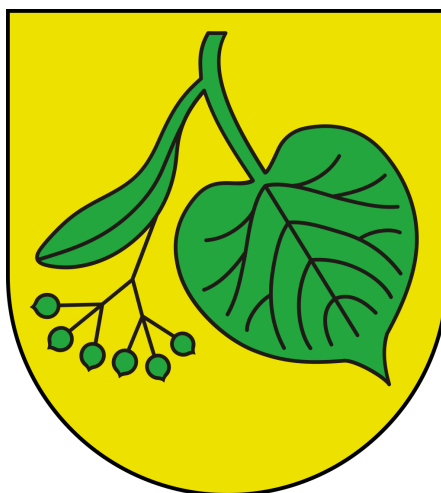


WÓJT GMINY LIPKA



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY LIPKA**

*Zmiana Studium. Treść zmieniona, zaktualizowana i ujednolicona*

ZAŁĄCZNIK NR 1  
do Uchwały Nr XLIV/358/23  
Rady Gminy Lipka  
z dnia 26 stycznia 2023 roku

kolorem szarym oznaczono treść zmienioną lub zaktualizowaną

**LIPKA 2023**

**Spis treści:**

<b>Zespół autorski.....</b>	<b>6</b>
<b>Wstęp .....</b>	<b>7</b>
<b>Uwarunkowania.....</b>	<b>8</b>
Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu. ....	8
• ryc. 1 – Sieć osadnicza .....	13
Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony. ....	15
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 kulturowego. ....	22
Dane podstawowe o uwarunkowaniach środowiskowych .....	22
Wody podziemne .....	23
Wody powierzchniowe .....	24
Warunki klimatyczne.....	25
Budowa geologiczna.....	26
Szata roślinna.....	27
Fauna .....	31
Stan krajobrazu kulturowego.....	32
Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej .....	34
Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	36
• ryc. 2 – Gospodarka rolna i leśna .....	37
Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. ....	38
• ryc. 3 - Archeologia.....	50
• ryc. 4 – Środowisko kulturowe.....	51
Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców .....	52
Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.....	55
Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy .....	60
• ryc. 5 - Turystyka .....	61
Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów .....	93
Uwarunkowania wynikające z występowania terenów i obiektów prawnie chronionych na podstawie przepisów odrębnych.....	95
Ochrona przyrody - wstęp .....	95
Obszary chronionego krajobrazu .....	95
• ryc. 6 – Ochrona przyrody.....	96
Obszary Natura 2000 .....	97
Pomniki przyrody .....	102
Ochrona gatunkowa.....	104
Postulowane użytki ekologiczne .....	110
Inne obszary ochronne .....	112



• ryc. 7 - Środowisko .....	114
Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.....	115
Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.....	115
Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych .....	116
Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.....	117
• ryc. 8 - Infrastruktura.....	120
• ryc. 9 – Układ komunikacyjny .....	122
Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	123
<b>Potrzeby i możliwości rozwoju gminy .....</b>	<b>124</b>
Analizy stanu gminy.....	124
1. Analiza ekonomiczna .....	124
2. Analiza środowiskowa .....	125
3. Analiza społeczna.....	126
4. Prognoza demograficzna uwzględniająca, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego.....	129
5. Możliwości finansowe gminy w zakresie wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.....	131
Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę .....	132
1. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje wyrażone w powierzchni użytkowej .....	132
2. Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy .....	140
3. Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w podrozdziale 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy. ....	144
4. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę, o którym mowa w rozdziale 2 z sumą powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w podrozdziałach 1 i 2. ....	147
5. Podsumowanie wyników bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę dla zmiany studium .....	148
<b>Kierunki.....</b>	<b>151</b>
Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów .....	151

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy .....	155
Ustalania wstępne .....	155
Sposoby zagospodarowania i użytkowania terenów inwestycyjnych .....	159
Ustalania dla pozostałych terenów .....	162
Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk .....	165
Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	169
Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	174
Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....	177
Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym .....	177
Obszary wyznaczone zgodnie z ustaleniami planu przestrzennego województwa wielkopolskiego.....	177
Obszary wyznaczone zgodnie z ustaleniami programów rządowych .....	178
Obszary wyznaczone zgodnie z oczekiwaniami władz gminy.....	178
Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.....	178
Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości .....	178
Tereny górnicze .....	178
Inne obszary.....	179
Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m <sup>2</sup> i 2000 m <sup>2</sup> .....	179
Obszary przestrzeni publicznej.....	180
Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	180
Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.....	181
Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.....	181
Inne obszary.....	182
Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych .....	182
Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny .....	182
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. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.).....	182

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.....	182
Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych .....	183
Inne obszary problemowe.....	183
<b>Uzasadnienie .....</b>	<b>184</b>

**Załączniki graficzne do Uchwały:**

Załącznik nr 2 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego: Gmina Lipka

Załącznik nr 3 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego: Lipka

Załącznik nr 4 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego: Łąkie

Załącznik nr 5 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego: Wielki Buczek

Załącznik nr 6 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego: Debrzno Wieś

Załącznik nr 7 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego: Kiełpin

Załącznik nr 8 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego: Trudna

## Zespół autorski

Studium w wersji z 1996 roku:

główny projektant ..... mgr inż. arch. Joanna Sapieha-Kopicka  
projektant ..... inż. Halina Nowacka

Treść zmieniona, zaktualizowana i ujednolicona z 2013 roku:

główny projektant ..... mgr inż. arch. Joanna Sapieha-Kopicka  
projektant ..... mgr inż. arch. Maryna Kopicka  
projektant ..... mgr inż. arch. Marcin Radeberg-Skorzysko  
projektant ..... mgr Helena Nowicka  
projektant ..... inż. Halina Nowacka  
projektant ..... mgr Hanna Bukowska

Treść zmieniona, zaktualizowana i ujednolicona z 2023 r.:

główny projektant ..... mgr Filip Sokołowski  
projektant ..... mgr Anna Łączkowska-Sokołowska  
projektant ..... mgr inż. arch. Maja Geryszewska  
projektant..... mgr Artur Zmudczyński

## Wstęp

Opracowane w 1996 roku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipka, przyjęte uchwałą Nr 115/97 Rady Gminy Lipka z dnia 26 marca 1997 roku, nie zawierało wszystkich wymaganych przez przepisy art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) elementów. Podjętą 26 września 2011 roku uchwałą Nr VIII/65/11 Rada Gminy Lipka przystąpiła do sporządzania zmiany studium. Zmiana studium została przyjęta uchwałą nr IV/34/15 Rady Gminy Lipka z dnia 20 marca 2015 r. Opracowana zmiana studium nie zawierała bilansu terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę. Rada Gminy Lipka przystąpiła do sporządzenia kolejnej zmiany studium uchwałą nr XXX/242/21 z dnia 10 września 2021 r.

Analizując niezbędny zakres prac zmiany studium z 2011 r., w szczególności zaś dostosowanie aktu kierownictwa wewnętrznego do obowiązującego stanu prawnego i faktycznego założono jako najśluszniesze opracowanie nowego, jednolitego dokumentu, zawierającego aktualne dane i ustalenia ze starego studium, nowe dane i ustalenia, a także posiadającego dostosowaną do współczesnych wymogów formę. Innymi słowy w wyniku czynności, jaką jest zmiana studium, powstała nowa wersja dokumentu zatytułowanego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipka”. Część tekstowa studium zawiera część opisową z uwarunkowaniami zagospodarowania przestrzennego, część wynikową z kierunkami zagospodarowania przestrzennego, stanowiącymi faktyczne ustalenia studium, a także uzasadnienie z syntezą studium.

Podczas zmiany studium, do której przystąpiono w 2021 r. zdecydowano się na uzupełnienie treści studium o dodatkowy rozdział pt. „Potrzeby i możliwości rozwoju gminy”, wprowadzenie zmian wynikających z wniosków zawartych w ww. rozdziale oraz wniosku o zmianę studium. Treść tekstu studium i rysunki zostały zaktualizowane w niezbędnym zakresie.

## Uwarunkowania

### **Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.**

Gmina Lipka położona jest w północnej części województwa wielkopolskiego i jest najbardziej na północ wysuniętą gminą w powiecie złotowskim. Północną i zachodnią granice gminy stanowią zarazem granice ww. powiatu i województwa odpowiednio z powiatami człuchowskim i sępoleńskim w województwach pomorskim i kujawsko-pomorskim. Centralnym ośrodkiem administracyjno – handlowym gminy jest Lipka, położona w odległości około 20-25 km na północny wschód od stolicy powiatu – Złotowa i 170 km na północ od stolicy województwa - Poznania. Równie blisko położone są ośrodki powiatowe i wojewódzkie sąsiednich powiatów i województw: Człuchów, Sępólno Krajeńskie, Gdańsk i Bydgoszcz. Blisko, bo ok. 40-70 km, jest do innych ośrodków subregionalnych, takich jak: Chojnice (woj. pomorskie), Szczecinek (woj. zachodniopomorskie) i Piła (woj. wielkopolskie) – dawny ośrodek wojewódzki. Chojnice i Piła są też dobrze skomunikowane przechodzącą przez Lipkę linią kolejową.

Gmina graniczy z następującymi jednostkami administracyjnymi: od północy z gminą Debrzno leżącą w województwie pomorskim, w powiecie człuchowskim; od wschodu z gminą Sępólno Krajeńskie i na niewielkim odcinku gminą Więcbork, położonymi w powiecie sępoleńskim, w województwie kujawsko-pomorskim, od zachodu z gminą Okonek (na niewielkim odcinku) i Złotów, a od południa z gminą Zakrzewo, położonymi w województwie wielkopolskim i powiecie złotowskim. Łączna powierzchnia gminy Lipka wynosi 19118 ha.

Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu to istotne czynniki pozwalające wytyczyć kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Im bardziej wnikliwie zdiagnozowany zostanie stan istniejący, a także wszelkie uwarunkowania z niego wynikające, tym precyzyjniej i bardziej optymalnie wytyczone zostaną kierunki. Należy uwzględnić w tym fakt, iż siedemnaście lat temu, przy opracowaniu zmienianego studium zidentyfikowano i opisano ówczesne uwarunkowania i wytyczono już jakieś kierunki. Na ich podstawie opracowano później inne opracowania dotyczące przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu. Pod pojęciem przeznaczenia terenu, należy rozumieć przeznaczenie określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, natomiast zagospodarowanie i uzbrojenie terenu dotyczą stanu faktycznego. Oczywiście jest to, że nierzadko faktyczne zagospodarowanie terenu odbiega od przeznaczenia terenu. W przeciwieństwie do stanu prawnego z okresu, gdy opracowane zostało aktualizowane studium, plany zagospodarowania przestrzennego dotyczą śladowej części powierzchni gminy, konkretnie zaś:

- 1) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Lipka, w rejonie ul. Szkolnej w Lipce, uchwała Nr 13/98 Rady Gminy Lipka z 29 czerwca 1998 roku (Dz. Urz. Woj. Pilskiego Nr 14, poz. 92) – teren szkoły o powierzchni ok. 3,25 ha, zrealizowany, sporządzony na potrzeby rozbudowy szkoły i realizacji nowych boisk szkolnych;

- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lipka, w rejonie ulic Szkolnej i Kościuszki w Lipce, uchwała Nr 35/99 Rady Gminy Lipka z 28 czerwca 1999 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 57, poz. 1209) – tereny wielofunkcyjne o powierzchni ok. 8,5 ha zajmujące obszar pomiędzy istniejącą zabudową, linią kolejową i drogą wojewódzką nr 188, częściowo zrealizowany, porządkujący i przeznaczający na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej tereny na zapleczu działek przy głównej ulicy wsi, a także przy wylocie drogi wojewódzkiej nr 188 w kierunku Złotowa, kontynuujący i modyfikujący sposób zagospodarowania tego samego terenu z miejscowego planu szczegółowego z 1994 roku;
- 3) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lipka, dla terenów rekreacyjnych nad jeziorem Gogolin we wsi Kiełpin, uchwała Nr 1/2001 Rady Gminy Lipka z 29 stycznia 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 61, poz. 1123) – tereny rekreacyjne, w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zielone o powierzchni ok. 76 ha zajmujące obszar osady Gogolin, jeziora o tej samej nazwie oraz jego otoczenie, w niewielkim stopniu zrealizowany;

Łącznie planami zagospodarowania przestrzennego objętych jest ok. 88 ha, przy ogólnej powierzchni gminy 19118 ha, co stanowi 0,5% obszaru gminy. Wymienione wyżej plany opracowano w celu zmiany ustaleń obowiązujących do końca 2003 roku planów miejscowych uchwalonych przed 1 stycznia 1995 roku. Obecnie te „wyspowe” opracowania mając wszelkie przymioty samodzielnego planu miejscowego, mimo mylącej nazwy „zmiana planu”, obowiązują jako samodzielne akty prawa miejscowego.

Poza pierwszym i (w niewielkiej części drugim) z ww. planów trudno jest mówić o ocenie skutków realizacji planu, ponieważ, jak już wspomniano, nie zrealizowano ustaleń tych planów w zakresie nowego zagospodarowania terenu. Tereny szkoły zostały zagospodarowane i jest to pozytywny wkład w ład przestrzenny tej części Lipki, natomiast drugi z ww. planów zrealizowano w zakresie uporządkowania terenów wokół kościoła i urzędu, a także na ich zapleczu. Nie zrealizowano jeszcze całego osiedla domków jednorodzinnych i nowej zabudowy wielorodzinnej. Natomiast tereny rekreacyjne w Gogolinie czekają na zagospodarowanie. Co ważne ustalono, że zabudowa nie będzie kształtowana wzdłuż brzegów jeziora, które postanowiono otoczyć ogólnodostępnymi terenami zielonymi.

Zagospodarowanie terenu gminy w obszarach objętych planami, z uwagi na niewielkie obszary objęte ich ustaleniami, zostało opisane stosunkowo dokładnie, natomiast w przypadku pozostałego obszaru należy zastosować bardziej ogólne i syntetyczne spojrzenie. Przede wszystkim zacząć należy od opisu istotnego dla zagospodarowania przestrzeni gminy tła, jakim jest jej geomorfologia.

Obszar gminy Lipka obejmuje zróżnicowane morfologicznie jednostki, charakteryzujące się odrębnymi cechami fizjonomicznymi, zarówno w sensie genetycznym jak i strukturalnym. Na obszarze objętym opracowaniem występują strefy o szerokim sortymencie makro i mikroform, wśród których wyróżnić można:

- strefę wysoczyzny morenowej płaskiej i falistej,
- strefę doliny Debrzynki wraz z fragmentem jej współczesnego koryta, terasami zalewowymi i nadzalewowymi

- strefę zboczową przekształconą w wyniku działalności procesów denudacyjnych.

W obrębie tych jednostek wydzielić można szereg mniejszych form, związanych ze specyfiką procesów rzeźbotwórczych, jakie tam zachodziły.

Najwyższy punkt w gminie Lipka osiąga 170 m n.p.m. i znajduje się na północ od wsi Huta, natomiast najniższy leży nad brzegiem Debrzynki w północno zachodnim krańcu gminy (110 m n.p.m.) oraz przy wyjściu Stołuni z terenu gminy (112 m n.p.m.) Gmina posiada zatem nieznaczną, jak na warunki niżu polskiego, rozpiętość wysokościową. Największe wartości wysokości względnych koncentrują się w obrębie strefy zboczowej doliny Debrzynki i wynoszą tam nawet 40 m. Pozostałe obszary posiadają niewielkie deniwelacje, rzadko przekraczające 5 – 10 m, i równocześnie niewielkie wartości spadków terenu.

Niemal cały obszar gminy jest typową wysoczyzną morenową pokrytą moreną denną płaską i falistą. Jej powierzchnia występuje najczęściej na wysokościach od 145 do 155 m n.p.m. Wśród form pozytywnych wyróżniają się nieliczne pagórki morenowe w północno – wschodnim krańcu gminy w rejonie Kiełpina. Pomędzy wsiami Lipka i Łąkie zinwentaryzowano niewielkie powierzchnie sandrowe, które charakteryzują się piaszczystą budową utworów powierzchniowych. Wśród form negatywnych zaznaczają się rozległe zagłębienia, o szerokości kilkuset metrów na północ od Czyżkowa, Batorówka, na południe od Nowego Buczka. Są to fragmenty płytkich rynien. Podobne, lecz mniejsze niecki występują w rejonie Lipki i Drozdowa.

Zagłębienia wytopiskowe licznie występują na całej powierzchni wysoczyzny morenowej. Posiadają one różne rozmiary, sięgające niekiedy kilkudziesięciu metrów. Niektóre z nich na skutek działalności wód płynących, zostały przekształcone w systemy dolinne. Egzystują one obecnie jako rozszerzenia den dolin rowów i cieków odpływających z powierzchni wysoczyzny. Pozostałe zachowały się w niezmienionej formie jako niezależne zagłębienia wytopiskowe, w których w zależności od zaawansowania procesu łądowacenia, pojawiają się stawy, zatorfienia oraz śródpolne zadrzewienia.

Krajobraz gminy urozmaica strefa doliny Debrzynki, która rozdziela powierzchnię wysoczyzny krajeńskiej. Jak wspomniano wcześniej, strefa zboczowa doliny może miejscami osiągać nawet 40 m wysokości względnej. Lokalnie spadki terenu przekraczają tu 12%. Strefa ta posiada zmienną szerokość. Jej przebieg urozmaicają formy denudacyjne, które rozwinęły się na skutek erozyjnej działalności wód. W okresie deglacjacji łądolodu następowało intensywne pogłębianie dolin Wisły i Odry. Jednocześnie, na skutek obniżającej się bazy erozyjnej, dochodziło do intensywnego rozcinania dolin dopływów przez wody odpływające z wysoczyzny do głównych odbiorników, skutkiem czego powstawały coraz szersze i lepiej rozwinięte doliny. Do tego procesu dołączyła również denudacja, będąca efektem wytapiania wiecznej zmarzliny i w efekcie powstały doliny rzek: Debrzynki i Kamiennej, które urozmaicają krajobraz wysoczyznowy oraz towarzyszący im systemy dolinek denudacyjnych (jak na przykład w rejonie na północ od Kiełpina) z licznymi odgałęzzeniami sięgającymi nawet około 1,4 km w głąb wysoczyzny morenowej (rz. Kamienna – odpływ z jeziora Łąkie).

Zróznicowanie morfologiczne na obszarze gminy owocuje zróżnicowaniem powierzchniowej litologii osadów. Wszystkie występujące na powierzchni utwory należą do wieku



czwartorzędowego. Ich depozycja odbyła się głównie w okresie ostatniego zlodowacenia północnopolskiego, jednak część osadów uformowała się znacznie wcześniej.

W obszarze sandru na powierzchni terenu występują piaski i piaski gliniaste. Wysoczyznę morenową budują przede wszystkim gliny piaszczyste i gliny, oraz miejscami piaski gliniaste mocne. W rejonie centralnym wysoczyzny powszechnie pojawiają się piaski gliniaste mocne pylaste oraz piaski średnie, na których wykształciły się słabsze kompleksy rolnicze gleb (kompleks piąty i niższe). Zidentyfikowane pagórki morenowe mają budowę gliniastą i charakteryzują się silnym zróżnicowaniem frakcjonalnym materiału, natomiast sąsiadujące z nimi pagórki kemowe uformowane zostały z piasków i żwirów w warunkach depozycji wodnej, dzięki czemu materiał jest lepiej wysortowany. Dno doliny Debrzynki wypełniają piaski rzeczne, mułki i żwiry oraz osady biogeniczne. Silne zróżnicowanie strukturalne i teksturalne osadów pojawia się w sąsiedztwie dolnego załomu zbiega doliny i w dnach dolinek denudacyjnych.

Ważny procent powierzchni gminy pokryty jest osadami biogenicznymi. Osady te wypełniają zagłębienia bezodpływowe, dna cieków na wysoczyźnie, sąsiadują z oczkami wodnymi. Wśród nich wyróżnić można torfy oraz zatorfienia powstałe na skutek murszowienia torfów. Ich użytkowanie ogranicza się najczęściej do wykorzystania jako trwałe użytki zielone.

Sieć osadnicza gminy jest dość różnorodna. Tworzy układ administracyjno-przestrzenny, w którym wyróżnia się ośrodek gminny – Lipka oraz 18 wsi sołeckich: Batorowo, Batorówko, Białobłocie, Bługowo, Czyżkowo, Debrzno Wieś, Kiełpin, Laskowo, Łąkie, Mały Buczek, Nowe Potulice, Nowy Buczek, Osowo, Potulice, Scholastykowo, Trudna, Wielki Buczek. Dwie wsie: Gogolin i Stołuńsko wchodzi w obszar sołectw Kiełpin i Osowo. Największymi miejscowościami (pod względem ilości mieszkańców) są Lipka (licząca ponad 2000 mieszkańców) oraz Łąkie (zamieszkała przez ponad 500 mieszkańców). W tych wsiach mieszka około 47% mieszkańców gminy. Drugą ważną grupę stanowią wsie o zaludnieniu w granicach 300-500 osób. Do tej grupy należą dwie wsie - Scholastykowo i Debrzno Wieś, w których łącznie mieszka 13,2% ludności gminy. Łącznie w czterech największych wsiach mieszka około 60% ludności gminy.

Charakterystyka wsi ze względu na wielkość zaludnienia przedstawia się następująco:

- poniżej 50 osób – Gogolin, Stołuńsko,
- 51 – 100 osób – Białobłocie, Laskowo,
- 101 – 200 osób – Batorowo, Batorówko, Mały Buczek, Nowy Buczek, Osowo, Potulice, Nowe Potulice, Trudna,
- 201 – 300 osób – Czyżkowo, Kiełpin, Wielki Buczek,
- 301 – 400 osób – Debrzno Wieś, Scholastykowo,
- 401 – 500 osób – Łąkie,
- 2000 – 3000 osób – Lipka.

Wiejskie jednostki osadnicze położone na terenie gminy są zróżnicowane pod względem wielkości zaludnienia, zainwestowania osiedleńczego, rangi i pełnionych funkcji oraz znaczenia w układzie osiedleńczym.

Lp.	Wieś sołeczka	Wieś przynależna do sołectwa	Ranga miejscowości	Funkcja wiodąca
-----	---------------	------------------------------	--------------------	-----------------

1.	Batorowo		wieś elementarna	rolnicza
2.	Batorówko		wieś elementarna	rolnicza
3.	Białobłocie		wieś elementarna	rolnicza
4.	Bługowo		wieś elementarna	rolnicza
5.	Czyżkowo		wieś elementarna	rolnicza
6.	Debrzno Wieś		wieś elementarna	rolnicza
7.	Kiełpin	Gogolin	wieś elementarna	rolnicza
8.	Laskowo		wieś elementarna	rolniczo-usługowa
9.	Lipka		gminny ośrodek lokalny	usługowo-rolnicza
10.	Łąkie		wieś uzupełniająca	rolniczo-usługowa
11.	Mały Buczek		wieś elementarna	rolnicza
12.	Nowe Potulice		wieś elementarna	rolnicza
13.	Nowy Buczek		wieś elementarna	rolnicza
14.	Osowo	Stołuńsko	wieś elementarna	turystyczna
15.	Potulice		wieś elementarna	rolnicza
16.	Scholastykowo		wieś elementarna	rolnicza
17.	Smolnica		wieś elementarna	rolnicza
18.	Trudna		wieś elementarna	rolnicza
19.	Wielki Buczek		wieś elementarna	rolniczo-usługowa

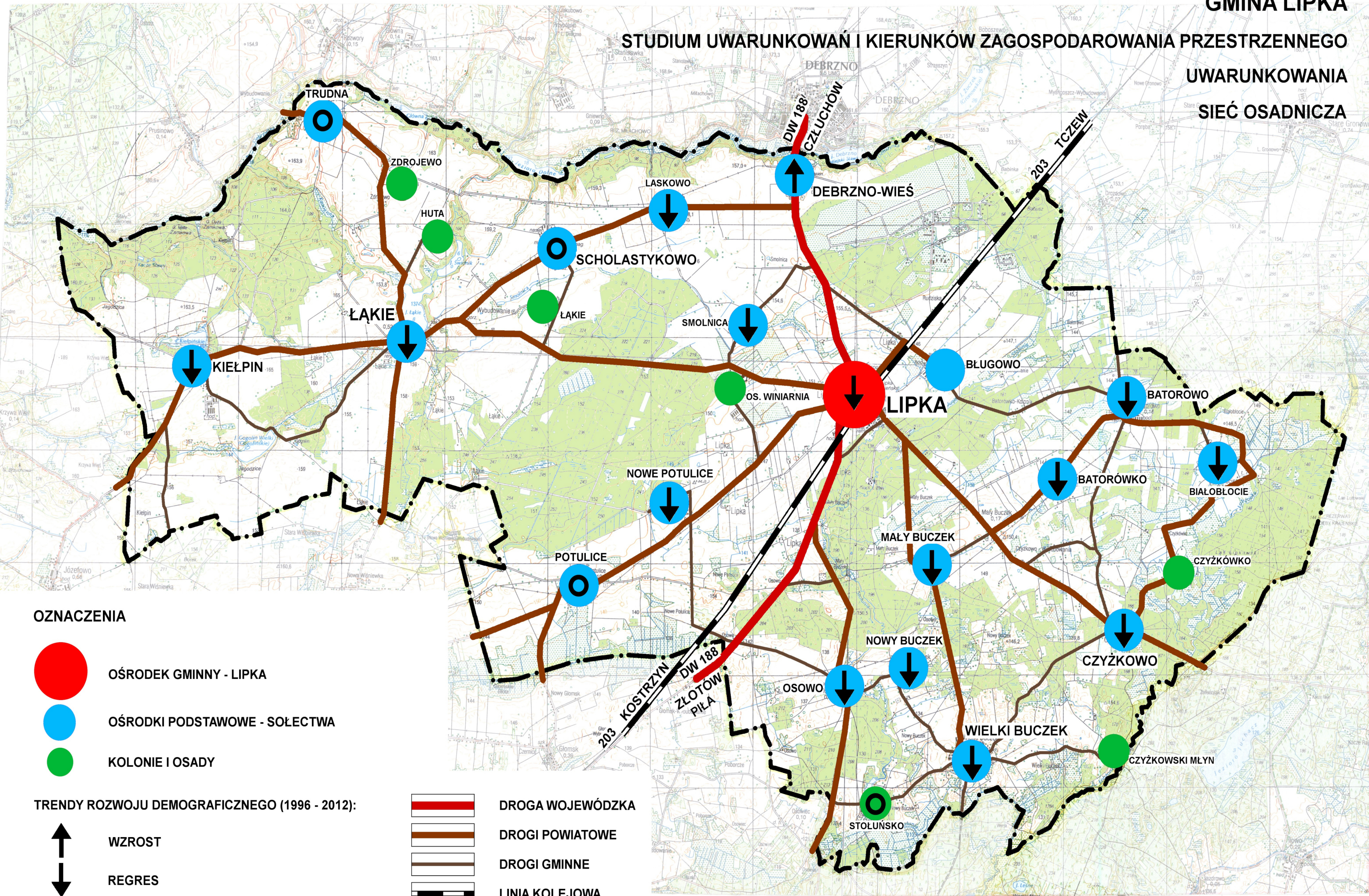
Lipka i Białobłocie pełnią też funkcje przemysłowe (są to funkcje uzupełniające ww. podane funkcje tych miejscowości).

Z analizy demograficznej wsi w gminie Lipka wynika, że większość wsi wykazuje regres demograficzny. Regres ten wpisuje się w ogólne tendencje spadkowe całego kraju, szczególnie obszarów wiejskich. Poza kryterium demograficznym o znaczeniu wsi decyduje jej wyposażenie w obiekty i placówki usługowe zainwestowanie gospodarcze oraz aktywność społeczno-gospodarcza mieszkańców. Najlepsza sytuacja w tym zakresie jest w Lipce, kolejno w Łąkiem, Buczku Wielkim, Debrznie Wsi, Scholastykowie, Czyżkowie, Batorowie, Potulicach. Szczegóły obrazuje umieszczona na kolejnych stronach mapka (ryc. 1) i tabela.



