzałej i negatywnie zweryfikowanej struktury metodycznej w planowaniu przestrzennym, lecz do doprecyzowania dozwolonych form użytkowania przestrzeni. Podkreślić tu należy, że są dostępne mechanizmy pozwalające na zarówno dywersyfikację trybu zagospodarowywania terenów (sztywny,

jednoprofilowy, scenariuszowy lub wieloprofilowy), jak i wprowadzanie zapisów uelastyczniających formy zainwestowania na kluczowych działkach lub terenach.

Uchwycenie problematyki aglomeracyjnej

Miasto i Gmina Lipsko wyraziła intencję funkcjonowania w ramach systemu aglomeracji Lipsko. Funkcjonowanie w ramach obszaru metropolitalnego wymaga wytworzenia powiązań przestrzennych, które z czasem doprowadzą do scalania parametrów funkcjonowania obszarów objętych aglomeracją Lipsko. Nie chodzi o unifikację, lecz o harmonijną sieć zależności, unikanie silnych barier przestrzennych, koordynację elementów zagospodarowania przestrzennego, w tym i funkcjonalną i formalną (co do parametrów) i inne. Wyrazem tych działań winno być wspieranie struktur kompatybilnych z metropolitalnym charakterem obszaru, stymulowanie poprawnych strukturalnie kompleksów osadniczych, wyposażonych w stabilną sieć infrastrukturalną oraz sieć funkcji uzupełniających (usługi, handel, rekreacja).

7.2. Stan i zbiorcza ocena aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko

Obecny stan Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lipsko należy uznać – w wyniku przeprowadzonych analiz i ocen – za wystarczający do pełnienia roli głównego dokumentu planistycznego służącego realizacji celów ładu przestrzennego, regulacji polityki gminnej i właściwego określania pod względem prawnym relacji między przeznaczeniem i parametrami przestrzeni a jej użytkownikami. Pośród analiz kluczowymi jej składnikami było badanie zależności prawnych w kontekście aktualnych uregulowań ustawowych i podążających za nimi uregulowań wykonawczych, drugim nurtem badanie interrelacji między Studium i dokumentami ustalającymi zadania planowania przestrzennego, trzecim porównanie stanu stanowiącego prawnie ze stanem faktycznym.

- Po pierwsze biorąc pod uwagę dynamikę zmian w przepisach, przepisy związane z zagospodarowaniem wskazują, że zakres studium jest aktualny. Studium odwołuje się do aktualnej podstawy prawnej, dyrektywy ustawowe są przez obecną formę SUIKZP sankcjonowane (niektóre istotne ustalenia traktowane są zdawkowo lub nadmiernie ogólnikowo). Pojemność interpretacyjna zapisów w takim przypadku nie powinna być przyczyną negatywnych zjawisk związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.
- Po drugie relacja do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pokazuje, że istnieje dobra relacja pomiędzy SUIKZP a MPZP, dotyczy to przede wszystkim planów w stosunku do których podjęto procedury zmiany zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej przewidzianymi studium
- Po trzecie Studium dobrze wtapia się w system regulacji przestrzennych regionu. Zgodnie z intencją ustawodawcy Studium pełni określoną rolę w systemie planowania przestrzennego, stanowiąc kompendium informacji o zasobach gminnych, ale i stanowiąc rodzaj podręcznika

definiującego wszystkie ważne zagadnienia w skali całego obszaru administracyjnego.

- Po czwarte analiza faktycznych tendencji w terenie nie wskazuje na występowanie presji dokonywania – modyfikacji przeznaczenia i parametrów zagospodarowania. Zjawisko to nie jest odosobnione i dotyczy rozproszonych lokalizacji, wobec czego nie wydaje się zasadne podjęcie tych wątków i rozstrzygnięcie ochrony kluczowych terenów w Studium, a co za tym idzie w interwencyjnie podejmowanych planach miejscowych.

Analiza treści dokumentu studium pozwala stwierdzić, że:

- 1) Cele i wizja rozwoju gminy określone w Studium pozostają aktualne, stanowią ogólne kierunki realizacji celów polityki gminnej.
- 2) Nastąpiły rozstrzygnięcia w zakresie lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które są ujęte w obowiązującym studium. Dotyczy to zwłaszcza planowanego przebiegu obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 79 oraz nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 747.
- 3) Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy zostały zaktualizowane na podstawie SUIKZP na podstawie:
 - a) zmian stanu prawnego, z których najważniejsze to:
 - wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmieniającej zakres analiz i regulacji studium w stosunku do stanu prawnego, zgodnie z którym sporządzony został dotychczas obowiązujący dokument;
 - wejście w życie nowej ustawy z dnia 9 czerwca 2011 Prawo geologiczne i górnicze⁶.
 - wejście w życie kompleksowych zmian ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne;
 - wejście w życie zmian ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
 - wejście w życie zmian ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
 - b) opracowanie i przyjęcie do realizacji Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030;
 - c) opracowanie i przyjęcie do realizacji Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, a następnie opracowanie jego zmian (projekt nowego planu regionalnego przeszedł etap konsultacji społecznych);
 - d) wstąpienia Polski do Unii Europejskiej (choć nie ma to bezpośredniego wpływu na politykę przestrzenną gminy, to wiąże się z europejskimi wymogami w zakresie ochrony środowiska, ograniczenia emisji, rozwoju energetyki z wykorzystaniem źródeł odnawialnych, itp.);

⁶ Zgodnie z art.95 cytowanej ustawy w terminie 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej obszar udokumentowanego złoża kopalin obowiązkowo wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Po upływie terminu określonego w art. 95 ust. 2 wojewoda wprowadza obszar udokumentowanego złoża kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i wydaje w tej sprawie zarządzenie zastępcze. Sporządzone w tym trybie studium wywołuje skutki prawne takie jak studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Koszt sporządzenia studium ponosi w całości gmina, której obszar dotyczy zarządzenie zastępcze.