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UWARUNKOWANIA  
SIEĆ OSADNICZA



OZNACZENIA

- OŚRODEK GMINNY - LIPKA
- OŚRODKI PODSTAWOWE - SOŁECTWA
- KOLONIE I OSADY

TRENDY ROZWOJU DEMOGRAFICZNEGO (1996 - 2012):

- ↑ WZROST
- ↓ REGRES
- STAGNACJA

- DROGA WOJEWÓDZKA
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE
- LINIA KOLEJOWA



Wyposażenie wsi w obiekty i placówki

Lp	Miejscowość	Przed- szkole	Szkoła podst.	Gmina- zjum	Ośr. Zdrowia	Kościół	Cmentarz	Biblio- teka	Świetlica	Handel	Gastro- nomia	Boisko sportowe	Poczta	Dom kultury	OSP	
	Batorowo					+										+
	Batorówko															
	Białobłocie						+									
	Bługowo															
	Czyżkowo					+	+			+						
	Debrzno Wieś					+				+		+				
	Gogolin									+						
	Kiełpin					+				+						
	Laskowo									+						
	Lipka	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
	Łąkie	+	+	+	+	+		+	+	+	+	+				+
	Mały Buczek									+						
	Nowe Potulice									+						
	Nowy Buczek															
	Osowo									+						+
	Potulice									+		+				
	Scholastykowo					kaplica			+	+		+				
	Smolnica									+						
	Stołuńsko															
	Trudna															
	Wielki Buczek	+				+	+			+		+		+		+

Gmina Lipka posiada zachowaną hierarchię osadniczą ukształtowaną w wyniku nawarstwień kulturowych dokonanych od okresu późnego średniowiecza do lat współczesnych. Zabudowa jest skupiona w stosunkowo zwartych miejscowościach, wyjątkami są: Nowe Potulice, Smolnica, Batorowo, Batorówko, Czyżkówko, Stołuńsko i Nowy Buczek – wsie kolonizacyjne z 19. i 20. wieku, a także rozproszone gospodarstwa (liczne w okolicach Lipki, Łąkiego, Kiełpina, Bługowa, Batorowa, Białobłocia, Czyżkowa, Wielkiego Buczka i Małego Buczka), w tym wybudowania takie jak: Zdrojewo, Huta, Gogolin, Jagodzice, Jagodzica, Łąkie Wybudowanie, Łąkie SHR, Rudziska, Czyżkowo Wybudowanie, czy osiedle przemysłowe – Lipka Winiarnia – również świadectwo kolonizacji, industrializacji lub zalesiania terenów rolniczo nieprzydatnych – leśniczówki: Lipka, Potulice, Kiełpin. Oddzielnym elementem jest pozostałość militaryzacji z okresu umacniania wojsk Układu Warszawskiego – pozostałości jednostki wojskowej i lotniska w Debrznie, którego znaczna część, w tym pas startowy, hangary, zaplecze magazynowe, techniczne i dowódcze – znajdowała się w gminie Lipka. Obecnie są to tereny wymagające zagospodarowania na nowe cele, wykorzystywane póki co między innymi do działań subkulturowych (wyścigi samochodów i motocykli na pasie startowym, imprezy survivalowe i paramilitarne w opuszczonych obiektach powojkowych).

Uzbrojenie techniczne gminy jest dostateczne, jednak wymaga systematycznych nakładów inwestycyjnych zmierzających do poprawy zaopatrzenia mieszkańców i potencjalnych inwestorów w media, a także dostępności do środków komunikacji, zarówno w sensie przesyłu informacji (telefonii przewodowej i bezprzewodowej, Internet, sygnał telewizyjny i radiowy), jak i dojazdów do pracy, szkoły, transportu czy przemieszczania się w ogóle. Niezbędne jest poprawa stanu zasilania terenu gminy energią elektryczną. Obecnie zasilanie to odbywa się liniami średniego napięcia z GPZ w Złotowie. Szczegóły w zakresie infrastruktury podane są w dalszej części studium – w odpowiednim rozdziale.

## **Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.**

Stan ładu przestrzennego można ocenić w drodze obserwacji terenu, analizowania poszczególnych elementów krajobrazu, kartowania opracowań krajobrazowych, map topograficznych, zdjęć lotniczych i satelitarnych. Wizje w terenie dokonane zostały w okresie od kwietnia 2012 roku do marca 2013 roku. W ich wyniku zaobserwowano stan ładu przestrzennego gminy w różnych porach roku. Dokonano też analiz poszczególnych elementów krajobrazu, w szczególności występujących jednostek pokrycia terenu, dominant, subdominant, dewastacji, linii prowadzących, otwarć widokowych itp. Równolegle opracowana została waloryzacja kulturowa gminy. Analizując powyższe elementy wykorzystano także mapy topograficzne w skali 1:50000 (GUGK Warszawa 2002), jako najbardziej aktualne (układ 2000). Pomocniczo odniesiono się do map starszych, obrazujących pierwotne rozplanowanie terenu, w szczególności zaś:

- 1) map topograficznych w skali 1:25000 i 1:10000 z lat siedemdziesiątych 20. wieku,
- 2) map topograficznych w skali 1:25000 i 1:100000 z lat pięćdziesiątych 20. wieku,
- 3) map topograficznych w skali 1:25000 z okresu międzywojennego.

Przeanalizowano także jedyny dostępny, poza analizami wykonanymi na potrzeby studium materiał dotyczący krajobrazu kulturowego, jakim jest opracowana w 1996 roku przez Wielkopolski Ośrodek Studiów Krajobrazu Kulturowego w Poznaniu waloryzacja krajobrazu kulturowego województwa pilskiego. Nadto wykorzystano dostępną literaturę dotyczącą historycznego tła do niniejszych rozważań, gdzie głównym źródłem informacji była „Ziemia Złotowska” (praca zbiorowa, red. Wojciech Wrzesiński, Gdańsk 1969).

W całej gminie zachował się czytelny krajobraz kulturowy będący pochodną przemian społeczno – gospodarczych, które miały miejsce w Cesarstwie Niemieckim, a dokładniej w Królestwie Prus w drugiej połowie 19. wieku oraz w okresie do I Wojny Światowej. W wyniku rewolucji przemysłowej powstawał na tych terenach niewielki przemysł związany głównie z przetwórstwem spożywczym, poza tym rozwijały się wielkie gospodarstwa junkierskie. Dokonano również uwłaszczenia chłopów, przy czym sposób, w jaki tego dokonano, nie spowodował zmniejszenia areałów i wtórnych podziałów ziemi. Ostre normy budowlane obowiązujące w Prusach zaowocowały także tym, że większość domów jest murowana, a zachowały się jedynie relikty zabudowy ryglowej i drewnianej. Obecna sieć dróg, pochodzi z tego okresu, stąd liczne odcinki dróg obsadzonych szpalerami drzew. Dominujący w krajobrazie (czytelny nawet na zdjęciach satelitarnych) jest odcinek oddanej do użytku w 1871 roku magistrali kolejowej z Berlina do Królewca (obecnie linii kolejowej nr 203 Tczew – Kostrzyn) oraz drogi wojewódzkiej nr 188 między Debrznem, a Lipką i dalej drogi powiatowej nr 1035 P od Lipki do Sępólna Krajeńskiego, który jest de facto dawnym traktem wytyczonym jeszcze w II połowie 19. wieku. Kolejne pomniejsze drogi również powstawały w okresie gospodarczego wzrostu rozwijających się pod koniec 19. wieku Prus. Jedynie droga nr 188 na odcinku z Lipki do Złotowa jest świadectwem innych dużych inwestycji infrastrukturalnych z okresu międzywojennego, kiedy to pogrążone w kryzysie Niemcy rozpoczęły całą masę robót publicznych, w tym na terenach przygranicznych. Droga ta miała zapewnić dobre połączenie, już samochodowe między stolicą marchii – Piłą, a poszczególnymi ośrodkami powiatowymi marchii – Złotowem i Człuchowem. Jej odcinek między Człuchowem, a Debrznem nie został jednak dokończony ani przed wybuchem II Wojny Światowej, ani do dzisiaj. Przesądza to o niskiej atrakcyjności ww. szlaku dla transportu ciężarowego, ponieważ odcinek Debrzno – Człuchów jest wyjątkowo kręty i wąski.

Przemiany społeczno – gospodarcze dokonane w Prusach nie były jednak bardzo agresywne, nie doszło, tak jak np. w Walii, do wyniszczenia całych ekosystemów, do zakłócenia sieci osadniczej. Sieć ta i owszem ulegała przemianom, ale jednak na zasadzie kontynuacji. Skutkiem tego jest zachowana struktura osadnicza wywodząca się z układu sieci osadniczej z czasów średniowiecza, a w szczególności z okresu ponownego zasiedlania tych ziem na przełomie 15. i 16. stulecia po wyniszczających wojnach krzyżackich, jednakże nieco zatarta kolosalnym wyludnieniem spowodowanym wojnami szwedzkimi w wiekach 17. i 18., a szczególnie Wojną Północną, kiedy to kolejno nastąpiły wojna, głód i mór (epidemia czarnej ospy). Metrykę średniowieczną mają: Lipka, Kiełpin, Łąkie, Wielki Buczek, Potulice. Pozostałe miejscowości, pochodzą z okresu nowożytnego (Trudna, Osowo, Mały Buczek, Debrzno Wieś, Czyżkowo, Batorowo), natomiast wsie kolonizacyjne (Batorówko, Białobłocie, Laskowo, Nowy Buczek, Nowe Potulice, Scholastykowo, Smolnica) lub wybudowania, osady lub osiedla (Czyżkówko, Winiarnia, Gogolin, Stołuńsko, wybudowania

wokół Lipki, Kiełpina) pochodzą już z końca 18. wieku oraz wieków 19. i 20. Kwestią sporną jest to, czy Debrzno Wieś oraz Trudna są wsiami nowożytnymi, to znaczy czy w ich miejscu lub w ich okolicy nie istniały w średniowieczu inne osady związane z pobliskimi grodami. W przypadku Debrzna Wsi należy sądzić, iż osada taka mogła być jedną jednostką osadniczą z pobliskim Debrznem, które jako miasto lokacyjne powstało w 15. wieku, natomiast w pobliżu grodu istnieć mogła osada służebna o dużo wcześniejszej metryce. Na uwagę zasługują zachowane w tych miejscowościach kościoły, parki i dwory, aczkolwiek nie w oszałamiającej ilości, ale jednak niekiedy w bardzo dobrym stanie, jak np. osiemnastowieczne kościoły w Wielkim Buczku i Batorowie, pałac w Debrznie Wsi z założeniem pałacowo – parkowo – folwarcznym, czy chałupa wiejska w Kiełpinie z typowym dla Pomorza narożnym podcieniem.

Proces zalesiania wyjałowionych i mało urodzajnych gleb ma swój początek już epoce nowożytnej i jest zapewne skutkiem zbyt ekspansywnego wytrzebiecia prastarej puszczy oraz wojennej pożogi. Zalesianie następowało samoistnie lub w sposób planowy. Wraz z zalesianiem pojawiały się leśniczówki (Lipka, Osowo, Kiełpin). Nie można też pominąć kwestii związanej z osadami młyńskimi i manufakturami (Stołuńsko). Wspomniane wcześniej: Laskowo, Batorówko, Mały Buczek, Nowe Potulice - to ślady po procesach kolonizacyjnych na terenie parcelowanych dóbr, nierzadko z podtekstem narodowościowym, albowiem parcelowano nierzadko dawne polskie majątki, a w ramach parcelacji osiedlano niemieckich kolonistów. Wspomniany okres potęgi Prus, a następnie okres Republiki Weimarskiej pozostawiły po sobie nie tylko budowle przemysłowe i infrastrukturalne, w tym kolejowe, ale także obiekty użyteczności publicznej, takie jak: urząd pocztowy i gminny, szkoła, czy kościół w Lipce, a także mnóstwo szkół wiejskich. Ciekawą spuścizną kulturową stanowią też budynki mieszkalne pracowników straży granicznej (Czyżkowo, Wielki Buczek).

Zniszczenia II Wojny Światowej nie dotknęły gminy, a dotyczyły wyłącznie nielicznych budowli, nadto nie powstały w wyniku walk, a raczej dewastacji dokonywanych przez szabrowników i pozbawionych kontroli żołnierzy (w tym dezertów) Armii Czerwonej. Większe zniszczenia były skutkami braku dbałości o wiele zbytecznych w nowej, socjalistycznej rzeczywistości obiektów, jak dwory, parki, niektóre zabudowania folwarczne, chałupy wiejskie. Efektami zaniedbań, braku pomocy w utrzymaniu obiektów zabytkowych, czy niekiedy planowych działań gorliwych w szerzeniu nowego porządku lokalnych władz były zawalenia, czy rozbiórki obiektów historycznych, ich modernizacja lub budowa w ich miejscu lub otoczeniu zupełnie nowych, obcych lokalnej tradycji budowlanej – typowych obiektów produkcji rolniczej i mieszkaniowych (bloków mieszkalnych). Do tej kategorii należy zaliczyć osiedla bloków w: Scholastykowie, Kiełpinie, Winiarni i Lipce, a także duże osiedla w położonym w innym województwie Debrznie – dobrze czytelne z okolic Debrzna Wsi, Laskowa, Stolnicy i Łąkiego; obiekty inwentarskie i gospodarcze w: Kiełpinie, Scholastykowie, Batorowie, Łąkiem, Lipce, Debrznie Wsi; obiekty przemysłowe i wojskowe na dawnym lotnisku), a także liczne przebudowy (większość starych domów – wymiana okien, nowe elewacje ze skutymi lub zakrytymi elementami wystroju, zamurowane otwory okienne i drzwiowe, zmienione dachy), prowizoryczne zabezpieczenia zaniedbanych obiektów zabytkowych lub będące wynikiem braku znajomości zasad ochrony

konserwatorskiej działania przy zabytkach (zniszczenia dokonane w ramach porządkowania terenów wokół kościoła w Wielkim Buczku – usunięcie drzew).

Wyżej wymienione tło historyczne pozwala odnieść się do stanu ładu przestrzennego gminy, który jest nie najgorszy, jednak nie jest on dobry. Przede wszystkim zastraszające jest tempo zniszczeń dokonywanych na obiektach zabytkowych lub posiadających cechy zabytków lub dóbr kultury współczesnej. Nieliczne są przykłady działań sprzyjających zachowaniu dla potomności śladów dawnych bytów lub ich rekonstrukcji w sposób zapewniający zachowanie ich walorów (park w Małym Buczku). Najcenniejsze dla ładu przestrzennego jest skupienie zabudowy w stabilnym układzie sieci osadniczej oraz brak zjawiska rozlewania się zabudowy poza istniejące osiedla. Problemami są jednak: zjawiska naruszania zasad kształtowania zabudowy w rejonach zachowanych układów urbanistycznych lub ruralistycznych, zawłaszczanie przestrzeni publicznej, zła jakość tej przestrzeni, brak centrów miejscowości, postępująca dekapitalizacja zabudowy. Wydaje się, że znaczna część społeczeństwa nie ma potrzeby życia w pięknym otoczeniu, jest to zapewne skutek uboczny biedy, ale także efekt braku dobrych przykładów w przestrzeni. Bardziej szczegółowy opis stanu ładu przestrzennego zawiera poniższa tabela.

wsie	Zagospodarowanie przestrzenne	
	miejsowości	terenów otwartych i otoczenia
Batorowo	Wieś rozproszona z zabudowaniami rozrzuconymi pośród lasów i pól – wzdłuż kilku dróg. Ciekawe stare domy, malowniczo wkomponowane w otoczenie zagrody, w centrum zabytkowy kościół z ciekawym otwarciem widokowym przez staw, z drugiej strony stawu nowa zabudowa dewastująca krajobraz, ciekawy budynek dawnej szkoły.	Mozaika łąk, pól i lasów oraz rozproszonej zabudowy. Generalnie bardzo harmonijna.
Batorówko	Wieś rozproszona - łańcuchowa z zabudowaniami rozrzuconymi pośród lasów i pól – wzdłuż trzech dróg. Ciekawe stare domy, malowniczo wkomponowane w otoczenie zagrody, jest to jakoby przedłużenie Batorowa – w kierunku do drogi powiatowej nr 1035 P.	Mozaika łąk, pól i lasów oraz rozproszonej zabudowy. Generalnie bardzo harmonijna.
Białobłocie	Wieś rozproszona z zabudowaniami rozrzuconymi pośród lasów i pól. Ciekawe stare domy, malowniczo wkomponowane w otoczenie zagrody, nie zachowane serce miejscowości – folwark nad Łobżonką, poza tym w centralnej części zabudowa produkcyjna.	Mozaika łąk, pól i lasów oraz rozproszonej zabudowy. Generalnie bardzo harmonijna. Mocno zarysowana ściana lasu na sandrze w Dolinie Łobżonki.
Bługowo	Wieś rzędowa, folwarczna. Folwark w części zachowany (bez dworu). Dobrze zarysowana w krajobrazie, głównie dzięki kępom i szpalerowi drzew w rejonie folwarku.	Położenie pośród pól otoczonych zwartymi ścianami lasów. Wokół wybudowania lub ich pozostałości. Pobliska linia kolejowa nr 203 obsadzona szpalerami drzew i krzewów – mocno zarysowana w krajobrazie.
Czyżkowo	Zdeformowana owalnica – ubytki w zabudowie wokół nawsia, poza tym mocno rozbudowana w formie ulicówki w kierunku wschodnim. Zachowane budynki niemieckiej straży granicznej (mieszkalne). Liczne ubytki zabudowy historycznej.	Położenie w terenie pofałdowanym. Pola przeważnie wykorzystywane rolniczo, aczkolwiek ulegające zalesianiu i przeznaczaniu do powierzchniowej eksploatacji kruszyw. Wokół dużo lasów, dobrze zarysowana w krajobrazie droga powiatowa nr 1035 P obsadzona szpalerem drzew. Liczne wybudowania, część z nich pod nazwą Czyżkówko. Krajobraz wybudowań atrakcyjny – jak Batorówko.



Debrzno Wieś	Wieś ulicowa. We wsi ciekawy w formie kościół – kaplica, poza tym dobrze zachowany układ pałacowo-folwarczno-parkowy, a także wiele ciekawych historycznych zabudowań.	Położenie w terenie wykorzystywanym rolniczo, tuż przy krawędzi Doliny Debrzynki. Droga powiatowa do Radawnicy obsadzona szpalerami drzew – mocno zarysowana w krajobrazie. Od strony południowo wschodniej wieś zdominowana przez zwarty kompleks leśny – dawną zielen izolacyjną nieczynnego lotniska wojskowego „Debrzno”. Krajobraz wewnętrzny ww. lotniska nie jest ciekawy z uwagi na znaczne przeobrażenie pokrycia terenu. Na północ od wsi leżące w sąsiednim województwie miasto – Debrzno, dominujące w krajobrazie blokami i wieżą ciśnień.
1	2	3
1	2	3
Kiełpin	Wieś chłopska, układ ulicowy, zachowana duża ilość historycznej zabudowy. Teren o potencjalnych możliwościach rozwoju funkcji turystycznych. Ciekawy budynek dawnej szkoły i jeden z najstarszych budynków mieszkalnych na Krajnie – chałupa z podcieniem narożnym.	Położenie w terenie o urozmaiconym pokryciu – pola, łąki, lasy, jeziora. Na terenie dawnego folwarku Kiełpinek nieciekawe nowe budynki mieszkalne o formach obcych architekturze regionalnej oraz duża wielkotowarowa ferma trzody chlewnej. Liczne wybudowania, z czego część zniszczonych. Nad jeziorem Gogolin zaplanowana nowa zabudowa mieszkalna – rekreacyjna. Lasy opodal wsi malownicze, z licznymi śladami pradziejowego i wczesnośredniowiecznego osadnictwa - grodziskami. Droga powiatowa nr 1026 zadrzewiona ciekawie zarysowana w krajobrazie.
Laskowo	Folwark, rozbudowany w formie wsi, o charakterystycznej sylwecie, szczególnie od strony zachodniej, z dużą ilością zachowanej historycznej zabudowy.	Położenie w terenie wykorzystywanym rolniczo, tuż przy krawędzi Doliny Debrzynki. Droga powiatowa nr 1026 P obsadzona szpalerami drzew – mocno zarysowana w krajobrazie. Na północny wschód od wsi leżące w sąsiednim województwie miasto – Debrzno, dominujące w krajobrazie blokami i wieżą ciśnień.
Lipka	Wieś chłopska wielodrożna, rozbudowana owalnicą. Zachowany historyczny układ ruralistyczny z nawarstwieniami kulturowymi. Ubytki i przebudowy, lub nowe realizacje nieznacznie dewastują kulturowy krajobraz wsi. Ciekawe budynki kościołów z drugiej połowy 19. wieku i modernistycznego z pierwszej połowy 20. wieku, poza tym budynki użyteczności publicznej, kolejowe, domy drewniane. Na obrzeżach nowa zabudowa w tym osiedla bloków.	Położenie wśród pól, pomiędzy dość oddalonymi kompleksami leśnymi. Malownicze szpalery drzew przy drodze powiatowej nr 1027 P. Ok. 2 km w kierunku zachodnim – osiedle Winiarnia, dawny folwark, obecnie winiarnia i osiedle bloków, dalej na zachód ciekawy odcinek drogi powiatowej z nawierzchnią z kostki granitowej w dobrym stanie i ładny zespół leśniczówki Lipka. W krajobrazie zarysowane szlaki komunikacyjne: drogi powiatowe nr 1027 P, 1033 P i 1035 P, linia kolejowa nr 203.
Łąkie	Wieś chłopska, układ ulicowy, prawdopodobnie zatarta owalnicą, zachowana duża ilość historycznej zabudowy. Teren o potencjalnych możliwościach rozwoju funkcji turystycznych. Ciekawy kompleks zabudowy produkcyjnej - gorzelnia.	Położenie w terenie o urozmaiconym pokryciu – pola, łąki, lasy, jeziora. Na terenie dawnych folwarków i niektórych starych wybudowań nieciekawe nowe budynki produkcyjne i mieszkalne o formach obcych architekturze regionalnej. Liczne wybudowania, z czego część zniszczonych. Drogi powiatowe nr 1026 i nr 1022, a także inne drogi zadrzewione ciekawie zarysowane w krajobrazie.
Mały Buczek	Dawny folwark z osadą – z folwarku zachowany tylko park w dobrym stanie, w nim pomnikowe drzewa. Historyczne zabudowania wsi dobrze zachowane.	Drogi wychodzące z wsi obsadzone drzewami, aczkolwiek nie wszystkie aleje dobrze zachowane i o ciekawym składzie gatunkowym. Osada zanika w kompleksach leśnych. W lesie opodal parku stare grodzisko.
Nowe Potulice	Niewielka wieś kolonizacyjna. Układ łańcuchowy i rozproszony. Obecnie dużo nowej zabudowy.	Położenie wśród pól, pod zwartą ścianą lasu, bardzo mocno zarysowana w krajobrazie zadrzewiona droga powiatowa nr 1033 P.
Nowy Buczek	Wieś rozproszona - łańcuchowa z zabudowaniami rozrzuconymi pośród lasów i pól. Ciekawe stare domy, malowniczo wkomponowane w otoczenie zagrody.	Mozaika łąk, pól i lasów, z przewagą tych ostatnich oraz rozproszonej zabudowy. Generalnie bardzo harmonijna.
Osowo	Wieś ulicowa. Ubytki i przebudowy, lub nowe realizacje nieznacznie dewastują kulturowy krajobraz wsi. Położenie na łagodnie opadających ku Stołuni stokach.	Wieś położona wśród lasów, pól i łąk. Zalesienia częściowo ograniczają ekspozycję wsi. Wokół wsi liczne wybudowania.

Potulice	Dawna osada folwarczna. Pozostałości zespołu dworskiego, mimo niezachowania dworu, imponujące, zwłaszcza budynek magazynowy oraz okazały, acz wymagający konserwacji park. Zatarty częściowo układ historyczny wsi.	Położone atrakcyjnie nad łąkami i torfowiskami, opodal lasu i kompleksu pól. Ciekawa sylweta miejscowości od strony południowej. Drogi powiatowe nr 1030 P i 1033 P, a także inne drogi – obsadzone drzewami.
Scholastykowo	Dawna osada folwarczna, mocno obudowana nowymi obiektami produkcyjnymi i mieszkalnymi, co zaciera układ ruralistyczny, a konkretnie jego odbiór jako zespołu. Mimo to ciekawy park i przebudowany pałac. Atrakcyjny zespół zabudowań mieszkalnych przy drodze do Debrzna Wsi.	Położenie w terenie wykorzystywanym rolniczo, tuż przy krawędzi Doliny Debrzynki. Droga powiatowa nr 1026 P obsadzona szpalerami drzew – mocno zarysowana w krajobrazie.
Smolnica	Wieś rozproszona z zabudowaniami rozrzuconymi pośród lasów i pól. Ciekawe stare domy, malowniczo wkomponowane w otoczenie zagrody, coraz częstsze nowe realizacje, w tym o formach obcych kulturowo (domy kanadyjskie).	Położenie pośród pól otoczonych zwartymi ścianami lasów. Dobrze zarysowane wybudowania lub ich pozostałości. Pobliskie drogi powiatowe nr 1026 P i 1027 P oraz wojewódzka nr 188 obsadzone szpalerami drzew – zarysowane w krajobrazie. Poza tym krajobraz zdominowany przez zwarty kompleks leśny – dawną zieleń izolacyjną nieczynnego lotniska wojskowego „Debrzno”.
1	2	3

1	2	3
Trudna	Wieś chłopska, układ owalnicowy przeobrażony, zachowana duża ilość historycznej zabudowy. Teren o potencjalnych możliwościach rozwoju funkcji turystycznych.	Położenie w terenie o urozmaiconym pokryciu – pola, łąki, lasy, jeziora. Liczne wybudowania, z czego część zniszczonych. Lasy opodal wsi malownicze, z licznymi śladami pradziejowego i wczesnośredniowiecznego osadnictwa - grodziskami. Droga powiatowa nr 1022, a także inne drogi zadrzewione ciekawie zarysowane w krajobrazie.
Wielki Buczek	Wieś chłopska wielodrożna, rozbudowana i przeobrażona owalnicą lub okolnicą. Zachowany historyczny układ ruralistyczny z nawarstwieniami kulturowymi. Ubytki i przebudowy, lub nowe realizacje nieznacznie dewastują kulturowy krajobraz wsi. Kościół z 18. wieku, poza tym budynki użyteczności publicznej, domy murowane i zespół budynków niemieckiej straży granicznej. Usunięcie drzew z otoczenia kościoła zubożyło wewnętrzny krajobraz wsi.	Wieś położona wśród lasów, pól i łąk. Ciekawa sylweta wsi od strony południowo zachodniej. Usunięcie drzew wzdłuż dróg zubożyło krajobraz. Wokół wsi liczne wybudowania, z czego bardzo atrakcyjna krajobrazowo i kulturowo osada młyńska Stołuńsko z funkcjonującym jako elektrownia wodna młynem na Stołuni.
1	2	3

Generalnie należy uznać, że mimo licznych dewastacji, zarówno objawiających się zniszczeniem ciekawych, ładnych obiektów, jak i wybudowaniem obiektów szpetnych (zepsucie kontekstu, otoczenia, krajobrazu) stan ładu przestrzennego gminy nie jest, w skali kraju, najgorszy. Gdyby porównać go ze stanem ładu przestrzennego np. w centralnej części kraju, szczególnie przy głównych szlakach komunikacyjnych, np. w okolicy Kutna, czy Łowicza, to jest on bardzo dobry. Nie występują wzdłuż ciągów komunikacyjnych, np. wzdłuż drogi nr 188, pasy zabudowy usługowej, zabudowane byle czym i byle jak, a to baśniowymi zamkami, a to góralską chatą. Nadal występują przestrzenie otwarte, wieś pozostaje wsią. Gorzej już prezentują się wnętrza jednostek osadniczych, poza takimi wyjątkami jak centralne części wsi: Wielki Buczek, Batorowo, Kiełpin, Lipka, Łąkie, czy tereny rekreacyjne w Lipce, Osowie, Łąkiem. Imponująco rysują się w krajobrazie sylwety: Laskowa, Potulic, Wielkiego Buczka, Łąkiego. W krajobrazie pozytywnie zapisują swą obecność obiekty inżynieryjne: linia kolejowa oraz drogi, w tym z uwagi na obsadzenie tych ciągów szpalerami zieleni wysokiej. Większość dawnych cmentarzy, parków dworskich, alei, szpalerów, czy zadrzewień przy istniejących lub zniszczonych wybudowaniach nadal dominuje w krajobrazie przestrzeni otwartych. Właściwie prowadzona racjonalna gospodarka leśna sprzyja też pozytywnemu odbiorowi obszarów leśnych. Nie bez wpływu na ład przestrzenny pozostaje też urozmaicona rzeźba terenu gminy.

## **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 kulturowego.**

### **Dane podstawowe o uwarunkowaniach środowiskowych**

Poza danymi dotyczącymi ukształtowania terenu opisanymi przy okazji omawiania uwarunkowań związanych z zagospodarowaniem przestrzennym gminy oraz poza uwarunkowaniami związanymi z geologią omówionymi w innej części tekstu istotne są dane dotyczące pozostałych elementów środowiska.

Gmina Lipka położona jest w obrębie Pojezierza Krajeńskiego, mezoregionu obejmującego tereny wysoczyzny morenowej, rozciągającej się pomiędzy mezoregionami Doliny Brdy, Doliny Gwdy i Równiny Charzykowskiej. Mezoregion ten wchodzi w skład większej jednostki – makroregionu Pojezierzy Południowopomorskich. Granica pomiędzy Pojezierzem Krajeńskim a Doliną Gwdy biegnie po zachodniej granicy Gminy.

Cechą stanowiącą podstawowe uwarunkowanie położenia gminy Lipka jest fakt, iż niemal w całości znajduje się na terenie wysoczyzny morenowej. Warunkuje to wiele cech środowiska i zagospodarowania gminy. Wysoczyzna ukształtowała nie tylko rzeźbę terenu, ale determinuje przede wszystkim sortyment form, jakie tu występują, kształtując dalej warunki geologiczne, wodne, glebowe i różnorodność siedliskową. To z kolei wpływa na rozwój rolnictwa, osadnictwa i infrastruktury oraz na główne powiązania przyrodnicze i antropogeniczne gminy z terenami ościennymi. Ponieważ sama wysoczyzna ze swojej natury jest tworem mozaikowym, poprzecinanym dolinami i rynnami zajmowanymi przez rzeki i jeziora, z porozrzucanymi płatami piasków i glin zwałowych, determinujących uwarunkowania geologiczne i glebowe, to sposoby użytkowania terenów ściśle nawiązują do tego charakteru.

Na terytorium gminy Lipka zaznacza się wyraźna homogeniczność uwarunkowań środowiska. Całość gminy położona jest na obszarze wysoczyzny i posiada cechy przyrodnicze i uwarunkowania środowiskowe charakterystyczne dla terenów sąsiadujących z nią od strony północnej i południowej. Jest to otwarty teren rolniczy, z rozwiniętą strukturą agrarną i powierzchniami lasów ograniczonymi do pojedynczych płatów występujących wyspowo. Środowisko w wielu komponentach zostało znacznie przekształcone przez wieloletnią produkcję rolną. Enklawy naturalnego krajobrazu są nieliczne. Lasy zostały w znacznym stopniu przekształcone w uprawy leśne. W większości przypadków tereny te charakteryzują się także dobrą ekspozycją widokową.

Specyficzną częścią obszaru gminy jest głęboko wcięta dolina Debrzynki, której wyraźnie wykształcone zbocze posiada miejscami deniwelacje około 30-40 m. Jest ona miejscem zachodzenia intensywnych procesów hydrologicznych, topoklimatycznych, fitosocjologicznych oraz migracji fauny w skali i o charakterze niespotykanym na innych terenach gminy. Znacznie tej doliny w krajobrazie gminy opisano we innych częściach studium.

### **Wody podziemne**

Regionalizacja warunków hydrogeologicznych na obszarze gminy Lipka nawiązuje do dwudzielności budowy geologicznej. Odmienne warunki panują w części wysoczyznowej gminy, a odmienne w części sandrowej. Pomiędzy nimi rozciąga się strefa przejściowa, która obejmuje tereny zbocza doliny i jego najbliższej okolicy.

Na całym obszarze gminy występują dwa podstawowe piętra wodonośne. Najgłębiej położone jest piętro trzeciorzędowe. W otworach wierceń archiwalnych stwierdzono występowanie glin plejstocęńskich i ilów miocęńskich, pełniących funkcje izolacyjne dla tego poziomu. W północno-zachodniej części gminy wody trzeciorzędowe posiadają jedynie częściową izolację w postaci płatów i soczewek ilastych. Utwory tego piętra stanowią zasobne źródło zaopatrzenia ludności w wodę. Ich ujęcie znajduje się w miejscowości Lipka.

Wody podziemne w osadach plejstocęńskich są najintensywniej wykorzystywane gospodarczo. Ich występowanie związane jest z seriami interglacjalnymi na obszarze wysoczyznowym i serią fluwialną na obszarze sandrowym. Na wysoczyźnie występują zwykle dwa poziomy wodonośne: głębszy poziom użytkowy o zwierciadle napiętym, izolowany nadkładem kilkunastometrowej miąższości glin zwałowych oraz płytszy, słabiej izolowany poziom wodonośny. Wody głębszego poziomu ujmowane są między innymi studniami w wodociągowych na terenie całej gminy. Poziom płytszy, izolowany jedynie fragmentarycznie kilkumetrowym nadkładem glin, jest eksploatowany w znacznym stopniu przez studnie gospodarskie.

W utworach plejstocęńskich na obszarze sandrowym we wschodniej części gminy, stwierdzono tylko jeden poziom wodonośny, o swobodnym zwierciadle wód podziemnych. Poziom ten obejmuje cały profil utworów czwartorzędowych. Zwierciadło wód podziemnych pojawia się już na głębokości od 1 do 2 m a lokalnie spada do 5 m głębokości.

Budowa geologiczna determinuje, poza występowaniem poziomów wodonośnych, również odporność układu hydrogeologicznego na przedostawanie się zanieczyszczeń z powierzchni terenu do wód podziemnych. Układ odporności jest większy tam, gdzie istnieje miąższa warstwa osadów słabo przepuszczalnych ponad osadami wodonośnymi. W tym świetle za tereny najbardziej narażone na zanieczyszczenie wód podziemnych należy uznać tereny sandrowe oraz doliny. Decyduje o tym przede wszystkim brak osadów słabo przepuszczalnych na powierzchni terenu. Wysokim stopniem podatności na zanieczyszczenie charakteryzuje się także pierwszy, najpłytszy poziom wodonośny na wysoczyźnie, gdyż izolacja jest nieciągła i niewystarczającej miąższości. Najlepszą izolację posiadają: poziom użytkowy w obszarze wysoczyznowym oraz poziom trzeciorzędowy, pod warunkiem występowania w nadkładzie osadów ilastych.

Występowanie wód podziemnych można dobrze obserwować na podstawie wysięków i wycieków wód w zboczu doliny Debrzynki oraz w dolinkach do niej uchodzących. Okresowo wody podziemne mogą pojawiać się w kompleksach gliniastych jako wody zawieszane. Są to najczęściej wody roztopowe i wody opadowe, infiltrujące w powierzchniową warstwę spiaszczonej gleby i rezydujące do czasu ich wyparowania lub infiltracji do głębszych poziomów. Najczęściej pojawiają się na wiosnę i mogą powodować lokalne napływanie do piwnic.

Warunki hydrogeologiczne na obszarze gminy pozwoliły na spełnienie kryteriów wyznaczania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, o czym mowa w rozdziale

„Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych”.

Gmina znajduje się w granicach dwóch jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) oznaczonych kodami PL\_GB\_6500\_028 i PL\_GB\_6500\_036. Granica pomiędzy JCWPd przebiega wododziałem zlewni Łobżonki i Gwdy. Dla obu JCWPd na podstawie badań monitoringowych stwierdzono stan chemiczny „dobry”.

Obszar objęty zmianą studium z 2023 r. położony jest w granicach JCWPd nr 35 (PLGW600035). Stan ilościowy, chemiczny i ogólny określono jako dobry.

### **Wody powierzchniowe**

Podział hydrograficzny gminy Lipka zalicza cały jej obszar do zlewni Ordy, poprzez Wartę i Noteć. Wody uchodzą do dwóch dopływów Noteci: za pośrednictwem Debrzynki uchodzącej do Gwdy odwadniana jest zachodnia część gminy, a wschodnia część odwadniana jest do Łobżonki za pośrednictwem Stołuni oraz bezpośrednio.

Największą rzeką gminy jest Debrzynka. Rzeka posiada na obszarze opracowania nieuregulowany bieg. Wododział pomiędzy zlewnią Gwdy i Łobżonki przebiega południowo m. in. przez lasy na zachód od Lipki. Doliny Debrzynki, Smolnicy, Stołuni, Kamiennej oraz niektórych większych ich dopływów całorocznych stanowią lokalną bazę drenażu dla płytkich wód podziemnych. Główne osie hydrograficzne gminy przebiegają wzdłuż linii Debrzynki i Stołuni. Rozpatrywany teren cechuje znaczna łączna długość sieci rowów melioracyjnych. Stanowią one ważne hydrowęzły, a wykorzystywane są głównie rolniczo.

Wody powierzchniowe na obszarze gminy Lipka tworzą cenny i zróżnicowany system. Zróżnicowanie to wynika z występowania trzech rejonów hydrologicznych. Region Gwdy obejmuje rzekę i przylegające do niej dno doliny, w której zachodzą procesy hydrologiczne, związane z naturalnymi cyklami sezonowych zmian. Drugi rejon stanowią obszary sandrowe w południowo-wschodniej części gminy. Jest to rejon w którym przewagę ma uregulowana gospodarka wodna, nastawiona na naprzemienne drenowanie i zasilanie płytko położonego zwierciadła wód podziemnych. System składa się z kanałów melioracji podstawowej i szczegółowej oraz kilku dołów potorfowych wypełnionych wodą. Trzeci rejon obejmuje pozostałe tereny wysoczyzny. Wody powierzchniowe występują tu stosunkowo rzadko, w formie uregulowanej (rowy melioracyjne) lub w formie izolowanych oczek wodnych (śródpolnych lub śródleśnych). Pochodzą one z drenażu płytkich warstw wodonośnych, gleby lub/i z sieci drenarskich.

Cieki analizowanego obszaru charakteryzują się śnieżno-deszczowym reżimem zasilania. Zarówno wahania stanów, jak i wielkość przepływów większości rzek są zmienne w skali roku. Na wszystkich obiektach obserwuje się znacznie wyższe stany w miesiącach półrocza zimowego aniżeli w półroczu letnim. Stany maksymalne przypadają na okres od lutego do kwietnia, a sporadycznie mają miejsce również w styczniu. Minimum najczęściej osiągają w okresie jesiennym. Dotyczy to większości rzek rozpatrywanego obszaru. Znaczna część rowów funkcjonuje okresowo, jedynie w czasie roztopów lub po intensywnych, długotrwałych opadach.

Podobnie prezentują się stany wody Łobżonki i Dębnicy z tym, że wezbrania powodowane są wiosną przez intensywne roztopy lub zimą przez ulewne deszcze. Niżówki zdarzają się najczęściej latem.

Obszar objęty zmianą studium z 2023 r. położony jest w zasięgu JCWP „Łobżonka do Jelonki” (RW6000181884329), której potencjał ekologiczny określono jako zły w 2019 r. a ocena stanu jcw wykonana w 2021 r. wskazała zły stan wód.

### **Warunki klimatyczne.**

Obszar leży w regionie klimatycznym wielkich dolin w pomorskiej dzielnicy klimatycznej. Charakterystyka poszczególnych komponentów pogodowych oparta została o wyniki pomiarów na stacji w Chojnicach w wieloleciu 1951-1960 i 1980-1994.

Dni z przymrozkami jest w roku około 100-110, a z mrozem 35-40. Opady wynoszą średnio w ciągu roku od 450 do 550 mm przy utrzymującej się pokrywie śnieżnej przez około 50-70 dni, najdłużej na obszarach leśnych. Przeważają wiatry zachodnie, przynoszące zmianę aury, ale są one zazwyczaj słabe lub umiarkowane. Okres wegetacyjny trwa około 210-220 dni, od końca marca do pierwszych dni listopada. W okresie wegetacyjnym spada około 280-340 mm opadu. Mgły pojawiają się głównie na słabo przewietrzanych polanach śródleśnych, często podmokłych. Ich ilość waha się od 54 na otwartych przestrzeniach wysoczyzny do 36 w obszarze sandru.

Zachmurzenie - zależne od typów pogody waha się w granicach 6,5-6,7, przy czym najmniejsze jest ono w czerwcu -5,8, największe w listopadzie -8,3. Średnia ilość dni pogodnych w roku wynosi 31,3. Dni pochmurnych jest natomiast 146,6. Warunki solarne są najkorzystniejsze w okresie letnim i wiosennym, kiedy liczba dni ze słońcem jest największa. Warunki te wiążą się ściśle z ekspozycją zboczy i na terenie gminy Lipka z uwagi na brak zboczy szczególnie pod tym względem uprzywilejowanych, kształtują się one przeciętne.

Na analizowanym obszarze przeważają wiatry z kierunku zachodniego, których jest ponad 50%. Wśród nich dominują wiatry południowo-zachodnie - 30,7% i zachodnie 17,5%. Stosunkowo mało jest wiatrów północnych 5,0%. Generalnie są to wiatry o niewielkich prędkościach. W ciągu roku notuje się tylko 10-15 dni z wiatrem przekraczającym 10 m/sek. Duże obszary leśne w znacznym stopniu ograniczają prędkości wiatru.

Rejon gminy pozostaje pod wpływem wzmoczonego opadu w rejonie Grabu Pomorskiego. Rejon Chojnic charakteryzuje się średnimi wysokimi sumami opadów w Polsce. Zanotowane sumy wynoszą zaledwie 550 - 600 mm. Liczba dni z opadem w ciągu roku to 170-180 dni. Największe i najintensywniejsze opady notowane są latem. Tak niskie opady sprawiają że pojawia się niedobór wody, określany jako różnica między opadem a parowaniem. Na obszarze gminy jest on na poziomie 100 mm. Maksimum opadów przypada na miesiąc lipiec (70 mm), minimum występuje w lutym (20-26 mm).

Na obszarze gminy występują dwa rejonu charakteryzujące się wysokimi frekwencjami występowania poszczególnych typów topoklimatów:

#### rejon wysoczyzny:

W obszarze tym dominuje topoklimat terenów płaskich, otwartych. Jest on korzystny dla budownictwa mieszkaniowego ze względu na dobre warunki termiczne i wilgotnościowe oraz możliwość przewietrzania. Zieleń powinna być tu wprowadzana jedynie w celach estetycznych tak, by nie hamowała wymiany powietrza, a jednocześnie zabezpieczała przed dużymi prędkościami wiatrów w strefie przypowierzchniowej terenu.

W obszarach zabudowanych wysoczyzny kształtuje się nieco inny typ topoklimatu. Charakteryzuje się on znacznymi amplitudami temperatury powietrza oraz wilgotności,

zmniejszoną wentylacją oraz zwiększonym zanieczyszczenie powietrza (tlenek węgla, tlenki azotu, dwutlenek siarki oraz pyły). W kształtowaniu zagospodarowania ważne jest sytuowanie budynków i planowanie terenów zieleni w taki sposób, aby sprzyjały one przewietrzaniu terenu.

#### rejon doliny Debrzynki:

Dominuje tu topoklimat terenów podmokłych – typ ten zaliczany jest do niekorzystnych z punktu widzenia osadnictwa. Częste na tych obszarach są inwersje termiczne oraz mgły. W okresach ciepłych odczuwalne stają się parności, a w porze chłodnej tzw. „mokre zimno”. W całej dolinie występują inwersje temperatury. Niekorzystnie prezentuje się tu bilans energetyczny, warunki wilgotnościowe i termiczne.

#### rejon terenów leśnych:

Topoklimaty terenów leśnych są generalnie korzystne dla budownictwa mieszkaniowego ze względu na dobre warunki termiczne i wilgotnościowe. Zieleń zabezpiecza przed dużymi prędkościami wiatrów w strefie przy powierzchni terenu. Jednocześnie podnosi ona zawartość alergenów, zwiększa wilgotność i obniża temperaturę odczuwalną. Niższe są roczne i dobowe amplitudy termiczne.

Występowanie poszczególnych typów topoklimatów uzależnione jest od lokalnych warunków środowiskowych. Topoklimaty stanowią ważne, choć niekiedy ignorowane uwarunkowania ekofizjograficzne. Nie muszą one przesądzać o sposobie kształtowania przestrzeni, niemniej jednak precyzyjne rozeznanie i uwzględnienie cech lokalnego klimatu w projektach budowlanych pozwala niekiedy znacząco podnieść jakość życia przyszłych użytkowników przestrzeni lub uchronić ich przed licznymi uciążliwościami.

### **Budowa geologiczna**

Budowa geologiczna obszaru gminy została dobrze udokumentowana dzięki wykonaniu kilku głębokich otworów hydrogeologicznych.

Najgłębsze udokumentowane skały znajdują się 2-3 km poniżej powierzchni terenu i obejmują dewon, perm, trias. Dzięki wierceniom poszukiwawczym stwierdzono między innymi, że przez obszar gminy przebiega strefa brzegu platformy prekambryjskiej przechodzącej w bruzdę kujawską. Jest to brzeżna strefa występowania basenu o dogodnych warunkach płytkiego występowania osadów syluru, który jest perspektywiczny pod kątem poszukiwań węglowodorów w złożach niekonwencjonalnych.

Znacznie płycej, bo powyżej triasu nawiercone zostały utwory jury i kredy, które mają około 500 - 600 m miąższości. Na erozyjnym stropie kredy, zalegającym około 200 m ppt., zdeponowane zostały piaski oligocenu. Na nich spoczywają drobnoziarniste piaski kwarcowe z domieszkami węgla brunatnych, które spotykane są w wierceniach hydrogeologicznych na całym obszarze gminy (około 100 m ppt.). Ponad piaskami, w nielicznych otworach w północno-zachodniej części gminy, nawiercone zostały iły mioceńskie, zaliczane do iłów poznańskich (Lipka). Iły te występują mogą występować wyspowo i nie stanowią ciągłej serii.

Na skutek zlodowaceń i późniejszego formowania się odpływu peryglacjalnego, osady czwartorzędowe uległy rozdzieleniu na czwartorzęd fluwioglacjalny (w wysoczyznowej



części gminy) i czwartorzęd fluwialny (w części obejmującej płyty sandrowe). Profil czwartorzędu wysoczyznowego reprezentują serie glin o miąższości do 60 metrów, piasków i glin o miąższości do 98 m (Trudna). Generalnie osady czwartorzędu wysoczyznowego łącznie mają około 100 m miąższości. Na powierzchni terenu występują przeważnie gliny zwałowe do głębokości 40 – 50 m. Lokalnie, w centrum i na wschodzie gminy (na terenach leśnych) pojawiają się na powierzchni osady piaszczyste i żwirowe, związane z niewielką równiną sandrową. Odmiennie natomiast prezentuje się profil osadów czwartorzędowych na obszarze wschodnim sandru Łobzonki. We wsi Wielki Buczek nawiercono 28 i 38 m piasków spoczywających bezpośrednio łałach i glinach. Strefa sandrowa ma wyższe miąższości piasków i żwirów w stosunku do terenów wysoczyznowych oraz jednocześnie nie posiada glin w górnej części profilu czwartorzędu.

Najmłodsze, holocenijskie osady, występują na terenie dolin i lokalnych zagłębień wytopiskowych. Są to przede wszystkim torfy, namuły organiczne oraz osady degradacji zboczy.

Torfy występują w dolinie Debrzynki w jej lokalnych rozszerzeniach (Graniczne Łęgi) oraz w zagłębieniach na wschód i zachód od wsi Stołuńsko i Potulice. Są to torfy typu niskiego, turzcowo-mszyste, w spągu z widocznymi śladami nierozłożonych części roślin, o miąższości przekraczającej niekiedy 4 m. Niewielkie torfowiska występują na wysoczyźnie, jednak ich miąższość nie przekracza 1,5 m.

Namuły organiczne to osady mineralno-organiczne zalegające na dnie zagłębień na pozostałych powierzchniach obniżen terenowych wolnych od torfów. Niekiedy namuły sąsiadują bezpośrednio z torfami. Składają się one przede wszystkim z mułków i piasków przewarstwionych bogatym w substancję organiczną poziomem humusowym.

Osady denudacyjne pojawiają się na skutek wynoszenia materiału okrucowego ze zbocza. Stanowią one różnoziarnisty diaminton (deluwium), deponowany w dnach dolinek denudacyjnych, dolinek erozyjnych i u ich wylotów. Miąższości osadów deluwialnych w dolinie Debrzynki rzadko przekraczają kilka metrów. Strefa degradacji zbocza, w której następuje erozja materiału denudacyjnego, sięga średnio około 200 m od górnego załomu w głąb dna doliny.

### **Szata roślinna**

#### Roślinność potencjalna

Zgodnie z podziałem Polski (MATUSZKIEWICZ 2008) na regiony geobotaniczne wg zbiorowisk roślinnych, obszar gminy położony jest na granicy dwóch dużych jednostek: działu Pomorskiego i działu Brandenbursko – Wielkopolskiego. W ich obszarze wydzielono jednostki geobotaniczne niższych rzędów. Faktyczne zróżnicowanie warunków siedliskowych daje podstawę do wydzielenia najniższej jednostki jaką są podokręgi. W granicach gminy Lipka wyróżniono trzy takie jednostki:

Prowincja:	<i>Środkowoeuropejska</i>
Podprowincja:	<i>Środkowoeuropejska Właściwa</i>
<b>Dział:</b>	<b><i>Pomorski (A)</i></b>
Kraina :	<i>Sandrowych Przedpola Pojezierzy Środkowopomorskich (A5).</i>
Okręg:	Człuchowski (A.5b.5.)

<u>Podokręg</u>	<u>Debrznowski (A.5b.5.a)</u>
<b>Dział</b>	<b>Brandenbursko-Wielkopolski (B)</b>
Kraina	Notecko-Lubuska B.1.
Okręg	Złotowsko-Chojnicki B.1.4.
Okręg:	Doliny Gwdy (A.5b.4).
<u>Podokręg:</u>	<u>Złotowski (B.1.4.b)</u>
	<u>Sypniewski (B.1.4.c)</u>

W podokręgu Debrznowskim dominują stosunkowo żyzne gleby świeże, które stanowią naturalne siedlisko żyznej buczyny niżowej. Jedynie we wschodniej części jednostki większą powierzchnię zajmują buczyny ubogie. Podokręg Złotowski – to przede wszystkim siedliska acidofilnego lasu bukowo - dębowego, z niewielkim udziałem ubogiej postaci grądu środkowoeuropejskiego. W podokręgu Sypniewskim przeważają siedliska żyznej postaci grądu środkowoeuropejskiego. W dolinie Debrzynki dominuje grąd subatlantycki. Niewielkie powierzchnie, rozproszone na obszarze gminy, zajmują siedliska olsów i łągów a w dwóch punktach także cennego, rzadko spotykanego boru bagiennego

#### Roślinność rzeczywista

W czerwcu 2012 roku wykonano badania fitosocjologiczne metodą Braun-Blanqueta. Wytypowano powierzchnie reprezentatywne na terenach nie objętych ochroną prawną – objęcie badaniami całej gminy nie było możliwe z uwagi na zbyt duży obszar. Uznano także, że obszary chronione posiadają bogatą dokumentację archiwalną i nie ma potrzeby wykonywania dodatkowych badań. Wykonane zdjęcia fitosocjologiczne pozwoliły zidentyfikować łącznie 7 zbiorowisk roślinnych. Nazewnictwo syntaksonów podano zgodnie z opracowaniem Matuszkiewicza (2001).

Gmina Lipka to teren rolniczy. W spontanicznej szacie roślinnej dominują tu agrofitycenozy. W zależności od warunków lokalnego siedliska glebowego, stwierdzono występowanie zbiorowisk o następującej systematyce:

klasa (Cl.) *Stellarietea mediae*

    rząd (O.) *Centauretalia cyanii*

        związek (All.) *Aperion spicae-venti*

            podzwiązek (SubAll.) *Aphenenion arvensis*

                zespół (Ass.) *Aphano-Matricarietum*

                zespół (Ass.) *Papaveretum argemoneos*

    rząd (O.) *Polygono-Chenopodietalia*

        związek (All.) *Panico-Setarion*

            zespół (Ass.) *Echinochloo-Setarietum*

        związek (All.) *Polygono-Chenopodion*

            zespół (Ass.) *Galinsogo-Setarietum*

Zespół *Aphano-Matricarietum* należy do zbiorowisk chwastów segetalnych, towarzyszących uprawom roślin zbożowych. Jest przywiązany do klimatu suboceanicznego oraz gleb gliniasto-piaszczystych i gliniastych.

Spośród gatunków charakterystycznych i wyróżniających dla poszczególnych syntaksonów, odnotowano następujące: miotła zbożowa (*Apera spica-venti*), maruna bezwonna (*Tripleurospermum inodorum*), chaber bławatek (*Centaurea cyanus*), skrytek polny (*Aphanes*

*arvensis*), rumian polny (*Anthemis arvensis*), ostróżeczka polna (*Consolida regalis*), nawrot polny (*Lithospermum arvense*), mak polny (*Papaver rhoeas*), wyka drobnokwiatowa (*Vicia hirsuta*). Na większości wytypowanych powierzchni ilościowo przeważały maruna bezwonna i miotła zbożowa.

W kilku płatach dominował mak piaskowy (*Papaver argemone*), który dał podstawę do wyróżnienia zespołu *Papaveretum argemoneo*. Zbiorowiska tego typu wykształcają się, podobnie jak *Aphano-Matricarietum*, w obszarze upraw zbożowych, ale na glebach bardziej suchych i stosunkowo ciepłych, o grubym uziarnieniu.

Na polach, głównie we wschodniej części gminy, stwierdzono występowanie zespołu *Echinochloo-Setarietum*. Jest to zbiorowisko chwastów upraw rolnych i ogrodniczych na uboższych i średnio żyznych piaskach gliniastych.

Odnotowano tu występowanie następujących gatunków: komosa biała, (*Chenopodium album*), tasznik pospolity (*Capsella bursa-pastoris*), łoboda rozłożysta (*Atriplex patula*), chwastnica jednostronna (*Echinochloa crus-galli*), mlecz polny (*Sonchus arvensis*), gwiazdnica pospolita (*Stellaria media*), kurzyśląd polny (*Anagallis arvensis*), farbownik polny (*Anchusa arvensis*), rdest ptasi (*Polygonum aviculare* var. *heterophyllum*), bodziszek drobny (*Geranium pusillum*), maruna bezwonna (*Matricaria perforata*), tobołki polne (*Thlaspi arvense*).

W ogrodach przydomowych i warzywniakach dominował zespół *Galinsoga-Setarietum*. Jest to typowe zbiorowisko upraw ogrodowych, wybitnie azotolubne, na żyznych i optymalnie wilgotnych glebach ogrodowych, aktywnie uprawianych i na ogół nawadnianych. Dominowały tu żółtlica drobnokwiatowa (*Galinsoga parviflora*) i gwiazdnica pospolita (*Stellaria media*). Oprócz nich stwierdzono następujące gatunki: wilczomlecz ogrodowy (*Euphorbia peplus*), wilczomlecz obrotny (*Euphorbia helioscopia*), łoboda rozłożysta (*Atriplex patula*), jasnota purpurowa (*Lamium purpureum*), mlecz zwyczajny (*Sonchus oleraceus*), chwastnica jednostronna (*Echinochloa crus-galli*), komosa biała (*Chenopodium album*), bodziszek drobny (*Geranium pusillum*), psianka czarna (*Solanum nigrum*), kurzyśląd polny (*Anagallis arvensis*), farbownik polny (*Anchusa arvensis*), gorczyca polna (*Sinapis arvensis*), sporek polny (*Spergula arvensis*), tobołki polne (*Thlaspi arvense*), rdestówka powojowata (*Fallopia convolvulus*), poziewnik szorstki (*Galeopsis tetrahit* var. *arvensis*), łączyga pospolita (*Lapsana communis*), maruna bezwonna (*Matricaria perforata*), niezapominajka polna (*Myosotis arvensis*), rzodkiew świrzepa (*Raphanus raphanistrum* ssp. *segetum*).

W obszarze użytków zielonych dominowały łąki świeże, choć udział łąk wilgotnych był także dosyć znaczny. Niestety nie udało się sklasyfikować zbiorowisk do rangi zespołu. Właściwie wszystkie zbadane płaty nosiły znamiona degradacji i miały charakter kałużowy. Jest to typowa sytuacja na gruntach intensywnie uprawianych, gdzie stosowanie podsiewów i środków chemicznej ochrony roślin powoduje zubożenie florystyczne łąk i pastwisk.

Zidentyfikowane użytki zielone posiadały następującą systematykę:

- klasa (Cl.) *Molinio-Arrhenatheretea*
- rzęd (O.) *Molinietalia caeruleae*
- związek (All.) *Calthion palustris*
- związek (All.) *Alopecurion pratensis*

rząd (O.) *Arrhenatheretalia elatioris*  
 związek (All.) *Arrhenatherion elatioris*

*Calthion palustris* to antropogeniczne, nawożone, wilgotne i mokre łąki, dwu- lub wielokośne. Spośród gatunków charakterystycznych i wyróżniających dla poszczególnych syntaksonów odnotowano: rdest wężownik (*Polygonum bistorta*), kuklik zwisty (*Geum rivale*), koniczyna białoróżowa (*Trifolium hybridum ssp. hybridum*), komonica błotna (*Lotus uliginosus*), wyka ptasia (*Vicia cracca*), krwawnik pospolity (*Achillea millefolium*), kupkówka pospolita (*Dactylis glomerata*), kłosówka wełnista (*Holcus lanatus*), rzeżucha łąkowa (*Cardamine pratensis*), niezapominajka błotna (*Myosotis palustris*), wiechlina łąkowa (*Poa pratensis*), babka lancetowata (*Plantago lanceolata*), jaskier ostry (*Ranunculus acris ssp. acris*), szczaw zwyczajny (*Rumex acetosa*), koniczyna łąkowa (*Trifolium pratense*), barszcz zwyczajny typowy (*Heracleum sphondylium ssp. sphondylium*), mniszek pospolity (*Taraxacum officinale*).