- e) wprowadzenia preferencji ekonomicznych dla rozwoju energetyki wykorzystującej ekologiczne, w tym odnawialne źródła energii.
- 4) Kierunki rozwoju przestrzennego ujęte w SUIKZP zostały zaktualizowane w zakresie:
 - a) uwzględnienia rozwoju energetyki wykorzystującej ekologiczne, w tym odnawialne źródła energii oraz ewentualnej eksploatacji złóż surowców mineralnych i energetycznych;
 - b) uwzględnienia zmiany przeznaczenia na cele produkcyjno-usługowe gruntów pozostających w gminnym zasobie nieruchomości w sołectwie Babilon;
 - c) uwzględnienia planowanego przebiegu obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 79 oraz nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 747 w zagospodarowaniu terenów przyległych.
- 5) Ustalenia studium nie były przedmiotem procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przy udziale społeczeństwa i nie jest znany poziom akceptacji wśród społeczeństwa rozwiązań w nim przyjętych ani zgodności z wymaganiami ochrony obszarów objętych ochroną prawną przyrody. W dalszej perspektywie czasowej może wiązać się to z trudnościami w ich realizacji.

Podsumowując wypadkowa wyżej wymienionych stwierdzeń każe sądzić, że proces zmiany podstawowego dokumentu planistycznego Gminy nie wymaga zainicjowania, należy uznać SUIKZP Miasta i Gminy Lipsko za aktualne.

7.3. Wskazania realizacyjne

Na podstawie analiz sporządzonych zgodnie z wymogami art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Lipsku stwierdza:

- 1) częściową dezaktualizację miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego, zlokalizowanych w rejonach ulic: Gospodarczej i Obrońców Chotczy w mieście Lipsko oraz drogi powiatowej relacji Lipsko-Jelonek w mieście i gminie Lipsko uchwalonego uchwałą nr IV/37/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018 r;
- 2) częściową dezaktualizację miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III - teren „B” w Lipsku uchwalonego uchwałą nr IV/36/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018 r;
- 3) częściową dezaktualizację miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy Solecka III - teren „A” w Lipsku uchwalonego uchwałą nr IV/35/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 grudnia 2018 r;
- 4) dezaktualizację miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkalno-usługowej, zlokalizowanych w rejonie ulicy Zwoleńskiej w mieście Lipsko uchwalonego uchwałą nr X/62/2011 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 4 lipca 2011 r.

- 5) konieczność podjęcia działań w zakresie realizacji uchwały nr L/348/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu o projektowanej funkcji produkcyjno-usługowej w sołectwie Babilon oraz uchwały nr LXVII/394/2023 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie zmiany Uchwały NR L/348/2018 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 23 kwietnia 2018r.w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu o projektowanej funkcji produkcyjno - usługowej w sołectwie Babilon Lipsko;
- 6) aktualność pozostałych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na terenie Miasta i Gminy Lipsko;
- 7) Uwzględniając wyniki przeprowadzonych analiz, uznaje się potrzebę sporządzenia miejscowych planów i zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie wynikającym z uchwał:
 - Uchwała nr LXVII/394/2023 Rady Miejskiej w Lipsku 22 czerwca 2023 r;
 - Uchwała nr L/348/2018 RADY Miejskiej w Lipsku z dnia 23 kwietnia 2018 r
 - Uchwała nr XXXVI/201/2021 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 26 kwietnia 2021 r.
 - Uchwała nr XXXV/191/2021 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 26 marca 2021 r.
 - Uchwała nr XLII/234/2021 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 25 października 2021 r.
 - Uchwała nr XXXVII/211/2021 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 28 maja 2021 r.

Podsumowując, rekomenduję Burmistrzowi Miasta i Gminy Lipsko, a w ślad za tym także Radzie Miejskiej w Lipsku, podjęcie nowych regulacji przestrzennych w zakresie zdezaktualizowanych planów miejscowych oraz opracowanie miejscowego planu dla którego podjęto uchwały intencyjne. Wskazuję również na potrzebę opracowania nowych mpzp, na terenie Miasta i Gminy pozostaje co najmniej kilka przestrzeni publicznych, dla których należy rozważyć podjęcie MPZP (wskazują na to inicjatywy własne Gminy) – przykładem tego niech będzie strefa pobrzeża rzeki Krępianki (potencjalny bulwar spacerowy) oraz strefa centralna miasta Lipska i aspekt powstającej tam zabudowy zarówno ze względu na jej kształt, parametry budowlane jak i docelowe przeznaczenie.