Wśród gatunków towarzyszących większy udział miały: koniczyna biała, (*Trifolium repens*) i jaskier rozłogowy (*Ranunculus repens*).

W płatach *Alopecurion pratensis* skład gatunkowy był podobny, jednak wyraźnie widoczny był wyczyniec łąkowy (*Alopecurus pratensis*), miejscami budujący fizjonomię zbiorowisk. W znacznej części płatów dominowała kłosówka miękka (*Holcus mollis*), a wśród roślin dwuliściennych – krwawnik (*Achillea millefolium*) i komonica (*Lotus uliginosus*). Fitocenozy te występowały lokalnie wzdłuż Stołuni oraz w okolicach miejscowości Łąkie, Huta i Zdrojewo.

Łąki świeże *Arrhenatherion elatioris* przeważały we wschodniej części gminy, w obszarze sandrowym. Są to antropogeniczne zbiorowiska wielokośnych użytków zielonych, na żyznych i świeżych glebach mineralnych. W płatach zbiorowisk odnotowano: rajgras wyniosły (*Arrhenatherum elatius*), wiechlina łąkowa (*Poa pratensis*), wiechlina zwyczajna (*Poa trivialis*), kupkówka pospolita (*Dactylis glomerata*), pępawa dwuletnia (*Crepis biennis*), przytulia pospolita (*Galium mollugo*), konietlica łąkowa (*Trisetum flavescens*), świerzbnica polna (*Knautia arvensis*), krwawnik pospolity (*Achillea millefolium*), kozibród łąkowy typowy (*Tragopogon pratensis ssp. pratensis*), dzwonek rozpierzchły (*Campanula patula*), stokłosa miękka (*Bromus hordeaceus ssp. hordeaceus*), kminek zwyczajny (*Carum carvi*), marchew zwyczajna (*Daucus carota*), barszcz zwyczajny typowy (*Heracleum sphondylium ssp. sphondylium*), komonica zwyczajna (*Lotus corniculatus*), koniczyna łąkowa (*Trifolium pratense*), wyka ptasia (*Vicia cracca*) biedrzyca wielka (*Pimpinella major*), mniszek pospolity (*Taraxacum officinale coll.*), koniczyna drobnogłówkowa (*Trifolium dubium*), wyczyniec łąkowy (*Alopecurus pratensis*), chaber łąkowy (*Centaurea jacea*), świetlik łąkowy (*Euphrasia rostkoviana*), kostrzewa łąkowa (*Festuca pratensis*), brodawnik zwyczajny (*Leontodon hispidus*), babka lancetowata (*Plantago lanceolata*), głowienka pospolita (*Prunella vulgaris*), jaskier ostry (*Ranunculus acris ssp. acris*), szczaw zwyczajny (*Rumex acetosa*).

Fizjonomię zbiorowisk kształtowały trawy. Mimo, że zbiorowisko przypominało *Arrhenatheretum elatioris*, nie stwierdzono tu żadnego z gatunków charakterystycznych dla zespołu, z wyjątkiem rajgrasu wyniosłego. Wystąpiły natomiast gatunki charakterystyczne dla zespołu *Poa pratensis-Festuca rubra*, jednak ich liczebność i stałość występowania były

bardzo niewielkie, przy znacznej dominacji gatunków charakterystycznych dla związku. W niemal wszystkich płatach dość znaczący udział miały gatunki towarzyszące, głównie apofity ruderalne: pieprzyca gruzowa (*Lepidium ruderales*), stulicha psia (*Descurainia sophia*), stulisz lekarski (*Sisymbrium officinale*), sałata kompasowa (*Lactuca serriola*), perz właściwy (*Elymus repens*), stokłosa bezostna (*Bromus inermis*), powój polny (*Convolvulus arvensis*), skrzyp polny (*Equisetum arvense*),

bylica pospolita (*Artemisia vulgaris*), ostrożeń polny (*Cirsium arvense*), nostryk biały (*Melilotus albus*), wierzbówka kiprzyca (*Chamaenerion angustifolium*), nawłóć kanadyjska (*Solidago canadensis*) i nawłóć późna (*Solidago gigantea*), wierzbownica drobnokwiatowa (*Epilobium parviflorum*), pokrzywa zwyczajna (*Urtica dioica*).

Z wyżej wymienionych powodów zbiorowisko uznano za kadłubowe, ze znamionami degradacji i sklasyfikowano do rangi związku.

### Parki wiejskie

Dworskie parki wiejskie posiadają bogaty skład dendrologiczny, z licznymi drzewami pomnikowymi w ich skład wchodzi stawy i aleje o zabytkowym układzie. Cechują je zwykle wysokie walory historyczne i kulturowe. Na tle monotonicznych obszarów rolniczych wyróżniają się wysoką różnorodnością biologiczną, a niekiedy także duże bogactwo biotopów, na stosunkowo niewielkiej przestrzeni. Z wyżej wymienionych względów powinny one podlegać ochronie. Należy dążyć do ich zachowania, a ingerencję w biocenozę i siedliska ograniczyć jedynie do zabiegów pielęgnacyjnych. Parki wymagające ochrony znajdują się w miejscowościach:

- Lipka 0,8 ha, z drugiej połowy XIX wieku (dawny PGR),
- Debrzno - Wieś, 27,1 ha, park krajobrazowy z drugiej połowy XVIII wieku, przebudowany w drugiej połowie XIX wieku,
- Scholastykowo (przy dworze) powierzchnia 3,91 ha, z drugiej połowy XIX wieku,
- Mały Buczek, pierwsza połowa XVIII w., pow. 7,6 ha,
- Potulice, 5,92 ha.

### **Fauna**

Charakterystykę fauny wykonano na podstawie materiałów archiwalnych Nadleśnictwa Lipka, informacji ustnych zebranych od leśników, obserwacji własnych autorów oraz screeningu ornitologicznego.

Na terenach leśnych oraz w strefie ekotonowej lasów spotykane są gatunki zwierząt typowe dla tej strefy klimatycznej i roślinnej: sarna, dzik, lis, zając i wiewiórka pospolita, a wzdłuż Debrzynki i Łobżonki także bóbr europejski i wydra. W okolicach wsi, zwłaszcza upraw ogrodowych, często spotykane są jeź europejski i kret. Na suchych siedliskach – murawach i łąkach o wystawie południowej, obserwowano zaskrońca, jaszczurkę zwinkę, jaszczurkę żyworodną i padalca zwyczajnego.

Spśród ptaków zaobserwowano następujące gatunki: perkoz dwuczuby, łabędź niemy, gągoł, siewka rzeczna, żuraw, sierpówka, kukułka, dudek, dzięcioły – wszystkie gatunki, gołębiarz, krogulec, przepiórka, siniak, turkawka, sowy - wszystkie gatunki, lelek, jerzyk, zimorodek, bocian czarny, kania czarna, kania ruda i rybołów.

Polującą kanię rudą zaobserwowano na obrzeżu kompleksu leśnego, na południowy-wschód od Scholastykowa. Obserwacja ta, dokonana w okresie lęgowym gatunku, wskazuje na możliwość jego gniazdowania.

W rzekach i jeziorach występują: węgorz, sandacz, lin, szczupak, karaś, karp, płoć, leszcz, ukleja, okoń i wzdręga oraz małże - w tym skójka malarska. Na siedliskach podmokłych, związanych z wodami powierzchniowymi występują: żaba jeziorkowa, żaba wodna, żaba moczarowa, żaba śmieszka, żaba trawna, ropucha szara, kumak nizinny, ropucha zielona, traszka grzebieniasta i traszka zwyczajna. Siedliska wilgotne preferują także różne gatunki ślimaków np. winniczek.

Bezkręgowce należą do najliczniejszej grupy w świecie zwierząt. Mnogość gatunków sprawia, że rozpoznawanie ich wymaga fachowej wiedzy i wysokiej specjalizacji. Z tego też powodu ta grupa zwierząt na terenie gminy jest słabo rozpoznana. Spośród gatunków rzadkich i chronionych zaobserwowano występowanie: pazia królowej, biegacza złocistego, czerwonończyka nieparka, zalotki większej, biegacza skórzastego, trzmiela ziemnego i jelonka rogacza.

Szczegółowe informacje występowaniu cennych gatunków zwierząt zamieszczone w rozdziale „Uwarunkowania wynikające z występowania terenów i obiektów prawnie chronionych na podstawie przepisów odrębnych” w podrozdziale „Ochrona gatunkowa”.

### **Stan krajobrazu kulturowego**

Krajobraz gminy Lipka, można uznać za wartościowy, ponieważ mimo pewnych dewastacji, wyraźnie została zachowana proporcja dystansu pomiędzy jednostkami osadniczymi, czytelnie jest zachowana w krajobrazie hierarchia poszczególnych ośrodków wiejskich. Licznie występowanie otwarć widokowych na okolicę i zróżnicowania krajobrazowe, a także łatwości dalszego komponowania krajobrazu poprzez intensyfikację udziału zadrzewień śródpolnych, szpalerowych przy drogach, miedzach, zbiornikach i ciekach wodnych czy w opłotkach wsi wpływa na podniesienie estetycznej wartości krajobrazu.

Innym istotnym walorem krajobrazu jest zachowanie informacji historycznych w rozłogach pól, układzie dróg, rozmieszczeniu jednostek osadniczych, a także przez wyznaczenie granicy polno – leśnej, która nie powinna zostać przekroczona, także z przyczyn ekonomicznych.

Wspomniane wyżej otwarcia widokowe powinny być chronione przed zalesianiem a zwłaszcza samoistnym, co można już zaobserwować w niektórych częściach gminy. Wartość krajobrazu niewątpliwie podnoszą doliny rzeczne, które są bardzo atrakcyjne krajobrazowe, szczególnie wobec faktu, iż wypełniają je łąki, zadrzewienia, bagna, pastwiska, jeziora i stawy, a ich krawędzie najczęściej porastają zwarte kompleksy leśne.

Obszar gminy niestety nie oparł się pewnego rodzaju dewastacjom szpecącym krajobraz, którymi w szczególności są: pochodząca z drugiej połowy XX wieku zabudowa rolno – przemysłowa w: Kiełpinie, Lipce, Scholastykowie, Batorowie, Łąkiem, Debrznie Wsi, czy bloki w: Lipce, Scholastykowie, Kiełpinie, czy znajdujące się już w innym województwie osiedla blokowe w Debrznie widoczne z terenu gminy Lipka. Mniejszy stopień dewastacji krajobrazu to wprowadzenie zabudowy obcej lokalnej tradycji budowlanej - "kostek gierkowskich", budynków z katalogów zabudowy typowej, szczególnie o dachach wielopołaciowych, niesymetrycznych w przekroju lub o małym kącie nachylenia połaci dachowych, a także ubytki w zadrzewieniach szpalerowych i wewnątrz wsi (Wielki Buczek),

jak i w samej zabudowie - np. brak dworu i części folwarku w Potulicach, czy Małym Buczku.

Innym rodzajem zagrożenia istniejącego krajobrazu gminy mogą być zręby zupełne lasów na brzegach doliny czy ewentualnie nieuporządkowana zabudowa letniskowa nad brzegami jezior i rzek, likwidacja ciekawych zabudowań – np. młynów w dolinach. Należy czynić starania w kierunku zachowania istniejących atrakcyjnych form zabudowy i starodrzewu. Jednocześnie należy pamiętać, aby zachowywać i rewitalizować zabytkowe zespoły pałacowo – dworskie, które są z reguły mocno zarysowane w krajobrazie, tak jak np. Potulice, Scholastykowo, Debrzno Wieś, Mały Buczek, Laskowo czy Bługowo. Jednocześnie unikać należy rozbicia własnościowego tych terenów, zaniedbań w pielęgnacji zieleni i niektórych obiektów, budowy nowych zakładów i obiektów produkcji rolniczej w sąsiedztwie (o ile nie będą realizowane w formach szanujących historyczne uwarunkowania). Obszary te wymagają pielęgnacji, rewaloryzacji oraz wprowadzenia ograniczeń parametrów sąsiedniej zabudowy.

Jeziora w zachodniej części gminy oraz doliny rzeczne Debrzynki i Łobżonki, to tereny wymagające szczególnej uwagi. Pełnią one obecnie funkcje rolną i leśną z niewielkimi enklawami zabudowy. Dobre skomunikowanie (bliskość drogi wojewódzkiej nr 188 i krajowych nr 11, 22 i 25), różnorodność ukształtowania terenu i występowanie jezior są atutem do rozwijania w tym obszarze funkcji rekreacyjnych i turystycznych.

Krajobraz gminy Lipka nie jest być może szczególnie wyjątkowym w skali kraju czy województwa, jednak uwzględnienie jego ochrony dla potomności, chociażby w formie zrównoważonego wprowadzania zmian, kontynuowania łagodnego i długotrwałego procesu jego przemian, bez drastycznych, agresywnych działań przestrzennych, winno stać się zadaniem władz gminy w zarządzaniu przestrzenią. Zachowanie dobrej jakości krajobrazu powinno być istotnym czynnikiem wpływającym na podejmowane decyzje przestrzenne.

Szczególnie dobrze zachowane obszary krajobrazu kulturowego, w szczególności krajobrazu, w którym równoważnie występują elementy naturalne (ukształtowanie terenu, lasy, wody) oraz kulturowe (zabudowania, szpalery drzew, aleje, budowle ziemne), to obszary:

- 1) wokół Laskowa obejmujące wieś folwarczną wraz z otoczeniem krajobrazowym, z zachowaną dominantą parku, układem wsi, nielicznymi ubytkami, wyeksponowaną w krajobrazie, oraz z alejowym odcinkiem drogi powiatowej nr 1026 P Debrzno Wieś – Łąkie – Kiełpin – Radawnica;
- 2) zachowanego krajobrazu zabudowań rozproszonych wśród pól w okolicach Batorowa, Batorówka, Czyżkowa, Czyżkówka, z przecinającą obszar szosą obsadzoną szpalerem drzew – drogą powiatową nr 1035 P Lipka – Lutowo;
- 3) Wielki Buczek wraz z otoczeniem krajobrazowym oraz okoliczne osady kolonizacyjne i folwarczne (Stołuńsko, Nowy Buczek, Mały Buczek) - z historyczną zabudową oraz z dobrze zachowanymi rozłogami wsi oraz pozostałościami alejowych dróg, w malowniczym krajobrazie;
- 4) Potulice wraz z otoczeniem krajobrazowym jako wieś folwarczna z wartościowym krajobrazowo zespół dworsko – parkowy, częściowo zniszczony, o ciekawej sylwecie od strony południowej (mocno zarysowana w krajobrazie kępa parku, imponująca bryła budynku stodoły/stajni/magazynu), urozmaiconym krajobrazie – pola, łąki, torfowiska, zadrzewienia śródpolne, alejowe odcinki dróg powiatowych nr 1030 P i 1033 P oraz innych dróg;
- 5) Kiełpin, Łąkie i Trudna wraz z otoczeniem krajobrazowym, z historyczną zabudową oraz z dobrze zachowanymi rozłogami wsi oraz pozostałościami alejowych dróg, w malowniczym krajobrazie, ochrona w postaci ustaleń planu miejscowego wyłączających spod zabudowy i zalesienia grunty rolne, kształtujących odpowiednio skalę, rodzaj, gabaryty oraz rozplanowanie zabudowy w obszarze zabudowy wsi wyznaczonym w niniejszym studium, a także zachowanie rozłogów wsi i zachowanie mozaiki pól, łąk, jezior, niewielkich obszarów zabudowy, zadrzewień i lasów;
- 6) Dolina Debrzynki jako malownicza dolina o miejscami stromych zboczach, stanowiąca od wieków czytelną granicę między Krajną (zwaną nieraz wielkopolską częścią Pomorza) a resztą Pomorza, z czterema grodziskami na jej południowych krawędziach i zachowanymi w historycznych miejscach przeprawami drogowymi.

### Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Rolnicza przestrzeń produkcyjna i jej rozmieszczenie na terenie gminy związana jest geomorfologią terenu i występowaniem skały macierzystej a także ukształtowaniem terenu. Na terenie gminy urodzajne gleby o wysokiej przydatności dla rolnictwa zajmują bardzo niewielkie powierzchnie. Gleby kwalifikowane do I i II klasy bonitacyjnej nie występują. Gleby klasy IIIa i IIIb zajmują zaledwie 3% powierzchni gminy. Większość żyznych gleb znajduje się w północnej części gminy, w okolicach Laskowa oraz na południe od: Scholastykowa, Debrzna Wsi, Zdrojewa i Trudnej. Mniejsze powierzchnie rozlokowane są w okolicach miejscowości: Łąkie, Potulice, Potulice Nowe i Lipka.

Użytkowanie gruntów w gospodarstwach rolnych prezentuje poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Ogółem	
	ha	%



Ogółem,	19100	100
z czego:		
1) użytki rolne,	11446	60
w tym:		
– grunty orne	9685	51
– sady	131	0,7
– łąki i pastwiska	1630	8
2) lasy i grunty leśne	6364	33
3) pozostałe grunty i nieużytki	1290	7

Rolnictwo stanowi wiodącą funkcję gminy Lipka podobnie jak związany z nim drobny przemysł rolno-przetwórczy oraz związany z leśnictwem przemysł drzewny. Transformacja systemu społeczno-gospodarczego kraju spowodowała proces urynkowania rolnictwa. Majątek po zlikwidowanych na początku lat dziewięćdziesiątych państwowych przedsiębiorstwach gospodarki rolnej (Gospodarstwo Rolno-Spożywcze w Lipce, Stacja Hodowli Roślin w Scholastykowie, Młyn Gospodarczy w Lipce, tartak w Stołuńsku, gorzelnia w Potulicach) został przejęty przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa (obecnie Agencję Nieruchomości Rolnych - ANR) w celu jego sprywatyzowania. W efekcie zachodzących przemian w strukturze władania i gospodarowania gruntami rolnymi zaszły i zachodzą powiązane ze sobą procesy:

- spadł udział sektora publicznego,
- wzrósł udział własności rolników indywidualnych,
- dzierżawienie przez sektor prywatny od ANR użytków rolnych Skarbu Państwa.

Z drugiej strony postępująca transformacja uruchomiła procesy wpływające na zmianę dotychczasowej struktury indywidualnych gospodarstw rolnych i zmianę warunków społeczno-gospodarczych rolnictwa na terenie gminy, a mianowicie:

- zmniejszenie liczby gospodarstw rolnych z 725 w 1980 roku do 656 w 2010 roku,
- wzrost średniej wielkości gospodarstwa rolnego z 6,5 ha do 14 ha,
- powstanie nowych gospodarstw o powierzchni powyżej 50 ha (stanowiącej 5,8% ogółu gospodarstw),
- zjawisko wysokiego, strukturalnego bezrobocia na terenach wiejskich, o czym świadczy to, że w ogólnej liczbie bezrobotnych byli pracownicy państwowych zakładów rolnych stanowią około 50%, przy stopie bezrobocia w gminie wynoszącej 10,7%.

Użytkowanie gruntów rolnych w gminie w 2010 roku przedstawiało się następująco:

- 9 879 ha gruntów ornych, co stanowi 85,6% wszystkich gruntów rolnych,
- 79,5 ha sadów, co stanowi 0,6% wszystkich gruntów rolnych,
- 1 590 ha łąk i pastwisk, co stanowi 13,8% wszystkich gruntów rolnych.

Gleby klas IVa i IVb stanowią około 48% gruntów ornych.

Strukturę wielkości gospodarstw indywidualnych przedstawiono w tabeli. Z zestawienia wynika, że nadal dominują w strukturze gospodarstwa małe do 10 ha. Stanowią one około 62,3% (woj. wielkopolskie – 62,8%).

Grupy obszarowe	Ilość gospodarstw	%
-----------------	-------------------	---

1,01 – 5,0	314	47,9
5,01 – 10,0	95	14,5
10,01 – 15,0	77	11,7
15,0 i więcej	170	25,9

Obok produkcji roślinnej na terenie gminy prowadzona jest hodowla trzody chlewnej (np. ferma w Kiełpinie) i bydła.

### Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej

Lasy zajmują 29,5 % powierzchni gminy. Pod względem lesistości gmina zajmuje 24 miejsce w województwie. Kilkadziesiąt oddziałów leśnych wzdłuż doliny Dobrzyńki i jeden oddział na północ od jeziora Świdnik, posiadają status lasów glebochronnych (587,2 ha). Kompleks leśny między Łąkie a Lipką w większości składa się z siedlisk wilgotnych, o znacznej możliwości rozwoju różnorodnych gatunków fauny i flory. 29,78 ha lasów położonych przy rzece Stołunia posiada status lasów wodochronnych. Chronione są również drzewostany nasienne o powierzchni 3,03 ha.

Lasami na terenie gminy administrują Nadleśnictwo Lipka (6026,28 ha) i Nadleśnictwo Złotów (13 ha). Administracyjnie Nadleśnictwo Lipka położone jest na terenie siedmiu gmin, w tym jednej na terenie województwa pomorskiego - powiat człuchowski (gmina Debrzno) oraz sześciu gmin w województwie wielkopolskim - Powiat Złotowski. Nadleśnictwo zostało podzielone na dwa obręby leśne - Lipka oraz Radawnica. Ze względu na pełnioną funkcję lasy Nadleśnictwa Lipka zostały podzielone na:

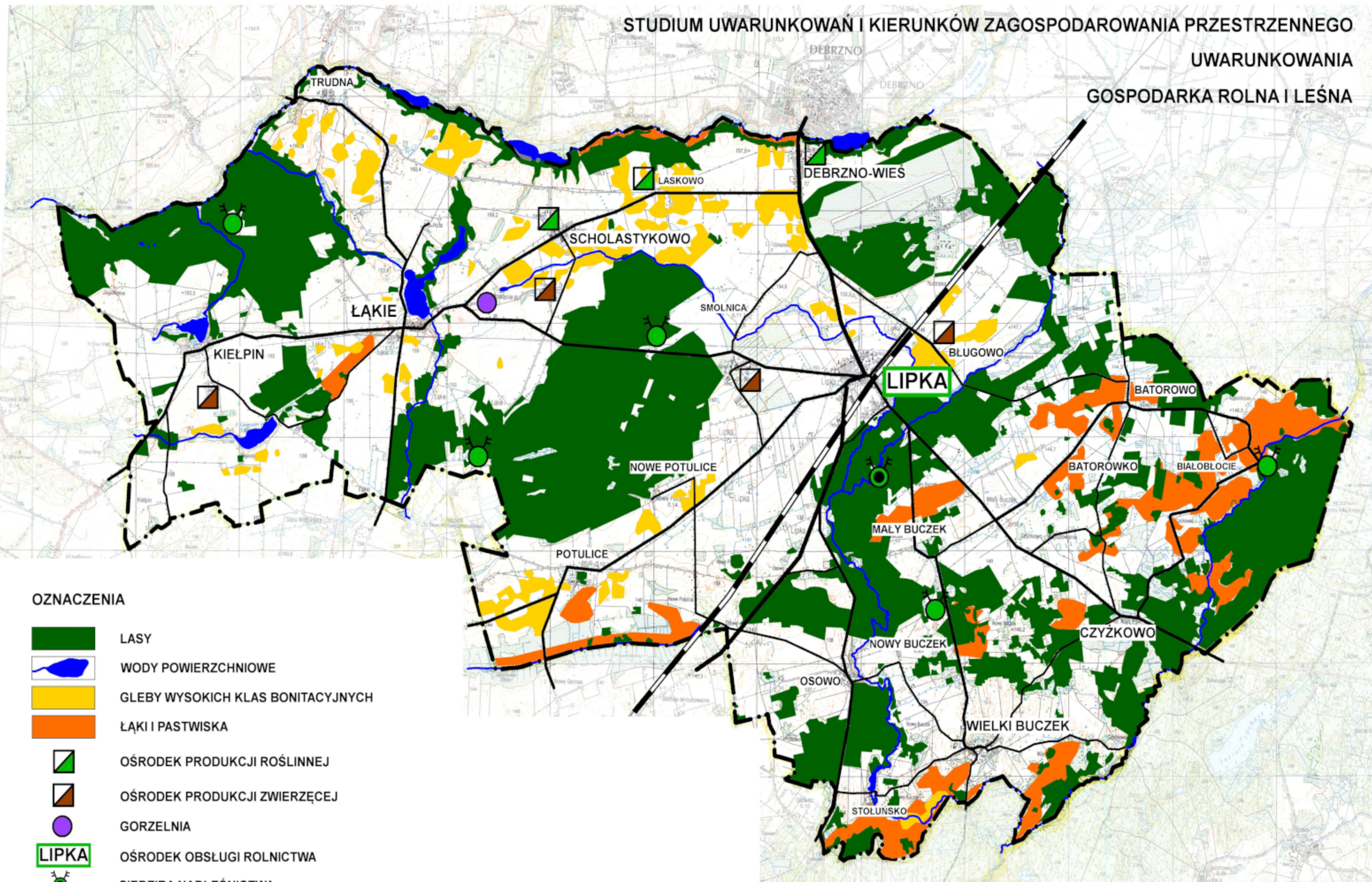
- |                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| 1) lasy stanowiące rezerваты przyrody | 57,07 ha   |
| 2) lasy uznane za ochronne            | 3011,59 ha |
| - w tym wodochronne                   | 2608,73 ha |
| 3) pozostałe (lasy gospodarcze)       | 9193,23 ha |

Średni wiek drzewostanu w Nadleśnictwie Lipka wynosi 52 lata, zasobność 209m<sup>3</sup>/ha. Największy udział procentowy mają siedliska boru mieszanego świeżego i boru świeżego. Głównym gatunkiem lasotwórczym jest sosna zwyczajna, w mniejszym udziale występują buk, dąb, brzoza, olsza i świerk.

Lasy, z natury wielofunkcyjne, zostały podzielone do celów planowania urządzeniowego, w zależności od dominującej roli pełnionych funkcji ochronnych, na 3 podstawowe (główne) grupy lasów: lasy rezerwatowe, lasy ochronne oraz lasy gospodarcze. Na podstawie decyzji Komisji Założeń Planu (KZP) oraz uwzględniając wytyczne z Zarządzenia Nr 61 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 12.11.2007 r. w sprawie sporządzenia wniosku o uznanie lasu za ochronny lub pozbawienie go tego charakteru, została sporządzona nowa dokumentacja do wniosku o uznanie lasu za ochronny.

Lasy ochronne i rezerваты w stosunku do ogólnej powierzchni gruntów leśnych Nadleśnictwa Lipka stanowią 24,5%. Istotne uwarunkowania z zakresu gospodarki rolnej i leśnej zawiera zamieszczona na następnej stronie mapka (ryc. 2).





OZNACZENIA

-  LASY
-  WODY POWIERZCHNIOWE
-  GLEBY WYSOKICH KLAS BONITACYJNYCH
-  ŁĄKI I PASTWISKA
-  OŚRODEK PRODUKCJI ROŚLINNEJ
-  OŚRODEK PRODUKCJI ZWIERZĘCEJ
-  GORZELNIA
-  OŚRODEK OBSŁUGI ROLNICTWA
-  SIEDZIBA NADLEŚNICTWA
-  LEŚNICZÓWKA



## **Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Problematyka dziedzictwa kulturowego gminy Lipka jest dość złożona. Przede wszystkim teren ten przeżywał w swych dziejach liczne kataklizmy i niestety poprzednie stulecie nie należało do okresów sprzyjających pielęgnowaniu i pomnażaniu dorobku kulturowego mieszkańców. Przede wszystkim zważyć należy, że obecni mieszkańcy gminy, w znacznej większości, to osoby lub potomkowie osób, które dobrowolnie lub pod przymusem osiedliły się tu po 1945 roku. Drugą, nieco mniej liczną grupę mieszkańców, skupioną w Wielkim Buczku, Kiełpinie, Łąkiem i okolicach stanowią autochtoni, potomkowie Polaków, którzy poddawani byli germanizacji przez wiele pokoleń od 1772 roku. Tożsamość pierwszej z ww. grup nie była związana emocjonalnie z tym terenem i pozostawioną przez poprzednich mieszkańców spuścizną materialną. W przypadku drugiej grupy nadal była skrywana w domach, albowiem w okresie tuż po zakończeniu wojny ludność ta nie cieszyła się zaufaniem władz. Niejeden partyjny watażka znak Związku Polaków w Niemczech – RODŁO – porównywał do swastyki. Na przełamanie wzajemnych barier trzeba było czasu, a także gestów ze strony władz krajowych i wojewódzkich. We władzach, które w początkowym okresie nie miały pojęcia o historii tych ziem i mieszkających tu ludzi, albo nie chciały jej poznać, gdyż nie pasowała do ideologicznych wytycznych budowy nowego świata i nowego państwa, gotowość do zauważenia i docenienia mieszkających tu od wieków Polaków, którzy równie dobrze jak po polsku mówili po niemiecku, a ich nazwiska i imiona nosiły piętno ponad stuletniej niewoli, dojrzała powoli, najpierw po 1956 roku, potem w latach siedemdziesiątych, osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych 20. wieku.

Wszelkie pozostałości „poniemieckie” traktowane były na ogół po macoszemu, a nawet celowo niszczone (np. cmentarze, pomniki). Obecnie, gdy od zasiedlenia tych ziem przez powojennych polskich osadników minęło już sześćdziesiąt lat, można już mówić o pewnym nowym dorobku kilku pokoleń. Dorobek ten, za sprawą słabej kondycji finansowej mieszkańców oraz peryferyjnego położenia gminy w stosunku do dużych ośrodków miejskich w województwie, czy kraju, nie przekłada się na znaczące budowle, czy zdarzenia, zresztą podobnie jak i dorobek epok wcześniejszych. Nie oznacza to jednak, iż teren gminy Lipka zdecydowanie różni się od sąsiednich gmin pod względem ilości imprez kulturalnych, działalności społecznej, poziomu świadomości obywatelskiej i tożsamości narodowej. Gmina Lipka jest typową gminą wiejską północno – zachodniej Polski. Mieszkańcy gminy utrzymują więź społeczną na wspólnych spotkaniach rodzinnych, sąsiedzkich, czy uczestnicząc w świętach, imprezach, festynach świeckich i kościelnych. Społeczności gminnej obce jest ograniczanie rozrywek do zakupów w centrach handlowych, tak charakterystyczne ostatnio dla mieszkańców większych ośrodków miejskich. Życie tej niewielkiej społeczności toczy się po staremu – w przestrzeni otwartej jednostek osadniczych i nie zamyka się w odizolowanych od reszty świata galeriach handlowych, których tu po prostu nie ma. Z drugiej strony wiele miejscowości ulega wyludnieniu, co jest wynikiem złej kondycji całego kraju. Wielu mieszkańców żyje w biedzie. Nie sprzyja to stanowi dziedzictwa kulturowego, szczególnie w zakresie tzw. kultury materialnej. Zjawiska te dokładniej omówione są przy omawianiu jakości życia mieszkańców. Niniejsze rozważania można ograniczyć do spraw związanych z bazą dla działalności lokalnych organizacji społecznych, a także ze stanem obiektów

obrazującym stan dziedzictwa kulturowego. Działające na terenie gminy organizacje skupione są w większości w większych jednostkach osadniczych. Największą bazą dysponuje Lipka, z: kościołem parafialnym (diecezja bydgoska), salą parafialną, domem kultury, stadionem, amfiteatrem, siecią sklepów, kilkoma lokalami gastronomicznymi. Pozostałe miejscowości posiadają już znacznie mniej tego typu obiektów. W Wielkim Buczku zlokalizowana jest druga działająca na terenie gminy parafia rzymskokatolicka z kościołem parafialnym, poza tym są: remiza, Wiejski Dom Kultury (organizacyjnie część Gminnego Ośrodka Kultury w Lipce), sklep, bar, boisko. Łąkie posiada: kościół filialny (z parafii w Starej Wiśniewce), szkołę (z funkcjonującą latem bazą noclegową), remizę, salę wiejską, przychodnię lekarską, bar, boisko i sklepy. Inne kościoły filialne zlokalizowane są w: Kiełpinie (z parafii w Radawnicy), Batorowie (z parafii w Lipce), Czyżkowie (z parafii w Wielkim Buczku), Scholastykowie i Debrznie Wsi, (z parafii w Debrznie, w sąsiedniej diecezji pelplińskiej) – to wsie, w których występują niektóre z ww. obiektów usługowych.

O stanie dziedzictwa kulturowego świadczy także stan zachowania obiektów historycznych, jak i współczesne realizacje architektoniczne. Niestety obraz ten nie należy do najlepszych, aczkolwiek nie odbiega od tendencji w tej części kraju. Przede wszystkim panuje powszechnie estetyka najprostszyc rozwiązań i nieskoordynowanych przeróbek, będąca skutkiem biedy i wychowania pokoleń w otoczeniu szpetnych, szarych bloków i typowych budynków katalogowych oraz nieświadomości piękna form historycznych. Wyjątkiem jest dbałość o obiekty sakralne. Zjawisko to wymaga przeciwdziałania, gdyż dewastacje nie służą tworzeniu dorobku dziedzictwa kulturowego więzi społecznej. Spirale tych dewastacji nakreśliły na pewno braki odpowiednich materiałów i zaniechania w zakresie remontów w okresie przed 1990 rokiem, a po tym roku ubożenie społeczeństwa, a z drugiej strony powszechna dostępność bardzo różnorodnych materiałów budowlanych. Dodatkowo wpływ mogło mieć oduczenie szacunku do piękna oraz do własności prywatnej i publicznej. Przejawem dewastacji w skali mniejszej są liczne domorosłe przeróbki w elewacjach domów – zamurowania lub wybicia nowych otworów okiennych i drzwiowych, w tym obcych form, dysharmonizujących kompozycje elewacji, skuwanie starych zdobionych tynków, zakładanie nowych pozbawionych zdobień, przebudowa dachów, realizacja nowej zabudowy o formach obcych tradycji lokalnej, czy nieuzasadnione usuwanie drzew, w tym całych szpalerów przydrożnych czy alei, a wcześniej brak jakiegokolwiek pielęgnacji zieleni.

Zabytki w gminie Lipka, wpisane do rejestru, to obiekty pochodzące sprzed 1945 roku:

- 1) kościół filialny p.w. Dobrego Pasterza w Batorowie, szachulcowy z 18. wieku, wpisany do rejestru 2 kwietnia 1959 roku pod numerem A-178;
- 2) park dworski w Małym Buczku z 1 połowy 18. wieku, wpisany do rejestru 12 października 1983 roku pod numerem A-465;
- 3) kościół parafialny p.w. Św. Trójcy w Wielkim Buczku, szachulcowy z 18. wieku oraz dzwonnica, wpisane do rejestru 2 kwietnia 1959 roku pod numerem A-179;
- 4) kaplica, (kościół filialny p.w. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Marii Panny) w Debrznie Wsi, wpisany do rejestru 13 stycznia 1981 roku pod numerem A-384;
- 5) cmentarz żydowski w Debrznie Wsi, z połowy 18. wieku, wpisany do rejestru 16 grudnia 1983 roku pod numerem A-496;
- 6) zespół pałacowy - pałac i park dworski w Debrznie Wsi, wpisany do rejestru 13 stycznia 1981 roku pod numerem A-383;

- 7) dom podcieniowy w Kiełpinie nr 32, szachulcowy z 18. wieku, wpisany do rejestru 2 kwietnia 1959 roku pod numerem A-181;
- 8) park dworski w Lipce, z drugiej połowy 19. wieku, wpisany do rejestru 14 października 1983 roku pod numerem A-466;
- 9) park pałacowy w Potulicach, z pierwszej połowy 19. wieku, wpisany do rejestru zabytków 12 marca 1982 roku, pod numerem A-421;
- 10) park pałacowy w Scholastykowie, z drugiej połowy 19. wieku, wpisany do rejestru zabytków 12 października 1983 roku, pod numerem A-464;
- 11) grodzisko wczesnośredniowieczne, wyżynne w Małym Buczku (stan. 1, AZP 30-31/3), wpisane do rejestru 20 grudnia 1967 roku pod numerem 639, po zmianie podziału terytorialnego kraju od 1 stycznia 1990 roku wpisane do księgi C rejestru zabytków województwa wielkopolskiego pod numerem 215/Wlkp/C;
- 12) grodzisko wczesnośredniowieczne, nizinne w Debrznie Wsi (stan. 1, AZP 29-31/53), wpisane do rejestru 11 października 1995 roku, po zmianie podziału terytorialnego kraju od 1 stycznia 1990 roku wpisane do księgi C rejestru zabytków województwa wielkopolskiego pod numerem 216/Wlkp/C;
- 13) grodzisko wczesnośredniowieczne, wyżynne w Trudnej (stan. 1, AZP 28-29/62), wpisane do rejestru 20 grudnia 1967 roku pod numerem 654, po zmianie podziału terytorialnego kraju od 1 stycznia 1990 roku wpisane do księgi C rejestru zabytków województwa wielkopolskiego pod numerem 219/Wlkp/C;
- 14) grodzisko wczesnośredniowieczne, wyżynne w Kiełpinie (stan. 1, AZP 29-29/62), wpisane do rejestru 20 grudnia 1967 roku pod numerem 643, po zmianie podziału terytorialnego kraju od 1 stycznia 1990 roku wpisane do księgi C rejestru zabytków województwa wielkopolskiego pod numerem 217/Wlkp/C;
- 15) grodzisko wczesnośredniowieczne, wyżynne w Kiełpinie (stan. 2, AZP 29-29/63), wpisane do rejestru 20 grudnia 1967 roku pod numerem 644, po zmianie podziału terytorialnego kraju od 1 stycznia 1990 roku wpisane do księgi C rejestru zabytków województwa wielkopolskiego pod numerem 218/Wlkp/C.

Poza powyższym rejestrem funkcjonują także ewidencje zabytków, z których najistotniejsza jest gminna ewidencja zabytków, w której ujęto następujące obiekty:

- 1) Batorowo – kościół filialny p.w. Dobrego Pasterza (wpisany do rejestru);
- 2) Batorowo – dzwonnica drewniana z 18. wieku, w zespole ww. kościoła;
- 3) Batorowo – cmentarz ewangelicko-augsburski, nieczynny, z początku 20. wieku;
- 4) Batorowo – cmentarz ewangelicko-augsburski, nieczynny, z połowy 19. wieku;
- 5) Batorowo – budynek mieszkalny nr 16, murowany, z 1 ćwierci 20. wieku;
- 6) Batorowo – budynek mieszkalny nr 21, murowany, z początku 20. wieku;
- 7) Batorowo – budynek mieszkalny nr 24, murowany, z 4 ćwierci 19. wieku;
- 8) Batorówko – cmentarz ewangelicko-augsburski, nieczynny, z połowy 19. wieku;
- 9) Batorówko – dawna szkoła, obecny budynek mieszkalny nr 16, murowany, z 1 ćwierci 20. wieku;
- 10) Batorówko – budynek mieszkalny nr 1, murowany, z 1 ćwierci 20. wieku;
- 11) Batorówko – budynek mieszkalny nr 2, murowany, z 1 ćwierci 20. wieku;
- 12) Batorówko – budynek mieszkalny nr 5, murowany, z końca 19. wieku;

- 13) Batorówko – budynek mieszkalny nr 10, murowany, z przełomu 19. i 20. wieku;
- 14) Batorówko – budynek mieszkalny nr 14, murowany, z końca 19. wieku;
- 15) Batorówko – budynek mieszkalny nr 19, murowany, z 1 ćwierci 20. wieku;
- 16) Batorówko – budynek mieszkalny nr 23, murowany, z lat dwudziestych 20. wieku;
- 17) Białobłocie – cmentarz katolicki, czynny, z połowy 19. wieku;
- 18) Białobłocie – cmentarz ewangelicko-augsburski, nieczynny, z 2. połowy 19. wieku
- 19) Białobłocie – dawana szkoła, obecnie dom w zagrodzie, murowany, z początku 20. wieku;
- 20) Białobłocie – budynek mieszkalny nr 34, murowany, z 1 ćwierci 20. wieku;
- 21) Białobłocie – budynek mieszkalny nr 35, murowany, z 1 połowy 20. wieku;
- 22) Bługowo – budynek inwentarsko-magazynowy, murowany/kamienny, 4 ćw. 19. wieku, w zespole folwarcznym;
- 23) Bługowo – stodoła, murowana/kamienna, 4 ćw. 19. wieku, przebudowana, w zespole folwarcznym;
- 24) Bługowo – budynek mieszk. robotników folwarcznych nr 2, murowany, pocz. 20. wieku, w zespole folwarcznym;
- 25) Bługowo – budynek mieszk. robotników folwarcznych nr 3, murowany, pocz. 20. wieku, w zespole folwarcznym;
- 26) Bługowo – budynek mieszk. robotników folwarcznych nr 5, murowany, 4 ćw. 19. wieku, w zespole folwarcznym;
- 27) Bługowo – park, przełom 18./19. wieku, przekształcony w 2 połowie 19. wieku, w zespole folwarcznym;
- 28) Czyżkowo – cmentarz ewangelicko-augsburski, nieczynny, połowa 19. wieku;
- 29) Czyżkowo – budynek mieszkalny nr 4, murowany, przełom 19./20. wieku;
- 30) Czyżkowo – budynek mieszkalny nr 6, murowany, lata dwudzieste 20. wieku;
- 31) Czyżkowo – budynek mieszkalny nr 7, murowany, lata dwudzieste 20. wieku;
- 32) Czyżkowo – budynek mieszkalny nr 8, murowany, pocz.20. wieku;
- 33) Czyżkowo – budynek mieszkalny nr 15. murowany, 1933;
- 34) Czyżkowo – budynek mieszkalny nr 29, drewno, lata dwudzieste 20. wieku;
- 35) Debrzno Wieś – kościół filialny p.w. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Marii Panny, murowany/kamienny, 1900-1901;
- 36) Debrzno Wieś – cmentarz żydowski, nieczynny, początek 18. wieku;
- 37) Debrzno Wieś – cmentarz katolicki, przykościelny, nieczynny, połowa 19. wieku;
- 38) Debrzno Wieś – cmentarz ewangelicko-augsburski, nieczynny, połowa 19. wieku;
- 39) Debrzno Wieś – pałac, murowany, 3 ćw. 19. wieku, w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym;
- 40) Debrzno Wieś – rządcówka, murowana, 1 ćw. 20. wieku, w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym;
- 41) Debrzno Wieś – stajnia wjazdowa, murowana, w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym;
- 42) Debrzno Wieś – spichlerz, murowany, 3 ćw. 19. wieku, w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym;
- 43) Debrzno Wieś – kuźnia-stelmacharnia, ob. stolarnia, murowana, koniec 19. wieku, w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym;

- 44) Debrzno Wieś – stodoła, ob. bukaciarnia, murowana, koniec 19. wieku, w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym;
- 45) Debrzno Wieś – stajnia, ob. obora, murowana, koniec 19. wieku, w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym;
- 46) Debrzno Wieś – budynek mieszkalny pracowników folwarcznych nr 24, murowany, koniec 19. wieku, w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym;
- 47) Debrzno Wieś – budynek mieszkalny pracowników folwarcznych nr 30, murowany, koniec 19. wieku, w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym;
- 48) Debrzno Wieś – park, 2 połowa 18. wieku przekształcony w 2 połowie 19. wieku, w zespole pałacowo-parkowo-folwarcznym;
- 49) Debrzno Wieś – budynek mieszkalny nr 9, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 50) Debrzno Wieś – budynek mieszkalny nr 17, murowany, lata dwudzieste 20. wieku;
- 51) Debrzno Wieś – budynek mieszkalny nr 19, murowany, koniec 19. wieku;
- 52) Debrzno Wieś – budynek mieszkalny nr 25, murowany, 1 ćw. 20. wieku;
- 53) Huta – spichlerz, murowany, pocz. 20. wieku, w zespole folwarcznym;
- 54) Huta – budynek mieszkalno-inwentarski, murowany, pocz. 20. wieku, w zespole folwarcznym;
- 55) Kiełpin – cmentarz ewangelicko-augsburski, nieczynny, połowa 19. wieku;
- 56) Kiełpin – szkoła, obecnie budynek mieszkalny nr 52, murowany, lata dwudzieste 20. wieku;
- 57) Kiełpin – leśniczówka, murowana, 1 ćw. 20. wieku, w zespole leśniczówki;
- 58) Kiełpin – budynek gospodarczy, murowany, 1 ćw. 20. wieku, w zespole leśniczówki;
- 59) Kiełpin – budynek gospodarczy, murowany, 1 ćw. 20. wieku, w zespole leśniczówki;
- 60) Kiełpin – budynek mieszkalny nr 34, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 61) Kiełpin – budynek mieszkalny nr 35. szachulcowy. 18.-20. wiek;
- 62) Kiełpin – budynek mieszkalny nr 36, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 63) Kiełpin – budynek mieszkalny nr 37, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 64) Kiełpin – budynek mieszkalny nr 38, murowany, lata dwudzieste 20. wieku;
- 65) Kiełpin – budynek mieszkalny nr 39, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 66) Kiełpin – budynek mieszkalny nr 39a, murowany, 1898;
- 67) Kiełpin – budynek mieszkalny nr 42, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 68) Kiełpin – budynek mieszkalny nr 43, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 69) Kiełpin – budynek mieszkalny nr 47, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 70) Kiełpin – budynek mieszkalny nr 53, murowany, przełom 19./20. wieku;
- 71) Kiełpin – budynek mieszkalny nr 58, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 72) Kiełpin – budynek mieszkalny nr 64, murowany, koniec 19. wieku;
- 73) Kiełpinek – cmentarz ewangelicko-augsburski, nieczynny, 1 połowa 19. wieku;
- 74) Laskowo – rządcówka, ob. budynek mieszkalny, murowany, połowa 19. wieku;
- 75) Laskowo – budynek mieszkalno-gospodarczy nr 4, murow./szachulcowy, połowa 19. wieku;
- 76) Laskowo – budynek mieszkalno-gospodarczy nr 5, murowany, połowa 19. wieku,



- 77) Laskowo – budynek mieszkalny o-gospodarczy nr 6, murow./szach./drewniany, 3 ćw. 19. wieku;
- 78) Laskowo – budynek mieszkalny nr 7, murowany/szach., 3 ćw. 19. wieku;
- 79) Laskowo – budynek mieszkalny nr 8, murowany/szach., 4 ćw. 19. wieku;
- 80) Laskowo – budynek mieszkalny nr 9, murowany/szach., 4 ćw. 19. wieku;
- 81) Laskowo – budynek mieszkalno-gospodarczy nr 13, murowany, połowa 19. wieku;
- 82) Lipka – kościół parafialny p.w. św. Katarzyny, murowany, lata trzydzieste 20. wieku;
- 83) Lipka – kaplica, ul. Kościuszki 28, murowana/kamienna, 2 połowa 19. wieku;
- 84) Lipka – cmentarz komunalny, czynny, połowa 19. wieku;
- 85) Lipka – oficyna, tzw. „drugi dwór”, murowany, przełom 19./20. wieku, w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym na os. Winiarnia;
- 86) Lipka – kotłownia pofolwarczna, murowana, 1890, w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym na os. Winiarnia;
- 87) Lipka – park dworski. 2 połowa 19. wieku, w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym na os. Winiarnia;
- 88) Lipka – dworzec kolejowy, murowany, 4 ćw. 19. wieku, w zespole dworca kolejowego;
- 89) Lipka – magazyn towarowy, murowany, 4 ćw. 19. wieku, w zespole dworca kolejowego;
- 90) Lipka – budynek gospodarczy, ul. Kolejowa, murowany, 4 ćw. 19. wieku, w zespole dworca kolejowego;
- 91) Lipka – wieża ciśnień, 4 ćw. 19. wieku, w zespole dworca kolejowego;
- 92) Lipka – budynek mieszkalny ul. Kolejowa 1, 4 ćw. 19. wieku, w zespole dworca kolejowego;
- 93) Lipka – budynek mieszkalny ul. Kolejowa 3, 4 ćw. 19. wieku, w zespole dworca kolejowego;
- 94) Lipka – poczta, ob. budynek mieszkalny, ul. Kolejowa 4, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 95) Lipka – budynek mieszkalny ul. Kolejowa 5, 4 ćw. 19. wieku, w zespole dworca kolejowego;
- 96) Lipka, ul. 4 Dywizji Piechoty 1 – budynek mieszkalny, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 97) Lipka, ul. 4 Dywizji Piechoty 6 – budynek mieszkalny, drewno, 1 ćw. 20. wieku;
- 98) Lipka, ul. 4 Dywizji Piechoty 8 – budynek mieszkalny, drewno, lata dwudzieste 20. wieku;
- 99) Lipka, ul. 4 Dywizji Piechoty 10 – budynek mieszkalny, murowany, lata dwudzieste-trzydzieste 20. wieku;
- 100) Lipka, ul. 4 Dywizji Piechoty 21 – budynek mieszkalny, murowany, lata trzydzieste 20. wieku;
- 101) Lipka, ul. 4 Dywizji Piechoty 23 – budynek mieszkalny, murowany, lata dwudzieste 20. wieku;
- 102) Lipka, ul. Harcerska 4 – budynek mieszkalny, murowany, początek 20. wieku;
- 103) Lipka, ul. Harcerska 6 – budynek mieszkalny, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 104) Lipka, ul. Harcerska 12 – budynek mieszkalny, murowany, początek 20. wieku;

- 105) Lipka, ul. Harcerska 16 – budynek mieszkalny, murowany, koniec 19. wieku;
- 106) Lipka, ul. Kościuszki 3 – budynek mieszkalny, murowany, 1 ćw. 20. wieku;
- 107) Lipka, ul. Kościuszki 7 – budynek mieszkalny, murowany, 1908;
- 108) Lipka, ul. Kościuszki 14 – budynek mieszkalny, murowany, lata dwudzieste 20. wieku;
- 109) Lipka, ul. Kościuszki 19 – budynek mieszkalny, murowany, lata dwudzieste 20. wieku;
- 110) Lipka, ul. Kościuszki 24 – budynek mieszkalny, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 111) Lipka – urząd gminy i poczta, ul. Kościuszki 28, murowany, początek 20. wieku;
- 112) Lipka, ul. Kościuszki 29 – budynek mieszkalny, murowany, 1 ćw. 20. wieku;
- 113) Lipka, ul. Kościuszki 30 – budynek mieszkalny, murowany, początek 20. wieku;
- 114) Lipka, ul. Kościuszki 36 – budynek mieszkalny, murowany, koniec 19. wieku;
- 115) Lipka, ul. Kościuszki 34 – dawny młyn, obecny sklep, murowany, początek 20. wieku;
- 116) Lipka, ul. Sępoleńska 7 – budynek mieszkalny, murowany, lata dwudzieste 20. wieku;
- 117) Lipka, ul. Sępoleńska 9 – budynek mieszkalny, murowany, lata dwudzieste 20. wieku;
- 118) Lipka, ul. Sępoleńska 24 – budynek mieszkalny, murowany, 1 ćw. 20. wieku;
- 119) Lipka, ul. Strażacka 6 – budynek mieszkalny, murowany, 1 ćw. 20. wieku;
- 120) Lipka – szkoła, ul. Szkolna 4, murowana, lata dwudzieste-trzydzieste 20 wieku;
- 121) Lipka, ul. Szkolna 5 – budynek mieszkalny, murowany, 1907;
- 122) Lipka, ul. Szkolna 7 – budynek mieszkalny, drewniany, połowa 19. wieku;
- 123) Lipka, ul. Ogrodowa 1 – budynek mieszkalny, szachulcowy, 1846;
- 124) Lipka, ul. Ogrodowa 2 – budynek mieszkalny, murowany, początek 20. wieku;
- 125) Łąkie – cmentarz ewangelicko-augsburski, nieczynny, połowa 19. wieku;
- 126) Łąkie – cmentarz ewangelicko-augsburski, nieczynny, połowa 19. wieku;
- 127) Łąkie – rządcówka, murowana, początek 20. wieku, w zespole folwarcznym;
- 128) Łąkie – czworak, nr 106, murowany, 4 ćw. 19. wieku, w zespole folwarcznym;
- 129) Łąkie – budynek mieszkalny nr 107, murowany, koniec 19. wieku, w zespole folwarcznym;
- 130) Łąkie – spichlerz, murowany, ok. połowy 19. wieku, w zespole folwarcznym;
- 131) Łąkie – obora, murowana, 4 ćw. 19. wieku, w zespole folwarcznym;
- 132) Łąkie – gorzelnia, murowana, koniec 19. wieku, w zespole folwarcznym;
- 133) Łąkie – kuźnia, murowana, koniec 19. wieku, w zespole folwarcznym;
- 134) Łąkie – stelmacharnia, obecnie stolarnia i chlewnia, murowana, koniec 19. wieku, w zespole folwarcznym;
- 135) Łąkie – chlewnia, murowana, koniec 19. wieku, w zespole folwarcznym;
- 136) Łąkie – chlewnia, murowana, koniec 19. wieku, w zespole folwarcznym;
- 137) Łąkie – park krajobrazowy, połowa 19. wieku; w zespole folwarcznym;
- 138) Łąkie – budynek mieszkalny nr 43, murowany, 1914.;
- 139) Łąkie – budynek mieszkalny nr 45, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 140) Łąkie – budynek mieszkalny nr 61, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 141) Łąkie – budynek mieszkalny nr 64, murowany, 4 ćw. 19. wieku;

- 142) Łąkie – budynek mieszkalny nr 67, murowany, ok. 1920.
- 143) Łąkie – budynek mieszkalny nr 72, murowany, początek 20. wieku;
- 144) Łąkie – budynek mieszkalny nr 75, murowany, początek 20. wieku;
- 145) Łąkie – budynek mieszkalny nr 76, szachulcowy, koniec 19. wieku;
- 146) Łąkie – budynek mieszkalny nr 78, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 147) Łąkie – budynek mieszkalny nr 79, murowany, koniec 19. wieku;
- 148) Łąkie – budynek mieszkalny nr 87, szach./drewniany, koniec 19. wieku;
- 149) Łąkie – budynek mieszkalny nr 90. murowany, 1913;
- 150) Łąkie – budynek mieszkalny nr 94, murowany, 1 ćw. 20. wieku;
- 151) Mały Buczek – cmentarz ewangelicko-augsburski nieczynny, połowa 19. wieku;
- 152) Mały Buczek – park dworski. 1. połowa 18. wieku;
- 153) Mały Buczek – budynek mieszkalny nr 16, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 154) Mały Buczek – budynek mieszkalny nr 27, murowany, koniec 19. wieku;
- 155) Mały Buczek – budynek mieszkalny nr 37, murowany, 1 ćw. 20. wieku;
- 156) Mały Buczek – budynek gospodarczy w zagrodzie nr 14, murowany, 1926;
- 157) Nowy Buczek – cmentarz ewangelicko-augsburski, nieczynny, 2 połowa 19. wieku;
- 158) Osowo – kapliczka, murowana, 1940;
- 159) Osowo – cmentarz ewangelicko-augsburski, nieczynny, połowa 19. wieku;
- 160) Osowo – budynek mieszkalny nr 2, murowany, 1 ćw. 20. wieku;
- 161) Osowo – budynek mieszkalny nr 5, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 162) Osowo – dawna szkoła, ob. budynek mieszkalny nr 6, murowany, koniec 19. wieku;
- 163) Osowo – budynek mieszkalny nr 10, murowany, 1 ćw. 20. wieku;
- 164) Osowo – budynek mieszkalny nr 12, murowany, 2 połowa 19. wieku;
- 165) Osowo – budynek mieszkalny nr 14, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 166) Osowo – budynek mieszkalny nr 16, murowany, ok. 1880;
- 167) Osowo – budynek mieszkalny nr 17, murowany, początek 20. wieku;
- 168) Osowo – budynek mieszkalny nr 24, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 169) Osowo – budynek mieszkalny nr 26, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 170) Osowo – budynek mieszkalny nr 27, murowany/drewniany, 4 ćw. 19. wieku;
- 171) Potulice – cmentarz ewangelicko-augsburski, nieczynny, połowa 19. wieku;
- 172) Potulice – cmentarz ewangelicko-augsburski, nieczynny, połowa 19. wieku;
- 173) Potulice – spichlerz, murowany/szachulcowy, połowa 19. wieku, w zespole folwarcznym;
- 174) Potulice – gorzelnia, murowana, połowa 19. wieku, w zespole folwarcznym;
- 175) Potulice – obora, murowana/drewniana, 3 ćw. 19. wieku, w zespole folwarcznym;
- 176) Potulice – park krajobrazowy, 1 połowa 19. wieku, w zespole folwarcznym;
- 177) Potulice – budynek mieszkalny nr 3, murowany, 1 ćw. 20. wieku;
- 178) Potulice – budynek mieszkalny nr 5, murowany, lata dwudzieste-trzydzieste 20. wieku;
- 179) Potulice – dom nr 18, drewniany/szachulcowy, ok. połowy 19. wieku;
- 180) Scholastykowo – dwór, murowany, 2 połowa 19. wieku, w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym;
- 181) Scholastykowo – spichlerz, murowany, 4 ćw. 19. wieku, w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym;

- 182) Scholastykowo – magazyn ziemniaków, murowany, początek 20. wieku, w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym;
- 183) Scholastykowo – park dworski, 2 połowa 19. wieku, w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym;
- 184) Scholastykowo – budynki mieszkalne pracowników folwarcznych, murowane, początek 20. wieku, w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym;
- 185) Scholastykowo – budynek gospodarczy, murowany, początek 20. wieku, w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym;
- 186) Smolnica – budynek mieszkalny nr 7, murowany, 1935;
- 187) Smolnica – budynek mieszkalny nr 24, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 188) Stołuńsko – dom młynarza, ob. budynek mieszkalny; murowany/drewniany, początek 20. wieku, w zespole folwarcznym;
- 189) Stołuńsko – tartak, ob. nieczynny, murowany, początek 20. wieku, w zespole folwarcznym;
- 190) Stołuńsko – chlewnia, ob. garaże, murowana, początek 20. wieku, w zespole folwarcznym;
- 191) Stołuńsko – czworak, murowany, początek 20. wieku, w zespole folwarcznym;
- 192) Trudna – cmentarz ewangelicko-augsburski, nieczynny, początek 20. wieku;
- 193) Trudna – cmentarz ewangelicko-augsburski, nieczynny, połowa 19. wieku;
- 194) Trudna – budynek mieszkalny nr 13, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 195) Trudna – budynek mieszkalny nr 15, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 196) Trudna – budynek mieszkalny nr 18, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 197) Trudna – budynek mieszkalny nr 19, murowany, 1910;
- 198) Trudna – budynek mieszkalny nr 25, murowany, połowa 19. wieku;
- 199) Trudna – budynek mieszkalny nr 31, murowany, 1928;
- 200) Trudna – dawny młyn, obecnie budynek mieszkalny nr 31A, 1910-20;
- 201) Trudna – budynek mieszkalny nr 32, murowany, początek 20. wieku;
- 202) Trudna – budynek mieszkalny nr 33, murowany, koniec 19. wieku;
- 203) Trudna – budynek mieszkalny nr 34, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 204) Trudna – budynek mieszkalny nr 35, murowany, koniec 19. wieku;
- 205) Trudna – budynek mieszkalny nr 36, murowany, 1910;
- 206) Trudna – budynek mieszkalny nr 40, murowany, 1931;
- 207) Trudna – dawna szkoła, obecnie budynek mieszkalny nr 41, murowany, lata dwudzieste 20. wieku;
- 208) Trudna – budynek mieszkalny nr 44, murowany, koniec 19. wieku;
- 209) Wielki Buczek – kościół parafialny p.w. św. Trojcy, szachulcowy ok. 1729-1734;
- 210) Wielki Buczek – dzwonnica, drewniana, 1739, w zespole ww. kościoła;
- 211) Wielki Buczek – cmentarz katolicki, przykościelny, nieczynny, połowa 19. wieku, w zespole ww. kościoła;
- 212) Wielki Buczek – plebania, murowana, 1 ćw. 20. wieku, w zespole ww. kościoła;
- 213) Wielki Buczek – kapliczka, murowana, koniec 19. wieku;
- 214) Wielki Buczek – kapliczka, murowana, koniec 19. wieku;
- 215) Wielki Buczek – cmentarz katolicki, czynny, połowa 19. wieku;
- 216) Wielki Buczek – cmentarz ewangelicko-augsburski, nieczynny, połowa 19. wieku;

- 217) Wielki Buczek – budynek mieszkalny nr 2, murowany, początek 20. wieku;
- 218) Wielki Buczek – budynek mieszkalny nr 3, murowany, 1 ćw. 20. wieku;
- 219) Wielki Buczek – d. szkoła polska, ob. budynek mieszkalny nr 7, murowany, 1929;
- 220) Wielki Buczek – budynek mieszkalny nr 9, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 221) Wielki Buczek – budynek mieszkalny nr 13, drewniany, 1.20-te 20. wieku;
- 222) Wielki Buczek – budynek gospodarczy nr 13, drewniany, 1.20-te 20. wieku;
- 223) Wielki Buczek – budynek mieszkalny nr 15, murowany, 1 ćw. 20. wieku;
- 224) Wielki Buczek – budynek mieszkalny nr 18, murowany, pocz.20. wieku;
- 225) Wielki Buczek – budynek mieszkalny nr 30, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 226) Wielki Buczek – szkoła, murowana, lata dwudzieste 20. wieku;
- 227) Wielki Buczek – budynek mieszkalny nr 36, murowany, 4 ćw. 19. wieku;
- 228) Wielki Buczek – budynek mieszkalny nr 37, murowany, pocz.20. wieku;
- 229) Wielki Buczek – budynek mieszkalny nr 38, murowany, pocz.20. wieku;
- 230) Wielki Buczek – budynek mieszkalny nr 40, murowany/drewniany, 4 ćw. 19. wieku;
- 231) Wielki Buczek – budynek mieszkalny nr 41, murowany, 1908.

Nie została jak dotąd założona gminna ewidencja zabytków archeologicznych. Należy ją założyć, w oparciu o dane dotyczące stanowisk archeologicznych zewidencjonowanych metodą Archeologicznego Zdjęcia Polski, w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych, a także, w miarę możliwości i potrzeb, w oparciu o pozostałe dane i materiały, w tym także wyniki przeprowadzonych na terenie gminy badań archeologicznych. Obiekty zabytkowe ujęte w ww. ewidencjach, zgodnie z obowiązującymi przepisami o zabytkach i opiece nad zabytkami, są zabytkami, jednak fakt ujęcia w ewidencji nie jest tożsamy z objęciem tych zabytków formą ochrony zabytków. Należy to więc czynić przez wprowadzenie jednej z określonych we wspomnianych przepisach form ochrony zabytków, w szczególności zaś za pomocą ustaleń ochronnych w planie miejscowym lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Powyższe działanie jest obowiązkiem władz gminy. Dotyczy to zarówno budynków, jak i obiektów zieleni zabytkowej (cmentarzy, parków) oraz stanowisk archeologicznych zewidencjonowanych metodą Archeologicznego Zdjęcia Polski, które nie zostały w niniejszym opracowaniu enumeratywnie wymienione.

Rozkład stanowisk archeologicznych oraz ich inwentarz sugeruje, że i w pradziejach był to region przygraniczny, mocno obwarowany (kilka grodów) i zaludniony. Zdecydowana większość stanowisk została zarejestrowana w trakcie badań powierzchniowych prowadzonych metodą Archeologicznego Zdjęcia Polski w latach osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych, a więc rozpoznanych tylko wstępnie. Zasięg stanowiska wyznaczony na podstawie badań powierzchniowych należy traktować tylko orientacyjnie, gdyż nie może on dokładnie odpowiadać występowaniu pozostałości pradziejowego osadnictwa pod ziemią.

Stan zabytków architektonicznych nie jest zadowalający. Obiekty te są w większości albo w złym stanie technicznym, co wynika z faktu ich niewłaściwego użytkowania lub braku użytkowania, albo znacznie przeobrażone, co wynika z braku odpowiedniej wiedzy i wyobraźni osób remontujących te obiekty. Ewidencje i rejestr nie uwzględniają też faktu braku przedmiotu ochrony na skutek trwałego zniszczenia obiektu – rozbiórki, spalenia,

zawalenia lub przebudowy odbierającej budynkowi wszelkie cechy zabytku. Obiekty zielone, założenia przestrzenne oraz cmentarze wymagają w większości odpowiedniej pielęgnacji. Problemem jest też kwestia stanu prawnego tych terenów – w szczególności własności (podziały, włączenie w kompleks leśny itp.).

Omówione powyżej zabytki wpisane do rejestru wymagają ścisłej ochrony, to znaczy, że prowadzenie jakichkolwiek działań przy tym zabytku wymagać będzie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu. Zabytki te wymagają zachowania w jak największym stopniu, a w przypadku budowli i założeń parkowych – rewaloryzacji.

Ochrony wymagają też układy ruralistyczne:

- 1) wsi folwarcznych: Laskowo, Mały Buczek i Stołuńsko;
- 2) wsi ulicowej – Łąkie i Kiełpin;
- 3) przeobrażonych owalnic, o średniowiecznej genezie – Wielki Buczek i Trudna;
- 4) wsi wielodrożnej, powstałej w wyniku rozbudowy owalnicy w drodze kolejnych nawarstwień – Lipka,
- 5) wsi kolonizacyjnych: Batorowo, Batorówko, Białobłocie, Czyżkówko, Nowy Buczek.

Poza tym walory zabytkowe posiadają:

- 1) leśniczówki: Lipka, Kiełpin i Potulice,
- 2) ślad i nasyp linii kolejowej nr 203 Kostrzyn - Tczew, a także położone wzdłuż tej linii szpalery drzew i krzewów,
- 3) odcinek drogi powiatowej nr 1027 P Łąkie – Lipka o nawierzchni z kostki kamiennej,
- 4) odcinki historycznych dróg, w szczególności odcinki obsadzone szpalerami drzew,
- 5) obiekty hydroenergetyczne, a także pozostałości młynów w dolinach rzecznych.

Przyczyną złego stanu zachowania obiektów cennych kulturowo jest przede wszystkim bieda (brak środków na utrzymanie i remonty), brak świadomości kulturowej oraz pokutujące przekonanie, że tzw. modernizacja budynku, powoduje jego upiększenie. Skutkuje to pozostawianiem obiektów w złym, stanie technicznym, rozkradaniem obiektów opuszczonych, samowolnymi i najczęściej prymitywnymi przeróbkami dachów, okien, drzwi, elewacji. Modne jest też wstawianie nowych, zupełnie odmiennych formą okien, dobudowywanie wiatrołapów, nowych pomieszczeń, podnoszenie połaci dachowych, nadbudowywanie budynków parterowych, ocieplanie budynków o zabytkowych elewacjach – związane ze zniszczeniem tych elewacji (skuwanie detalu, zasłanianie tekstury). Nierzadko wiatrołapy wybudowane samowolnie wchodzą na działki stanowiące drogę publiczną lub działkę sąsiada. Opracowując plany miejscowe, należy wprowadzić ustalenia, które pozwolą unikać takich sytuacji, przewidujące ewentualne ingerencje w historycznej strukturze zabudowy, jednak w zgodzie z wytycznymi konserwatorskimi. Dla porządku i spójności dokumentów w posiadaniu gminy zasadne byłoby uzupełnienie o ww. obiekty gminnej ewidencji zabytków.

Za dobra kultury współczesnej na terenie gminy Lipka można uznać, wobec znacznej szpetoty lub przeciętności obiektów zrealizowanych w ciągu ostatniego półwiecza – szkołę w Batorowie.

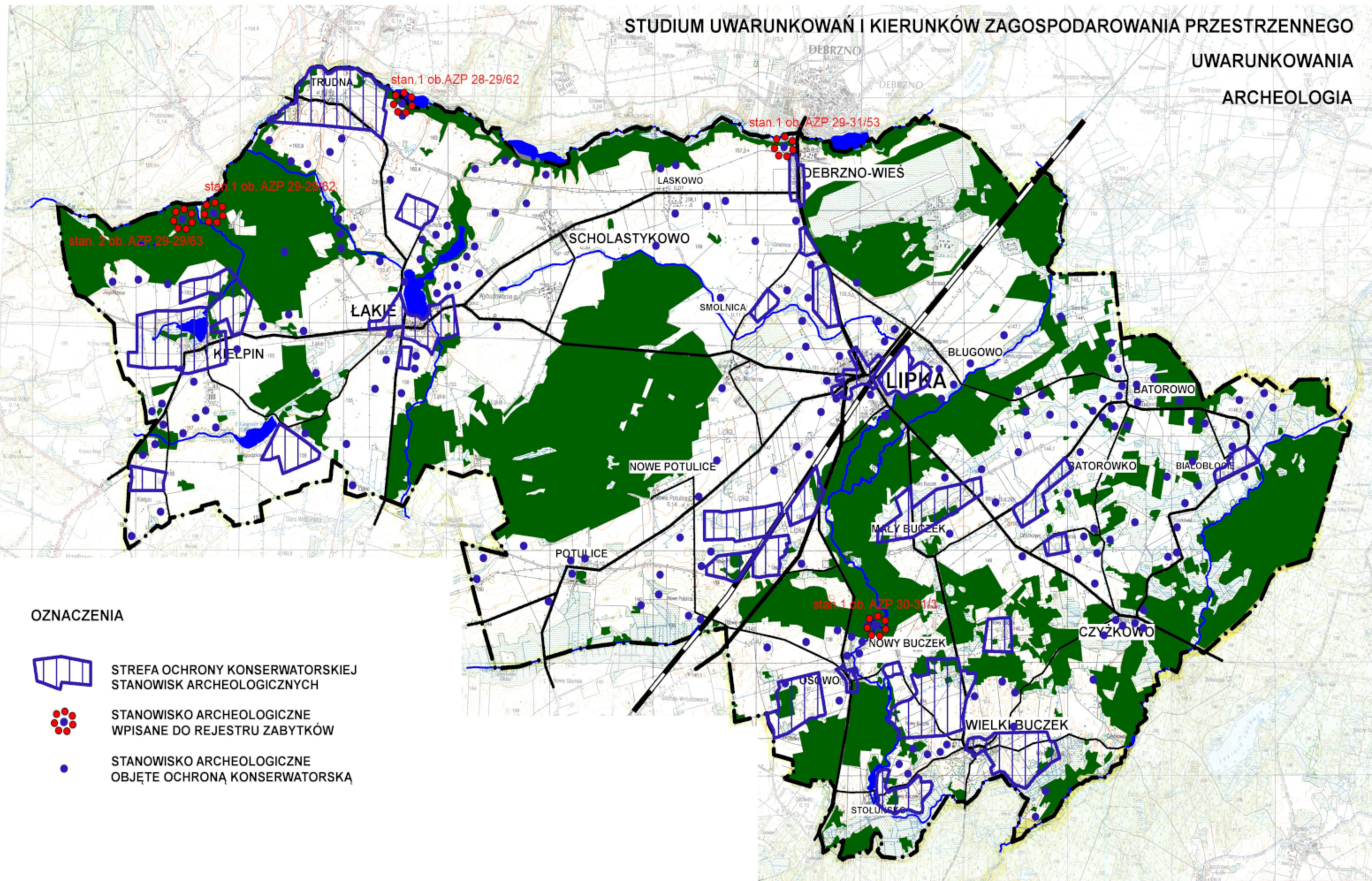
Poza ochroną ww. obiektów istotne jest, aby w niemal każdej miejscowości były właściwie zagospodarowane obszary przestrzeni publicznej, w szczególności bazujące na uroku

zabytkowego, atrakcyjnego krajobrazowo lub wiejskiego otoczenia, byłyby to nie tylko istotny atut dla rozwijania funkcji turystycznych, ale przede wszystkim element kształtujący estetykę i poczucie swojskości mieszkańców gminy. Pod tym względem na uwagę zasługują centralne obszary takich wsi, jak: Lipka, Łąkie, Kiełpin, Wielki Buczek, Batorowo, natomiast w pozostałych miejscowościach, zwłaszcza tych większych lub bardziej skupionych obszary takie należałoby wykształcić, w szczególności w: Debrznie Wsi, Czyżkowie, Laskowie, Scholastykowie, Trudnej, Potulicach oraz na osiedlu Winiarnia.

Uwarunkowania z zakresu archeologii i zabytków nieruchomych obrazują dodatkowo załączone mapki (ryc. 3 i ryc. 4).



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 UWARUNKOWANIA  
 ARCHEOLOGIA



OZNACZENIA



STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ  
 STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH



STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE  
 WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

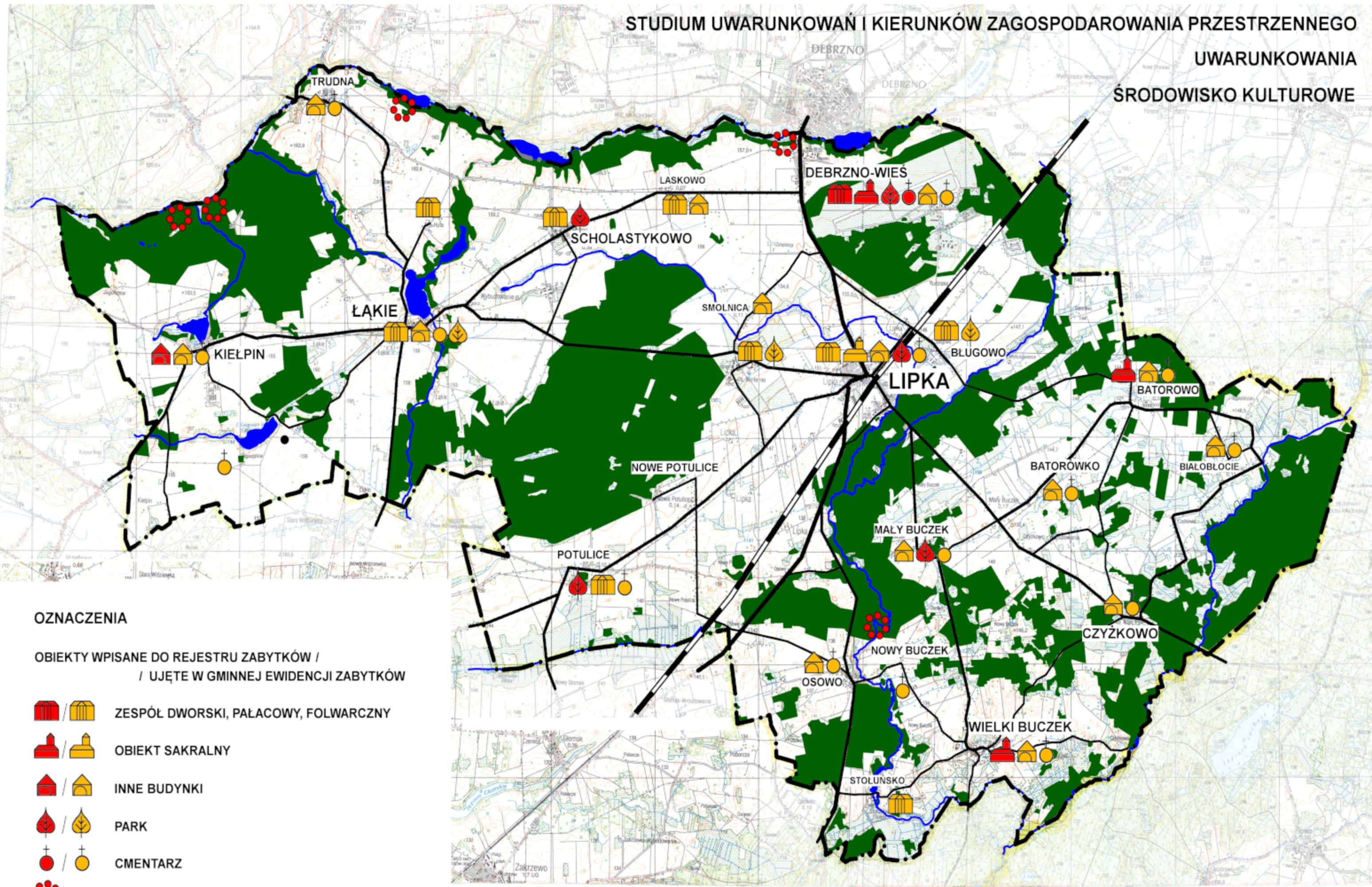


STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE  
 OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ









STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKO KULTUROWE



OZNACZENIA

OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW /  
/ UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

-  ZESPÓŁ DWORSKI, PALACOWY, FOLWARCZNY
-  OBIEKT SAKRALNY
-  INNE BUDYNKI
-  PARK
-  CMENTARZ
-  GRODZISKO WCZESNOŚREDNIOWIECZNE



## **Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców**

Na całokształt warunków i jakości życia mieszkańców składa się wiele czynników. Najbardziej odczuwalny jest w ostatnich kilkunastu latach czynnik ekonomiczny, a w szczególności bieda spowodowana brakiem pracy i niskimi dochodami mieszkańców gminy. Drugim problemem jest peryferyjne położenie gminy, wpływające na podniesienie kosztów związanych z dojazdem do szkół ponadgimnazjalnych, na studia, do pracy, do lekarza specjalisty, do sądu, komornika, czy do jedynej w gminie stacji kolejowej. W zasadzie, jak już wspomniano w innej części studium, jedynie kolej zapewnia połączenia transportem publicznym, kilka razy w ciągu doby z większymi ośrodkami w okolicy: Złotowem, Piłą i Chojnicami, skąd można się dostać do Poznania, Bydgoszczy, Szczecina, Gdańska, Warszawy. Autobusy PKS kursują najwyżej dwa razy dziennie, zresztą o bardzo dziwnych porach (dojazdu do pracy nie zapewniają). Nie wiele więcej jest połączeń prywatnymi busami ze Złotowem, czy Debrznem. Konkurencja wobec niegdysiejszego przewoźnika – monopolisty, czyli PKS w Człuchowie nie jest zainteresowana kursami na liniach w tym kierunku, z uwagi na niewielki popyt na usługi przewozowe. Skutkiem tego są stosunkowo wysokie ceny biletów, a dodatkowo brak dogodnych połączeń. Wymusza to posiadanie własnych pojazdów. Bardziej zamożna i zarazem aktywna zawodowo część mieszkańców nie ma wyjścia musi posiadać własny samochód, biedniejsi korzystają z własnych nóg lub rowerów.

Usługi dostępne na terenie gminy zabezpieczają podstawowy zakres potrzeb: przedszkole, edukację w stopniu podstawowym i gimnazjalnym, podstawową opiekę medyczną, lokalny ośrodek kultury i sportu, sklepy spożywcze i przemysłowe, niewielki zakres usług – zakłady fryzjerskie, w tym jeden znany poza gminą i obsługujący klientów spoza gminy, powiatu złotowskiego i województwa wielkopolskiego, zakłady mechaniczne.

Na terenie gminy działają dwie szkoły podstawowe i dwa gimnazja, połączone organizacyjnie jako:

- 1) Zespół Szkół w Lipce, do którego uczęszcza ok. 400 dzieci;
- 2) Zespół Szkół w Łąkiem, do którego uczęszcza ok. 200 dzieci.

W Lipce działa też Przedszkole Gminne, które posiada oddziały przedszkolne w budynku przedszkola, jak i w Zespole Szkół w Lipce, a także w dawnych szkołach w Wielkim Buczku i Scholastykowie. W Zespole Szkół w Łąkiem działa też oddział przedszkolny.

Gmina zapewnia dojazd do ww. szkół oraz do zerówki w przedszkolu dzieciom z wszystkich miejscowości na terenie gminy. Przewóz dzieci z miejscowości i osiedli oddalonych od ww. szkół odbywa się autobusami w ramach zadań własnych Gminy Lipka. Do szkół ponadgimnazjalnych zlokalizowanych poza terenem gminy (Złotów, Człuchów, Jastrowie, Sępólno Krajeńskie, Piła, Chojnice) uczniowie muszą już dojechać na własną rękę, albo korzystać z noclegów poza miejscem zamieszkania (internaty, stancje).

Zespoły szkół w gminie Lipka są wyposażone w salę gimnastyczną oraz boisko szkolne. Na terenie szkoły w Lipce działa też boisko „Orlik”.

W Lipce działa Gminny Ośrodek Kultury, zlokalizowany w budynku wyposażonym w salę widowiskową, bibliotekę z czytelnią oraz zaplecze administracyjno – socjalne, a także mniejsze sale zajęć. Oddziałem GOK jest Wiejski Dom Kultury w Wielkim Buczku.

W strukturach GOK działa także biblioteka w Lipce oraz jej filia w Łąkiem. W GOK działają zespoły artystyczne oraz mają miejsce różne imprezy cykliczne. Biblioteka posiada stanowiska z dostępem do Internetu. Funkcję ośrodka kultury spełnia także Zespół Szkół w Łąkiem, przy którym działa zespół mandolinistów, organizacyjnie w strukturach Związku Harcerstwa Polskiego. Swoją rolę w życiu kulturalnym zapewniają też parafie rzymskokatolickie, przy których działają różne koła zrzeszające wiernych, w tym o charakterze kulturalnym (chóry).

W gminie działa zespół lekarzy rodzinnych, w którym pracuje dwóch lekarzy rodzinnych,, lekarz stomatolog, pielęgniarki i położna środowiskowa. Pacjenci przyjmowani są w przychodniach w Lipce i Łąkiem. Zaopatrzenie apteczne zapewniają punkty lub apteki w; Lipce, Debrznie, Zakrzewie i Złotowie. Szpital Powiatowy znajduje się w Złotowie (25 km), inne bliskie szpitale są w sąsiednim województwie - w Człuchowie (25 km) i w Chojnicach (35 km). Szpitale specjalistyczne i wojewódzkie położone są już dużo dalej – w Pile (70 km), Poznaniu (170 km).

Najbliższe posterunki ratownictwa medycznego znajdują się w: Złotowie (zespół specjalistyczny), Jastrowiu i Okonku (zespoły podstawowe). Zgłoszenie telefoniczne zdarzenia zgłaszane na numer 999 odbierane jest w Centrum Powiadamiania Ratunkowego w Złotowie, natomiast zgłaszane na numer 112 - w Wojewódzkim Centrum Powiadamiania Ratunkowego w Poznaniu, i tam zapada decyzja skąd przyjedzie pomoc. Prawdopodobnie w sytuacjach nadzwyczajnych jest możliwe sprowadzenie pogotowia z Człuchowa lub Chojnic, jednak w obecnej sytuacji organizacyjnej ratownictwa medycznego i służby zdrowia należy brać poprawkę na różne biurokratyczne i formalne bariery, w szczególności związane z finansowaniem tych usług przez inny oddział wojewódzki Narodowego Funduszu Zdrowia.

W Lipce działa Posterunek Policji. Komenda Powiatowa Policji działa w Złotowie, podobnie jak Powiatowa Komenda Państwowej Straży Pożarnej. W gminie działają jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w: Lipce, Wielkim Buczku, Łąkiem, Osowie i Batorowie.

Jednostka OSP w Lipce działa w strukturach Krajowego Systemu Jednostek Ratowniczo – Gaśniczych. Posiada ona zestaw narzędzi hydraulicznych niezbędny np. do ratownictwa drogowego.

Podstawowe potrzeby w zakresie zaopatrzenia w artykuły spożywcze i przemysłowe zapewniają sklepy, które zlokalizowane są w każdej większej miejscowości. Najwięcej sklepów zlokalizowanych jest w Lipce, poza tym sklepy są w: Łąkiem, Kiełpinie, Scholastykowie, Debrznie Wsi, Wielkim Buczku, Czyżkowie, Batorowie, Loglinie, Laskowie, Małym Buczku, Nowych Potulicach, Osowie, Potulicach i Smolnicy. Dokonanie zakupu mniej podstawowych artykułów: sprzętu AGD, mebli, obuwia i odzieży możliwe jest wyłącznie w Lipce, w tym na targu, albo poza terenem gminy (Debrzno, Złotów, Człuchów, Chojnice, Piła, Sępólno Krajeńskie i inne pobliskie miasta).

Potrzeby w zakresie kultu religijnego realizują kościoły: parafialne w Lipce i Wielkim Buczku, filialne w: Debrznie Wsi, Scholastykowie, Czyżkowie, Batorowie, Łąkiem i Kiełpinie. Pochówki dokonywane są na cmentarzach w Lipce, Białobłociu i Wielkim Buczku.

Z pomocy społecznej korzystało ok. 20% mieszkańców gminy. Pomoc ta polegała na wypłacaniu zasiłków i dożywianiu. Jako przyczyny korzystania z pomocy społecznej w 2010 roku podawano:

- 1) długotrwałą lub ciężką chorobę – 193 rodziny, w tym 600 osób;
- 2) bezrobocie – 187 rodzin, w tym 690 osób;
- 3) niepełnosprawność – 106 rodzin, w tym 368 osób;
- 4) bezradność, rodziny niepełne i wielodzietne – 89 rodzin, w tym 405 osób;
- 5) ochronę macierzyństwa – 71 rodzin, w tym 415 osób;
- 6) wielodzietność – 55 rodzin, w tym 345 osób;
- 7) ubóstwo – 14 rodzin, w tym 24 osoby;
- 8) alkoholizm – 12, w tym 49 osób;
- 9) adaptacja po powrocie z zakładów karnych – 6 rodzin, w tym 11 osób;
- 10) zdarzenia losowe – 4 rodziny, w tym 9 osób;
- 11) bezdomność – 4 osoby;
- 12) przemoc w rodzinie – 4 rodziny, w tym 9 osób.

Przyczyny wymienione wyżej mogą się nakładać i niekiedy jedna rodzina otrzymuje pomoc ze względu na kilka wyżej wymienionych kryterium. Znaczna część ww. rodzin należy do grupy stale korzystających z pomocy społecznej. Najgorszym okresem jest zima, gdyż od wiosny do jesieni ludzie znajdują pracę sezonową (umowy okresowe, zlecenia lub praca w szarej strefie) lub sami dorabiają trudniąc się zbieractwem runa leśnego. Głównym źródłem utrzymania jest praca w rolnictwie i w lesie.

Kwoty otrzymywanych zasiłków nie są wysokie, co wynika z faktu, iż finansowanie pomocy społecznej należy do gminy. Co prawda zadania własne, jak i zlecone są finansowane z budżetu państwa, to jednak wielkość dotacji nie jest zadowalająca. Gmina musi dokładać ze swoich środków dodatkowe kwoty nierzadko przewyższające ustawowe minima.

Dane statystyczne wskazują, że ok. 400 spośród niespełna 6 tys. mieszkańców gminy Lipka zarejestrowanych jest jako bezrobotni. Dane te nie podają jednak osób bezrobotnych, a nie zarejestrowanych jako bezrobotni (na obszarach wiejskich występuje często bezrobocie ukryte), poza tym nie ma też żadnych danych wskazujących, jaki jest odsetek osób zarejestrowanych jako bezrobotne, a świadczących pracę w tzw. „szarej strefie”. Większość zarejestrowanych bezrobotnych pozostaje bez pracy dłużej niż rok. Znaczoną grupę stanowią też bezrobotni, którzy rejestrują się jako bezrobotni na czas otrzymywania zasiłku dla bezrobotnych, następnie po utracie możliwości uzyskiwania tego zasiłku wracają do pracy na okres niezbędny do ponownego otrzymywania zasiłku, tracą pracę (pracują na podstawie umów okresowych), rejestrują się jako bezrobotni i otrzymują zasiłek. Jest to bezrobocie fałszywe, które jest niekorzystnym zjawiskiem, gdyż najprawdopodobniej świadczy ono o nadużywaniu instytucji państwowych zasiłków przez osoby faktycznie nadal pracujące, jednak w „szarej strefie” nierzadko u tego samego pracodawcy. Należy tu także dodać, iż część mieszkańców gminy ma szansę utrzymywać się z zasiłków lub zarobków w Republice Federalnej Niemiec, ponieważ posiada lub może ubiegać się o obywatelstwo tego kraju, co wynika z faktu położenia terenu gminy w granicach Niemiec do 1945 roku.

Według danych z ewidencji podmiotów gospodarczych na terenie gminy działa ok. 300 podmiotów gospodarczych, przy czym dane te należy traktować z dużą dozą ostrożności. Przede wszystkim fakt zarejestrowanej działalności nie przekłada się na ilość faktycznie działających firm. Wiele osób w ten sposób wykonuje de facto pracę u innych podmiotów, w tym także poza terenem gminy. Pracodawcy wolą zatrudniać osoby jako podmioty gospodarcze, w ten sposób uciekając od płacenia świadczeń pracowniczych.

Obecnie działające na terenie gminy firmy prywatne nie należą do grupy firm dużych, jedynie kilka z nich zatrudnia w granicach od 20 do 50 osób. Wiele stanowisk pracy ma charakter sezonowy, związany z sezonowością produkcji (np. w rolnictwie, przetwórstwie runa leśnego, przy robotach budowlanych). Ewentualnym (jak na rolniczą i niewielką gminę) jest duży, a ponadto cieszący się dużą renomą, zakład fryzjerski działający od lat w Lipce. Jest to firma obsługująca klientów, głównie panie, nie tylko z terenu gminy, ale także z gmin ościennych i bardziej odległych stron – od Piły do Gdańska. Istnienie tego zakładu wywołuje tzw. efekt synergii – obok powstał już zakład kosmetyczny. Duże znaczenie ma na terenie gminy produkcja spożywcza i rolnicza, czemu sprzyja przyzwyczajona bonitacja gleb, wysoka kultura rolna, modelowa proporcja gruntów rolnych do gruntów leśnych, a także wieloletnie tradycje regionu w tym zakresie.

### **Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

Zdiagnozowanie zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia nie jest łatwe z uwagi na położenie gminy poza obszarem nadzwyczajnych zagrożeń, w szczególności poza obszarami zagrożonymi występowaniem powodzi dużych rzek, poza terenami górskimi, gdzie często występują tereny potencjalnych osuwisk, poza terenami górniczymi związanymi z ryzykiem ruchów sejsmicznych. Gmina Lipka nie ma też obiektów o znaczeniu strategicznym, ani znacznych skupisk ludzkich, miejsc przyciągających znaczne grupy ludzi w jednym czasie, toteż nie powinna być celem ewentualnych ataków wojskowych i terrorystycznych. Incydentalne prawdopodobieństwo tego typu zagrożeń pozwala więc wysnuć twierdzenie, że analizowanie uwarunkowań w tym zakresie nie powinno wykroczać poza sprawę dotyczącą:

- 1) zapewnienia dostaw wody, w tym w warunkach specjalnych oraz wystąpienia suszy,
- 2) domniemanych (brak opracowań dotyczących ewentualnych zalewów tych rzek) zagrożeń powodziowych na terenach wzdłuż Debrzynki i Łobżonki, a także pomniejszych cieków, w tym w związku z wieloletnimi zaniedbaniami w zakresie melioracji wodnych,
- 3) występowania pożarów, w tym pożarów obszarowych na terenach leśnych lub rolnych,
- 4) występowania zagrożeń związanych z ruchem tranzytowym na linii kolejowej nr 203 Tczew – Piła – Kostrzyn (wykorzystywanej w pasażerskim transporcie regionalnym, a sporadycznie przez ruch pasażerski i towarowy o charakterze tranzytowym), czy na drodze wojewódzkiej nr 188 Człuchów – Piła i powiatowych Lipka – Lutowo (Sępólno Krajeńskie) oraz Lipka – Łobżenica, które bywają użytkowane głównie jako skróty lub łączniki między szlakami większej rangi w ruchu wakacyjnym i weekendowym, a także przez szukające tras omijających bramki poboru opłat, czy miejsca kontroli drogowych ciężarówki,
- 5) następstwa skażeń środowiska, w szczególności w rejonach dużych ferm hodowlanych,
- 6) występowania katastrof budowlanych,
- 7) przyczyn i skutków przestępstw,

- 8) chorób zakaźnych i epidemii,
- 9) skażenia środowiska ze szczególnym uwzględnieniem wód,
- 10) innych wypadków losowych.

Kwestie poboru i dostaw wody do celów bytowych i gospodarczych zostały omówione w odrębnym rozdziale dotyczącym infrastruktury technicznej, a także przy omawianiu zasobów wodnych. Istotnym zagrożeniem jest ewentualność zanieczyszczenia wód podziemnych, które są wykorzystywane do celów bytowych i gospodarczych. W tym miejscu rozważyć należy uwarunkowania związane z zaopatrzeniem w wodę w warunkach specjalnych. De facto temat ten jest niewystarczająco rozstrzygnięty, co nie jest niczym wyjątkowym w skali kraju. Proces wodociągowania gminy postępował równocześnie z likwidacją indywidualnych ujęć wody, w tym studni ulicznych lub indywidualnych. Nie zapewniono ujęć wody w warunkach specjalnych. Możliwe jest wykorzystanie części zachowanych studni (ujęć indywidualnych, niezależnych od sieci miejskiej), czy nawet budowa nowych ujęć wody w tych celach. Sprawa jest nie tylko ważna w przypadku ewentualnego konfliktu zbrojnego, działań sabotażowych, czy ataków terrorystycznych, ale także w przypadku ewentualnych awarii i katastrof budowlanych w sieci gminnej. Jednocześnie istotną sprawą jest wprowadzenie, po uprzednim zbadaniu zasadności obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych występujących na terenie gminy, w szczególności, w miejscach, w których występują tzw. okna hydrogeologiczne, ale także w każdym innym obszarze tego wymagającym. Działanie takie należy do wyłącznej kompetencji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu. Analogicznie, biorąc pod uwagę występujące uwarunkowania, należy przeanalizować zasadność ustanowienia stref ochronnych (ochrony pośredniej) ujęć wody wokół istniejących ujęć wody. Woda jest podstawowym surowcem umożliwiającym życie człowieka i innych organizmów żywych, dlatego należy zapobiegać dewastacji jej zasobów.

Istotnym aspektem spraw związanych z zaopatrzeniem w wodę jest zjawisko obniżania się zwierciadła wód podziemnych, będące między innymi następstwem częstych suszy i mniejszej retencji wód powierzchniowych. Trzeba pamiętać, że tereny dawnej puszczy, zostały w wiekach średnich skolonizowane, następnie coraz intensywniej wykorzystywane przez okres nowożytny i niemal zupełnie wylesione. Obecne lasy są w większości, poza niewielkimi wyjątkami, efektem działań lub zaniechań ludzkich. Przemiany gospodarcze spowodowały zanik licznych niegdyś spiętrzeń i niewielkich zalewów na nurtach rzek. Mechanizacja rolnictwa, nawożenie sztuczne, likwidacja oczek śródpolnych – to wszystko nie mogło nie wpłynąć na zmianę stosunków wodnych. Poza tym zmienia się klimat, zimy są mniej śnieżne, lata bardziej suche.

Rzeki na terenie gminy nie zostały objęte badaniami w zakresie ewentualnych zagrożeń powodziowych, toteż nie wyznaczono obszarów zagrożonych wystąpieniem powodzi. Cieki te są dużo bardziej stabilne, jeśli chodzi o zmiany ilości przepływającej wody, niż rzeki rejonów górskich i wyżynnych, co jest wynikiem stabilniejszego klimatu, łagodniejszego ukształtowania terenu (mniej stromych stoków), a co za tym idzie wolniejszego spływu wód powierzchniowych. Odpowiednia lesistość, jeziora w ciągu rzek oraz przepuszczalność gleb przyczyniają się również do redukcji ryzyka wystąpienia powodzi. Nie można wykluczyć ewentualnych zagrożeń związanych ze zwiększonymi przepływami rzek, szczególnie w okresie wiosennych roztopów po śnieżnej zimie i przed rozmarznięciem ziemi, albo

w przypadku ekstremalnie nasilonych, w tym długotrwałych opadów atmosferycznych, jednak do czasu rozpoznania problemu przez uprawnione podmioty kwestia ta jest nierozpoznana. Biorąc jednak pod uwagę dane przedstawione przy omawianiu problematyki środowiska wodnego w gminie, przepływy wód powierzchniowych są na tyle niewielkie, iż nie należy traktować zagrożenia powodziowego jako najistotniejszej kwestii związanej z bezpieczeństwem ludności lub jej mienia. Miejscem szczególnie newralgicznym są doliny rzeczne, z reguły wolne od zabudowy. Mimo to, należy wymóc na organach administracji wodnej przeprowadzenie stosownych badań i studiów oraz wyznaczenie stref powodziowych na terenie gminy Lipka.

Występowanie dużych połąci pól oraz kompleksów leśnych na terenie gminy sprawia, że ewentualne obszarowe pożary pól, czy lasów stanowią jedno z najpoważniejszych zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia, tym bardziej, że susze i upały, będące ich główną przyczyną, występują niemalże każdego lata, czy także w okresie wiosennym, kiedy to modne jest wypalanie traw. W przypadku wystąpienia dużego obszarowo pożaru, siły straży pożarnej funkcjonujące na terenie gminy nie są w stanie samodzielnie stawić czoła żywiołowi i wymagają sprowadzenia posiłków spoza gminy, powiatu, a nawet województwa. Stąd ważna jest prewencja przeciwpożarowa, czyli unikanie okazji do rozprzestrzeniania się ognia, w tym zachowanie odpowiednich odległości dużych kompleksów pól i lasów od siedzib ludzkich oraz szybkie wykrywanie i tłumienie ogniska pożaru w zarodku. Drugą istotną kwestią jest zapewnienie szybkiego przemieszczenia sił straży pożarnej oraz ewakuowanej ludności.

Jednostki straży pożarnej w gminie Lipka:

- 1) OSP Lipka, wchodząca w skład Krajowego Systemu Ratowniczo – Gaśniczego;
- 2) OSP Łąkie;
- 3) OSP Batorowo;
- 4) OSP Wielki Buczek;
- 5) OSP Osowo.

Rozmieszczenie jednostek i remiz jest stosunkowo dobre i równomierne, proporcjonalnie do liczby mieszkańców i sieci osadniczej gminy. Wuposażenie jednostek jest wystarczające do realizacji zadań OSP w stopniu podstawowym, zgodnie z zasadami BHP służby taktyki ratowniczej. Dodatkowo teren gminy zabezpieczają jednostki OSP z: Radawnicy, Zakrzewa i Debrzna, a także strażacy zawodowi z Komend Powiatowych Państwowej Starzy Pożarnej w Złotowie i Sępólnie Krajeńskim. Strażacy ochotnicy zapewniają też pomoc przedmedyczną do czasu przyjazdu karetki pogotowia spoza terenu gminy, co jest ważne z uwagi na znaczną odległość terenów gminy od posterunków pogotowia ratunkowego.

Poza pożarami lasów i pól zagrożeniem mogą być pożary: magazynów, obiektów produkcyjnych i rolniczych, szczególnie, gdy znajdują się w nich składy materiałów łatwopalnych i wybuchowych. Zły stan techniczny większości tego typu obiektów będący pochodną ekonomicznej mizerności mieszkańców gminy nie pozostaje bez wpływu na ryzyko wystąpienia pożarów, np. w wyniku zwarć instalacji elektrycznej. Skutkami pożarów ww. obiektów poza zniszczeniami płonących obiektów i rozprzestrzenianiem się ognia na tereny przyległe mogą być wyziewy trujących spalin. W tym zakresie problemem jest niewielki poziom zaludnienia i postępujące wyludnianie się terenu gminy. Jednostkom OSP coraz

trudniej jest wywiązać się ze swoich statutowych obowiązków. Dodatkowo utrudnieniem jest zły stan dróg dojazdowych, szczególnie do terenów leśnych i rolnych.

Niewielki ruch tranzytowy samochodów, osobowych i ciężarowych, występuje na drodze wojewódzkiej nr 188, szczególnie jako ruch na łączniku z drogi krajowej nr 22 z kierunku Człuchowa, Chojnic, Starogardu Gdańskiego, Trójmiasta, Elbląga, czy Kaliningradu – do drogi krajowej nr 11 w kierunku Piły, a dalej Poznania. Dużo mniejszy, jednak wiążący się z występowaniem ww. zagrożeń jest ruch na drogach powiatowych nr 1035P do Sępólna Krajeńskiego przez Lutowo oraz nr 1038 P do Łobzenicy. Mimo, iż nie są to szlaki komunikacyjne wysokiej rangi, to należy pamiętać o zjawisku omijania głównych szlaków przez niektórych uczestników ruchu tranzytowego (ucieczka przed patrolami inspekcji transportu drogowego, punktami poboru opłat VIATOLL). Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia należy rozpatrywać głównie w aspekcie wypadków komunikacyjnych i zniszczeń nimi spowodowanych. Poza tym należy zwrócić uwagę na zniszczenia mienia, w szczególności położonych przy drogach budynków, w wyniku wstrząsów wywołanych przez ruch pojazdów. Pierwszy aspekt należy nieco uszczegółwić. Najistotniejsze zagrożenia to efekt krzyżowania lub pokrywania się szlaków pieszych, rowerowych i kołowych – ruchu lokalnego z drogami tranzytowymi, skutek braku obwodnic, niedostatecznej separacji ruchu, braku skutecznych ograniczeń prędkości, rozplanowania wzajemnie uzupełniających się funkcji po przeciwnych stronach drogi, konieczność dojeżdżania dzieci ze szkół w Lipce, dorosłych z miejsc zamieszkania do miejsc pracy (nierazko w innej miejscowości), mała ilość i wysoka cena połączeń za pośrednictwem środków transportu publicznego. Zgodnie z danymi z Posterunku Policji w Lipce, ilość ofiar śmiertelnych w wypadkach komunikacyjnych, szczególnie na drodze nr 188, nie jest wysoka, a ponadto udział tych zdarzeń we wszystkich zarejestrowanych przez policję zdarzeniach w skali gminy, powiatu, jak też całego województwa wielkopolskiego nie jest wysoki.

Linia kolejowa nr 203, mimo iż po 1945 roku straciła status magistrali kolejowej (łączyła bowiem niegdyś dwa duże pruskie miasta Berlin i Królewiec - obecny Kaliningrad), nadal bywa wykorzystywana do celów tranzytowych. Co prawda dużo rzadziej niż przed 1993 rokiem, kiedy to ostatni oddział Armii Radzieckiej opuścił nasz kraj, a szczególnie wschodnie terytoria RFN (dawne NRD) i kiedy od czasu do czasu kursowały tą linią transporty specjalne, w tym z głowicami jądrowymi i paliwem jądrowym, to jednak niewspółmiernie do postępującej dekapitalizacji tej linii (brak większych remontów niezbędnych do jej właściwego i bezpiecznego funkcjonowania) – linia ta czasowo wykorzystywana jest do ruchu pociągów w ramach objazdów, kolejowych imprez turystycznych, czy w ruchu nadzwyczajnymi i rozkładowym. Przy stale obniżanych środkach na zabezpieczenia szlaków, takie odcinki linii, jak ten w gminie Lipka, w pierwszej kolejności pomijane są przy planowaniu jakichkolwiek remontów i inwestycji. Skutkiem takich zaniechań może być nieprzewidziane zdarzenie, którego rozmiary mogą być znaczne, czy nawet katastrofalne.

Katastrofy budowlane następują w wyniku utraty nośności ustroju konstrukcyjnego obiektu budowlanego spowodowane przyczyną wewnętrzną (wady konstrukcyjne) lub zewnętrzną (zniszczenie konstrukcji w wyniku czynników atmosferycznych lub innych czynników zewnętrznych). Na katastrofy budowlane narażone są najczęściej obiekty stare, nie konserwowane przez wiele lat (historyczna zabudowa folwarczna, chłopska i miejska) obiekty o dużych rozpiętościach konstrukcji i płaskich dachach (obciążenie zalegającym śniegiem lub



wodą, np. hale produkcyjne, chlewnie, obory, sale gimnastyczne), albo obiekty wiotkie, wysokie lub z wysokim dachem (obciążenie wiatrem, np. maszty, spichlerze).

Zagrożeniem dla środowiska mogą być następstwa wypadków i niepożądanych, niezgodnych z prawem działań lub zaniechań osób prowadzących różne rodzaje działalności na terenie gminy, w szczególności w: rolnictwie (niewłaściwie prowadzone uprawy, złe nawożenie, niewłaściwie prowadzona intensywna działalność produkcyjna, np. hodowlana), gospodarce komunalnej (niewłaściwa gospodarka wodno-kanalizacyjna, zanieczyszczenia), usługach i produkcji (skażenia środowiska, poważne awarie). W gminie Lipka nie ma dużych zakładów produkcyjnych, aczkolwiek jest składowisko odpadów i oczyszczalnia ścieków, duża ferma tuczu trzody chlewnej (Kiełpinek), zakłady rolne produkcji roślinnej, kilkanaście dużych gospodarstw rolnych, zakłady przetwórstwa owocowego i drzewnego. Większość z nich zlokalizowana jest nad zlokalizowanym pod powierzchnią ziemi subzbiornikiem wód podziemnych, przy stosunkowo łatwo przepuszczalnych warstwach gruntu. Na szczęście subzbiornik gromadzi wody piętra trzeciorzędowego, więc umiejscowiony jest stosunkowo głęboko. Dla ww. subzbiornika nie wyznaczono żadnych stref ochronnych.

Przestępczość jest zjawiskiem mierzonym wyłącznie na podstawie ustalania jej skutków, w szczególności zgłoszeń zdarzeń. Według informacji uzyskanych z Posterunku Policji w Lipce ilość zdarzeń w gminie nie wyróżnia gminy spośród pozostałych gmin województwa. W odnotowanych zdarzeniach dominują przestępstwa pospolite oraz wykroczenia drogowe (kradzieże z włamaniem, kradzieże, prowadzenie pojazdu mechanicznego w stanie po spożyciu alkoholu, naruszenie nietykalności cielesnej). Poza tym nie można nic powiedzieć na temat przestępstw, które nigdzie nie zostały zgłoszone, jak np. dewastacje mienia, przemoc w rodzinie, drobne kradzieże, akty wandalizmu. Najistotniejsze dla zahamowania przestępczości jest takie kształtowanie przestrzeni, w której mieszkańcy utożsamiają się ze swoim osiedlem, tj. kreowanie przestrzeni ulicznych i terenów publicznych, a także unikanie wytwarzania przestrzeni niczyich – blokowisk lub zakamarków. Takie działania przestrzenne prowadzić powinny do zawiązania ścisłych więzi społecznych, a te powinny stanowić także skuteczną blokadę przed przestępczością zorganizowaną. Poza działaniami przestrzennymi zasadne są także rozwiązania organizacyjne, sprzętowe i kadrowe, w tym wzmocnienie służb odpowiedzialnych za bezpieczeństwo (np. zakup mobilnego środka transportu, obsadzenie nowych etatów).

Choroby zakaźne i epidemie rozprzestrzeniają się w bardzo różny sposób. Nierzadko dochodzi do mutowania wirusów lub bakterii wywołujących dane choroby. Zapewnienie odpowiednich warunków klimatycznych w osiedlach na pewno nie zapobiegnie zupełnie, ale może poprawić stan zdrowia, w tym także psychicznego mieszkańców. Analogicznie podniesienie poziomu życia mieszkańców winno zahamować możliwość zaobserwowanego w ostatnich latach ponownego pojawiania się chorób uznanych już za wymarłe, jak np. gruźlica. Z punktu widzenia uwarunkowań przestrzennych należy więc uznać za niedobre dla zdrowia ludzkiego osiedla zabudowy rozproszonej, pozbawione kompozycji, z nieczytelnymi wnętrzami, pozbawione przestrzeni publicznych, możliwości przewietrzania, monofunkcyjne.

## **Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy**

Gdyby rozpatrywać tematykę tego rozdziału wyłącznie biorąc pod uwagę potrzeby gminy, można by skonstruować całkiem pokaźną listę życzeń. Gmina Lipka nie jest gminą zasobną, nadto jest gminą o niekorzystnych tendencjach demograficznych, położoną z dala od miejsc, gdzie coś się dzieje, gdzie tętni życie. Są to dobre warunki dla emerytów, szczególnie bogatych i zdrowych emerytów, którzy przybyli tu szukając spokojnego miejsca do osiedlenia się na „stare lata”. Jest to niewątpliwie dobre miejsce dla dzieci, szczególnie, gdy ich rodzice mają wystarczające środki, aby zapewnić im beztrudne dzieciństwo pośród pól, lasów i jezior. Jest to niewątpliwie dobre miejsce dla młodych i aktywnych, o ile ich praca przynosi im dochody pozwalające na to, aby po pracy odetchnąć na łonie przyrody. Problem tkwi w tym, iż takich przypadków jest stosunkowo niewiele. Sytuacja mieszkańców jest taka, jak w większości obszarów wiejskich w Polsce. Znaczna część mieszkańców żyje na poziomie poniżej średniej krajowej, a wpływ władz gminy na szybką poprawę ich bytu jest niewielki, ponieważ wynika to ze złej kondycji całości państwa i społeczeństwa. Najprostszym rozwiązaniem byłoby ściągnięcie do Lipki dużego inwestora, który ulokowałby tu swój zakład, zapewniający ok. tysiąc miejsc pracy, zarówno w tym zakładzie, jak i w jego otoczeniu. Najprostszym działaniem w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego byłoby wyznaczenie terenów dla takiej inwestycji. Problem w tym, że trzeba jeszcze wziąć pod uwagę możliwości rozwoju gminy. Między innymi – brak zasilania linią energetyczną wysokiego napięcia, peryferyjne położenie, dużo ograniczeń związanych z występującymi obiektami przyrodniczymi, brak wykwalifikowanej kadry pracowniczej itp. Z tego powodu należy ograniczyć rozważania do działań realnych, legalnych, a przede wszystkim stanowiących rzeczywiste potrzeby gminy.

Generalnie potrzebą rozwoju gminy jest poprawa bytu jej mieszkańców, sprawienie, aby poczuli się tu na tyle dobrze i bezpiecznie, by nie myśleć o opuszczaniu gminy, by myśleć o założeniu rodziny tu, a nie gdzie indziej. Celu tego nie osiągniemy, gdy zmienimy teren gminy w drugą Warszawę, Poznań, czy Szczecin, bo po pierwsze nie jest to realne, a po drugie ten teren ma inne atuty do wykorzystania.

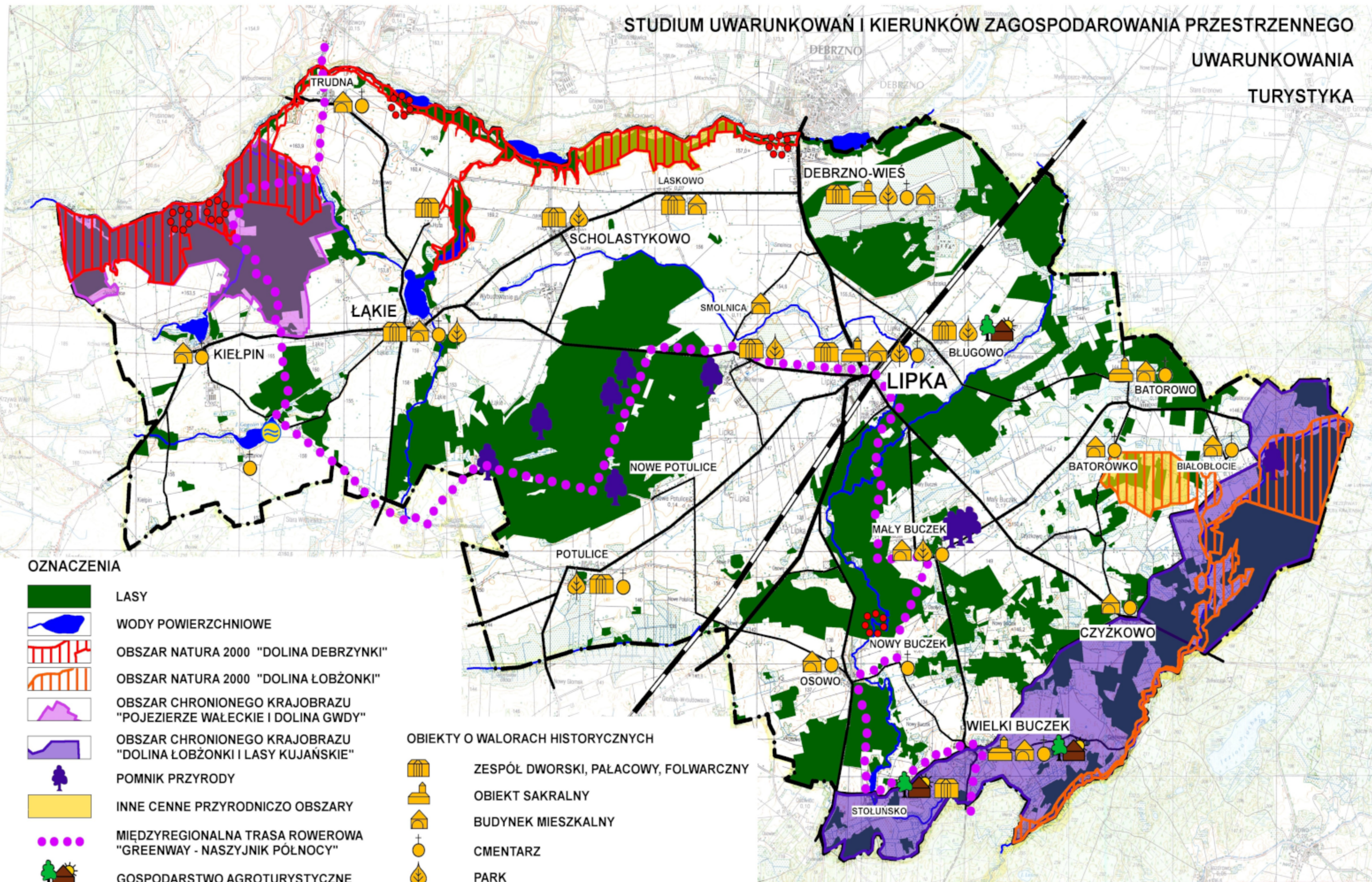
Niektóre aspekty z zakresu turystyki obrazuje załączona mapka (ryc. 5).



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UWARUNKOWANIA







TURYSTYKA



OZNACZENIA

-  LASY
-  WODY POWIERZCHNIOWE
-  OBSZAR NATURA 2000 "DOLINA DEBRZYŃKI"
-  OBSZAR NATURA 2000 "DOLINA ŁOBŻONKI"
-  OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "POJEZIERZE WAŁECKIE I DOLINA GWDY"
-  OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA ŁOBŻONKI I LASY KUJAŃSKIE"
-  POMNIK PRZYRODY
-  INNE CENNE PRZYRODNICZO OBSZARY
-  MIĘDZYREGIONALNA TRASA ROWEROWA "GREENWAY - NASZYJNIK PÓŁNOCY"
-  GOSPODARSTWO AGROTURYSTYCZNE
-  KĄPIELISKO

OBIEKTY O WALORACH HISTORYCZNYCH

-  ZESPÓŁ DWORSKI, PAŁACOWY, FOLWARCZNY
-  OBIEKT SAKRALNY
-  BUDYNEK MIESZKALNY
-  CMENTARZ
-  PARK
-  GRODZISKO Wczesnośredniowieczne



Omówione w oddzielnych rozdziałach uwarunkowania środowiskowe wskazują, że gmina Lipka ma do zaoferowania: lasy, pola, łąki, jeziora, rzeki, krajobraz, pamiątki przeszłości jako całokształt stosunkowo atrakcyjne, jednak nie rewelacyjne. Nie jest to Szlak Orlich Gniazd, Podhale, Szlak Wielkich Jezior Mazurskich, czy choćby okolice Czaplinka. Jednak na tym terenie znaleźć można większy spokój, odkryć niewydeptane ścieżki. Jest to idealne miejsce dla turystyki kwalifikowanej, z konkretnym programem, dla którego okolica może być tłem, lub do turystyki specjalistycznej – przyrodniczej, gdzie bogata fauna i flora jest głównym przedmiotem zainteresowania. Rozwijanie takich funkcji wymaga poprawy stanu bazy turystycznej, z dostosowaniem do odpowiednich segmentów rynku, szczególnie z dostosowaniem do określonych grup potencjalnych klientów, a także odpowiedniego przygotowania tzw. Produktu, w tym przygotowania szlaków, ale i programu. Biorąc pod uwagę ciągły rozwój turystyki w naszym kraju, rosnące zainteresowanie naszym krajem w krajach „starej Unii”, brak ofert dla mniej zamożnych klientów na polskim rynku usług turystycznych, istnieją nadal duże możliwości w rozwijaniu turystyki na terenie gminy Lipka. Należy jednak wziąć pod uwagę fakt, że nie wystarczy ciągle powtarzać o czystej wodzie, powietrzu, ciszy, spokoju, grzybach, rybach, jagodach, bo takie same atuty mają inne gminy w województwach: wielkopolskim, pomorskim, kujawsko – pomorskim, czy zachodniopomorskim, nadto mniej oddalone od większych ośrodków miejskich i lepiej dostępne. Gmina Lipka nie jest bowiem terenem łatwo dostępnym za pośrednictwem środków transportu publicznego, a dojazd własnym środkiem transportu też nie jest najłatwiejszy, z uwagi na kiepski stan dróg. Do gminy dotrzeć można pociągiem lub autobusami. Są to w większości połączenia lokalne, które docierają do większych ośrodków gminnych położonych przy szlakach komunikacyjnych. Do innych miejscowości transport publiczny dociera rzadziej i tylko w dni nauki szkolnej, do wielu miejsc nie dociera wcale. Poza tym nie ma już nic, poza własnymi nogami, czym osoba nieposiadająca samochodu mogłaby tu dojechać. Nie mniej istotnym czynnikiem warunkującym atrakcyjność terenu jest estetyka miejscowości, a co za tym idzie odpowiednio przygotowane przestrzenie publiczne. Ostatnio zauważalny jest trend osadnictwa po charakterze wypoczynkowym. Głównie w okolicach Batorowa, Batorówka, Czyżkowa, Czyżkówka i Białobłocia – osiedlają się osoby z większych ośrodków miejskich, wyposażone w samochody, spragnione spokoju i ciszy. Mimo wszystko nie jest to także sposób na poprawę sytuacji gospodarczej gminy. Osoby te nie zawsze asymilują się z miejscową ludnością, zakupy robią w większych ośrodkach, wpływy z podatków nie są imponujące, ich posesje jako obiekty mieszkalne są opodatkowane najniższymi stawkami podatku od nieruchomości.

Niezależnie od potrzeb i możliwości w zakresie rozwoju turystyki, warto przeanalizować sprawy związane z rozwojem usług i produkcji. Są takie gałęzie przemysłu, które nie powodują obniżenia walorów, w tym turystycznych, miejsc, w których funkcjonują. Czym innym jest wielki zakład utylizacyjny, międzygminne składowisko odpadów, czy wielka ferma, a czym innym jest niewielki browar produkujący miejscowe piwo, zakład produkcji czekolady (jak w Tucznie), czy zakład produkujący telefony komórkowe. Nie miejsce tu na to, aby wskazywać konkretne rodzaje zakładów, jakich lokalizację można by dopuścić w gminie Lipka, wystarczy stwierdzić, że w ramach potrzeb i możliwości rozwojowych należy dopuścić lokalizację zakładów produkcyjnych i usługowych nieuciążliwych dla środowiska, które nie spowodują zniszczenia występujących walorów

naturalnych i kulturowych gminy. Warto też rozwijać stare marki, chociażby te, z których Lipka słynęła niegdyś – jak np. wina owocowe z miejscowej winiarni.

Istotna dla funkcjonowania gminy jest także wszelka infrastruktura, zarówno techniczna i komunikacyjna, jak i społeczna. Docelowo należy zapewnić jak największe pokrycie terenów zurbanizowanych gminy siecią mediów oraz dróg umożliwiającymi ich skomunikowanie. Wspierać należy także transport publiczny, ruch rowerowy i pieszy. Zapewnić należy odpowiednie warunki odpoczynku i rekreacji po pracy oraz dla nauki i zabaw dzieci i młodzieży, miejsca dla instytucji zapewniających obsługę ludności oraz ochronę ich bezpieczeństwa i zdrowia.

Należy także zwrócić uwagę na fakt braku większych obiektów handlowych, tzw. supermarketów i hipermarketów. Nie jest to niczym dziwnym, gdyż ilość ludności zamieszkującej teren gminy jest niewielka i żadna z firm prowadzących sieci marketów nie zainteresowała się tak niewielkim rynkiem. Lokalizacja tego typu obiektów mogłaby poza tym mieć negatywny wpływ na lokalny rynek pracy, gdyż istniejące niewielkie sklepy są miejscami pracy dla mieszkańców gminy.

Wyrazem potrzeb gminy są także złożone wnioski rozpoznawane jako wnioski do niniejszej zmiany studium. Z wniosków tych wynika, że największe zainteresowanie budzą tereny dawnego lotniska wojskowego Debrzno, tereny rolne planowane do przeznaczenia na cele produkcji energii ze źródeł odnawialnych, czy tereny sandru nad Łobżonką – w kontekście eksploatacji kruszyw. Pozostałe wnioski dotyczą zalesień, zbiornika retencyjnego, gospodarstwa agroturystycznego, czy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w różnych miejscach gminy, w tym także w miejscach położonych z dala od możliwych źródeł zaopatrzenia w media.

Gmina opracowała strategię rozwoju, w której tak nakreśliła swoją wizję rozwoju: „Gmina Lipka to atrakcyjne miejsce zamieszkania, pracy i wypoczynku wśród pięknej przyrody, gdzie żyje się dostatnio, wszyscy mają poczucie bezpieczeństwa i korzystają z dobrze rozwiniętej infrastruktury”. W dalszej części strategii gmina wskazuje, że w tym celu należy dążyć przez osiągnięcie następujących, wzajemnie uzupełniających się celów strategicznych, pogrupowanych w pięciu priorytetach:

- 1) priorytet 1 – budowa, poprawa stanu, rozwój infrastruktury technicznej, w którym wyszczególniono dwa cele:
  - a) poprawa infrastruktury drogowej lub/i związanej z drogami,
  - b) utworzenie lub poprawą jakości infrastruktury związanej z wodociągami i kanalizacją oraz melioracją i ochroną środowiska;
- 2) priorytet 2 – tworzenie warunków i wspieranie rozwoju przedsiębiorczości w gminie Lipka, w którym wyszczególniono dwa cele:
  - a) wsparcie działań dla tworzenia i tworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości, w szczególności w branżach rolno-spożywczej, drewna, energii odnawialnej i turystyki,
  - b) wsparcie dla tworzenia i rozwoju usług dla mieszkańców i turystów;
- 3) priorytet 3 – ochrona środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego, w którym wyszczególniono dwa cele:
  - a) ochrona przyrody i środowiska naturalnego,
  - b) ochrona i popularyzacja dziedzictwa kulturowego;



- 4) priorytet 4 – utworzenie, poprawa lub unowocześnienie infrastruktury społecznej, w którym wyszczególniono trzy cele:
  - a) budowa lub remont społecznej infrastruktury użyteczności publicznej, w tym sportowo-rekreacyjnej,
  - b) budowa lub remont małej infrastruktury turystycznej,
  - c) tworzenie lub poprawa stanu infrastruktury oświatowo-kulturalnej;
- 5) priorytet 5 – aktywizacja mieszkańców i rozwiązywanie problemów społecznych, w którym wyszczególniono aż cztery cele:
  - a) wzrost integracji i aktywizacji lokalnej społeczności,
  - b) rozwój umiejętności pozyskiwania środków z zewnątrz,
  - c) poprawa współpracy i promocji gminy w regionie, kraju, Europie,
  - d) poprawa bezpieczeństwa publicznego miejscowości.

Dalsze uszczegółowienie przekłada się na konkretne działania zawarte w szczegółowym wykazie zadań strategii. Istotne dla zagospodarowania przestrzennego są:

- 1) inwestycje infrastrukturalne – przebudowy, budowy i remonty dróg i chodników oraz ich oświetlenia, rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- 2) zbadanie potencjału występujących na terenie gminy źródeł energii odnawialnej, w tym wiatru;
- 3) promowanie działalności turystycznej w oparciu o lokalne zasoby;
- 4) inwentaryzacja form ochrony przyrody i waloryzacja przyrodnicza;
- 5) ochrona i zagospodarowania cieków wodnych na obszarze gminy;
- 6) inwentaryzacja form dziedzictwa zasobu kulturowego;
- 7) utworzenie „Izby Krajeńskiej” w Wielkim Buczku;
- 8) odbudowa, modernizacja parków zabytkowych;
- 9) modernizacja boisk sportowych w gminie, budowa hali sportowej w Lipce;
- 10) zagospodarowania zbiorników wodnych na terenie gminy;
- 11) zagospodarowanie kompleksu sportowo-rekreacyjno-turystycznego w Lipce, a także rozbudowa stadionu o zaplecze gastronomiczne, noclegowe i rekreacyjne;
- 12) tworzenie lub rewitalizacja ścieżek, szlaków, tras pieszo-rowerowych na terenie całej gminy;
- 13) budowa parkingów w centrum Lipki;
- 14) budowa placów zabaw, miejsc integracji i spotkań w miejscowościach na terenie całej gminy, w tym placu integracyjno-rekreacyjnego przy OSP w Lipce;
- 15) rozbudowa i modernizacja przedszkola w Lipce;
- 16) remonty świetlic wiejskich;
- 17) remont infrastruktury tworzącej centrum Lipki.

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego obowiązującego do 2019 r. w zakresie dotyczącym terenów gminy Lipka są istotne w oparciu o podstawowe założenie tego dokumentu, w brzmieniu: *W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego przyjęto, zgodnie z generalną zasadą polityki przestrzennej kraju, że strukturę przestrzenną tworzy układ systemowy, gdzie poszczególne elementy sieci osadniczej powiązane są wzajemnymi relacjami o charakterze wielofunkcyjnym. Szkieletem dla tych relacji jest układ komunikacyjny, pełniący podstawową*

rolę w procesie dyfuzji rozwoju. Obok elementów sieci osadniczej strukturę określają obszary o szczególnych cechach geograficznych bądź społeczno – gospodarczych, które tworzą skomplikowaną sieć powiązań funkcjonalno – przestrzennych z pozostałymi elementami systemu. Otoczeniem dla tak określonego systemu są regionalne i krajowe struktury przestrzenne sąsiednich województw. Opisany powyżej szkielet tworzą w gminie Lipka droga wojewódzka nr 188 (klasa G/GP) oraz linia kolejowa nr 203 (lokalna znaczenia państwowego), a także drogi powiatowe i gminne szczegółowo opisane w rozdziale poświęconym zagadnieniom komunikacyjnym. Specyficznym kontekstem gminy Lipka jest jej przygraniczne położenie oraz powiązanie infrastrukturalne z sąsiednią gminą Debrzno, położona już w województwie pomorskim.

Poza tym ważne są następujące ustalenia ww. planu:

- 1) brak konieczności przekształcania istniejącej struktury osadniczej, ponieważ jest ona dość równomierna i zachowane są właściwe odległości od ośrodków miejskich i gminnych;
- 2) stworzenie spójnego systemu obszarów chronionych i sieci ekologicznej, uwzględniającego powiązania przyrodnicze z obszarami województw sąsiednich, uwzględniające:
  - a) ochronę obszarów o największych wartościach przyrodniczo – krajobrazowych i dużym potencjale biologicznym, chronionych na mocy przepisów o ochronie przyrody,
  - b) ciągłość i spójność przestrzenną korytarzy ekologicznych stanowiących drogi migracji, rozprzestrzeniania i wymiany genetycznej organizmów żywych oraz wpływających na zmniejszenie negatywnych skutków izolacji obszarów cennych przyrodniczo,
  - c) ochronę obszarów ważnych dla gniazdowania i migracji ptaków,
  - d) wielokierunkowe działania związane z inwentaryzacją i waloryzacją przyrodniczą oraz ochroną i monitoringiem na pozostałych obszarach województwa;
- 3) przebieg korytarz o charakterze międzyregionalnym stanowiącego funkcjonalne połączenie komunikacyjne województwa wielkopolskiego i województw: kujawsko – pomorskiego i pomorskiego, o przebiegu Piła – Chojnice – Starogard Gdański – autostrada A1;
- 4) droga wojewódzka nr 188 oraz pierwszorzędna linia kolejowa nr 203 jako element sieci połączeń komunikacyjnych II stopnia w województwie wielkopolskim – wyznaczonej została dla powiązania miast o znaczeniu regionalnym i ponadlokalnym, zapewniającej dostępność do ponadlokalnej sieci komunikacyjnej jednostkom osadniczym o znaczeniu lokalnym, na których koncentrować się powinny następujące działania:
  - a) przebudowa dróg pod kątem podniesienia ich standardu do odpowiadającego warunkom europejskim, w tym budowie odcinków dróg o nowym przebiegu,
  - b) budowa obwodnic miejscowości w ciągu tych dróg,
  - c) wyposażenie dróg w urządzenia obsługi, odpowiednich dla funkcji drogi i kategorii połączenia,
  - d) uwzględnienie Systemu Zintegrowanego Ratownictwa Medycznego,

- e) poprawa zarządzania ruchem drogowym,
  - f) poprawa warunków bezpieczeństwa dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 5) położenie obszaru gminy w zdecydowanej większości w strefie wielofunkcyjnego rozwoju terenów otwartych, w której ustalono, biorąc zakładając, że są to tereny o warunkach niesprzyjających intensywnej produkcji rolnej, a także niekwalifikujące się dla rekreacji o ponadlokalnym znaczeniu, położone na uboczu głównych tras komunikacyjnych i tym samym o ograniczonych szansach na rozwój działalności gospodarczej, które bez wsparcia z zewnątrz nie są w stanie przełamać bariery opóźnienia cywilizacyjnego, gospodarczego i technicznego, wobec czego ustalono:
- a) oprócz rolnictwa – obecnie głównej gałęzi gospodarki, konieczne jest wspieranie pozarolniczej działalności produkcyjnej i usługowej, aktywizacji lokalnego potencjału kulturowego i społecznego, w tym z wykorzystaniem lokalnych zasobów środowiska przyrodniczego,
  - b) wielofunkcyjność tych stref, wynikająca z istniejącego zagospodarowania, jak i potencjalnych możliwości rozwoju przestrzennego stanowi podstawę dla dalszego ich rozwoju,
  - c) rejonny charakteryzujące się mniejszą przydatnością dla produkcji rolniczej powinny stanowić potencjalne obszary prowadzenia polityki zwiększania lesistości,
  - d) jedną z możliwości rozwoju w tej strefie jest zwiększenie produkcji energii ze źródeł odnawialnych, aczkolwiek rozwój tego rodzaju działalności musi uwzględniać istniejące uwarunkowania dotyczące ochrony przyrody, kultury i krajobrazu, dotyczy to w szczególności lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 6) niewielkie fragmenty gminy (rejonny nad Debrzynką i Łobzonką zlokalizowano w strefie rolno – leśnej, którą tworzą tereny ze znacznym udziałem lasów oraz objęte różnymi formami ochrony przyrody, z urozmaiconą rzeźbą i jeziorami, z malowniczym krajobrazem, w których kierunki rozwoju powinny być zorientowane na utrzymanie dotychczasowych ograniczeń dla urbanizacji oraz na funkcję rekreacyjną, która wprawdzie nie będzie wiodącą, ale w istotny sposób może wspomóc finansowo mieszkańców; przyczynić się do tego może przekształcenie obecnie funkcjonującego rolnictwa w ekologiczne, dostosowane z jednej strony do oczekiwań rekreantów, z drugiej – do wymogów ochrony cennych walorów środowiska przyrodniczego;
- 7) zasady kształtowania obszarów wiejskich:
- a) ochrona charakterystycznych układów ruralistycznych oraz zespołów sakralnych, pałacowo – parkowych, folwarków, ochrona zabytkowych budynków mieszkalnych, gospodarczych, wiatraków, remiz, szkół, kuźni, młynów, gorzelnii, kapliczek, krzyży i innych elementów specyficznych dla architektury wiejskiej,
  - b) poszanowanie kształtowanej tradycyjnie różnorodności etnicznej form osadnictwa wiejskiego w poszczególnych rejonach województwa,
  - c) maksymalna ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej przez tworzenie zwartych układów zabudowy i unikanie rozpraszania zabudowy,

- d) porządkowanie przestrzeni publicznych, np. wewnątrz placowych i tworzenie miejsc integracji społecznej,
  - e) wydobywanie w układzie przestrzennym elementów kompozycji ruralistycznej: dominant przestrzennych, osi widokowych, ekspozycji, sylwet, dolin, skarp, charakterystycznych form terenowych, grup zieleni, alei, rozłogów itp.,
  - f) twórcze wykorzystywanie wzorców architektury lokalnej przy formułowaniu warunków dla projektowanej zabudowy, odwoływanie się do architektury regionalnej, preferowanie rodzimych materiałów budowlanych oraz tradycyjnych elementów małej architektury, takich jak: drewniane płoty, podmurówki z kamienia naturalnego, itp.,
  - g) zabezpieczanie terenów o różnych funkcjach, wzbogacających monofunkcyjną zabudowę wiejską – usługowych, produkcyjnych, sportowych, rekreacyjnych, sakralnych, itp.;
- 8) zasady kształtowania obszarów rekreacyjnych:
- a) dostosowanie chłonności zagospodarowania rekreacyjnego do chłonności środowiska przyrodniczego,
  - b) dostosowanie charakteru zagospodarowania rekreacyjnego do typu środowiska przyrodniczego i położenia w stosunku do sieci osadniczej, przy równoczesnym dążeniu do zróżnicowania form wypoczynku,
  - c) określenie modelu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów o wyjątkowych walorach rekreacyjnych, które pozwolą na podejmowanie właściwych decyzji w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
  - d) wprowadzenie zagospodarowania ograniczającego penetrację terenów chronionych w miejscach masowego wypoczynku położonych w pobliżu terenów cennych przyrodniczo,
  - e) zachowanie odległości zabudowy od akwenów, pozwalającej utrzymać równowagę ekologiczną oraz zapewnienie przynajmniej częściowej dostępności brzegów największych jezior dla korzystających z rekreacji,
  - f) dążenie do ciągłego podnoszenia standardu zagospodarowania rekreacyjnego w zakresie infrastruktury wypoczynkowej, jak i zakwaterowania,
  - g) organizowanie bezkolizyjnego dojazdu oraz możliwości parkowania przy terenach rekreacyjnych;
- 9) zasady kształtowania przestrzeni otwartych:
- a) przekształcanie monotonna krajobrazu równin użytkowanych rolniczo poprzez wprowadzenie pasmowych i kępowych zadrzewień i zakrzewień wokół zbiorników, wzdłuż cieków wodnych, rowów melioracyjnych, wododziałów, dróg, miedz i skarp, szczególnie w strefach dobrych gleb, przy zachowaniu rodzimości składu gatunkowego materiału stosowanego do nasadzeń,

- b) zachowanie granicy między ekosystemami naturalnymi (np. lasami, zadrzewieniami, mokradłami, zbiornikami i ciekami) a użytkami rolnymi w formie naturalnie rozbudowanych i zróżnicowanych gatunkowo ekotonów,
  - c) tworzenie korytarzy infrastrukturalnych poprzez prowadzenie nowych urządzeń sieciowych przy już istniejących magistralach i liniach elektroenergetycznych,
  - d) ograniczenie wznoszenia obiektów budowlanych w pobliżu jezior, rzek, kanałów lub na terenach o szczególnych walorach krajobrazowych, naruszających te walory,
  - e) ograniczanie rozpraszania zabudowy mieszkaniowej i związanej z działalnością gospodarczą,
  - f) wprowadzanie zieleni osłonowej wokół istniejących i projektowanych obiektów zaburzających kompozycje krajobrazów.
- 10) kształtowanie zrównoważonej struktury funkcjonalno – przestrzennej oraz minimalizacji napięć i konfliktów na styku infrastruktura techniczna – osadnictwo poprzez:
- a) projektowanie zabudowy mieszkaniowej i obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi poza strefami uciążliwości komunikacji i liniowych urządzeń technicznych,
  - b) realizację obwodnic drogowych miast i miejscowości, w których występuje duże natężenie ruchu tranzytowego,
  - c) wprowadzanie ekranów akustycznych naturalnych lub sztucznych w miejscach, gdzie zabudowa mieszkaniowa lub obiekty podlegające szczególnej ochronie znajdują się w obrębie stref uciążliwości komunikacji,
  - d) zwodociągowanie i skanalizowanie wsi oraz wprowadzanie zasady realizacji kontrolowanej indywidualnej gospodarki wodno – ściekowej,
- 11) kształtowanie zrównoważonej struktury funkcjonalno – przestrzennej oraz minimalizacji napięć i konfliktów na styku infrastruktura techniczna – środowisko przyrodnicze poprzez:
- a) realizację przejść dla zwierzyny w miejscach przecięć ciągami komunikacyjnymi korytarzy ekologicznych dolin rzecznych i dróg migracji zwierząt, roślin i grzybów,
  - b) stosowanie specjalnych zabezpieczeń przy budowie magistrali gazowych i ropociągów w miejscach podlegających ochronie (głównie ze względu na zabezpieczenie jakości wód);
- 12) kształtowanie zrównoważonej struktury funkcjonalno – przestrzennej oraz minimalizacji napięć i konfliktów na styku środowisko przyrodnicze – osadnictwo poprzez:
- a) optymalizację lokalizacji nowej zabudowy poprzez szczegółowe analizy i studia tematyczne, w oparciu o które na poziomie lokalnym należy chronić naturalne zasoby środowiska przyrodniczego i walory krajobrazowe przed niekontrolowaną zabudową,



- b) realizację nowych i rozbudowę istniejących oczyszczalni ścieków, przede wszystkim na obszarach zlewni wskazanych do ochrony oraz obszarach najwyższej i wysokiej ochrony głównych zbiorników wód podziemnych,
  - c) rozbudowę i modernizację sieci kanalizacyjnej,
  - d) sukcesywne wprowadzanie dla celów grzewczych paliw i technologii charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii,
  - e) zwiększenie zastosowania odnawialnych źródeł energii do zaspokajania potrzeb energetycznych;
- 13) kształtowanie zrównoważonej struktury funkcjonalno – przestrzennej oraz minimalizacji napięć i konfliktów na styku środowisko przyrodnicze – rekreacja poprzez:
- a) dostosowanie wielkości ośrodków rekreacyjnych i zespołów działek rekreacji indywidualnej do chłonności środowiska przyrodniczego,
  - b) ograniczanie i sterowanie ruchem turystycznym na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych,
  - c) wprowadzanie w lokalnych dokumentach planistycznych ograniczeń przeobrażania krajobrazu pasa terenu o szerokości min. 100 m od linii brzegowej jezior i większych cieków wodnych, także poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody;
- 14) kształtowanie zrównoważonej struktury funkcjonalno – przestrzennej oraz minimalizacji napięć i konfliktów na styku środowisko przyrodnicze – rolnictwo poprzez:
- a) wprowadzenie barier biogeochemicznych w postaci pasów zadrzewień śródpolnych i przywodnych,
  - b) wdrażanie zasad Kodeksu Dobrej Praktyki Rolniczej dla ograniczenia wpływu zanieczyszczeń z terenów rolnych i stosowanie nowoczesnych systemów nawożenia,
  - c) budowę i konserwację systemu melioracji podstawowej i szczegółowej oraz nadzór nad jej prawidłowym funkcjonowaniem w celu ograniczenia do minimum niekorzystnego wpływu na środowisko przyrodnicze;
- 15) kształtowanie zrównoważonej struktury funkcjonalno – przestrzennej oraz minimalizacji napięć i konfliktów na styku środowisko przyrodnicze – powierzchniowa eksploatacja surowców, poprzez rekultywację rolną, leśną i specjalną (np. wodną).
- 16) podniesienie poziomu i jakości życia mieszkańców oraz wzmocnienie potencjału rozwoju regionu, polegające na:
- a) podniesieniu poziomu wykształcenia mieszkańców regionu, ze szczególnym uwzględnieniem podnoszenia poziomu świadomości społecznej problemów dotyczących zagospodarowania przestrzennego,
  - b) wspomaganie minimalizacji zjawiska bezrobocia, szczególnie trwałego i strukturalnego, w rejonach najbardziej nim dotkniętych,
  - c) wspomaganie rozwoju ponadlokalnych usług, szczególnie w rejonach wykazujących braki w wyposażeniu i obsłudze mieszkańców,

- d) stopniowym zwiększaniu udziału w gospodarce sektorów innowacyjnych,
  - e) wyposażaniu terenów o niepełnym uzbrojeniu w infrastrukturę wodnokanalizacyjną, energetyczną, gazową, ciepłowniczą i teleinformatyczną,
  - f) poprawie stanu technicznego dróg publicznych oraz dostosowaniu ich parametrów technicznych do wymaganej klasy,
  - g) wykreowaniu tożsamości regionu, który mimo znacznych różnic kulturowych, gospodarczych i przyrodniczych będzie przez jego mieszkańców i mieszkańców obszarów zewnętrznych traktowany jako spójny organizm;
- 17) bariery, które powinny się zachować lub ograniczenia, których nie powinno się przekraczać w zagospodarowaniu przestrzeni:
- a) rezerwaty przyrody, w ramach których dopuszczalną działalność określają przepisy prawa i plany ochrony,
  - b) obszary chronionego krajobrazu, których użytkowanie i zagospodarowanie nie powinno naruszać ich walorów przyrodniczo – krajobrazowych i kulturowych, a respektowanie zasad ochrony wyznaczają zakazy i nakazy zapisane w rozporządzeniach powołujących te obszary,
  - c) obszary Natura 2000, na których zabrania się podejmowania działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, a zagospodarowanie tych obszarów musi być dostosowane do wymogów planu zadań ochronnych lub planów ochrony tych obszarów,
  - d) obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią, na których konieczne jest wprowadzenie stosownych ograniczeń dla zabudowy oraz obszary wymagające ochrony przed podtopieniami z uwagi na ich zagospodarowanie, wartość gospodarczą i kulturową,
  - e) zbiorniki wód podziemnych, w obrębie których gospodarowanie powinno być uzależnione od lokalnych warunków hydrogeologicznych, z wykluczeniem obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska (przeróbka odpadów radioaktywnych, elektrownie na paliwa stałe, magazyny substancji niebezpiecznych, uciążliwy przemysł, składowiska odpadów przemysłowych),
  - f) strefy ochrony wód podziemnych dla wszystkich ujęć komunalnych oraz zaopatrujących przemysł spożywczy i farmaceutyczny, w których zagospodarowanie powinno być zgodne z ustaleniami zawartymi w opracowaniach ustanawiających te strefy,
  - g) obszary o wysokim stopniu wykorzystania zasobów wód podziemnych, w których należy zachować reżim w zakresie gospodarowania wodą w granicach dostępnych zasobów dyspozycyjnych, poprzez racjonalne kształtowanie poboru wody i nie lokalizowanie w ich obrębie obiektów wodochłonnych,
  - h) doliny rzek, których naturalny charakter powinien być chroniony przed intensywnym zagospodarowaniem, co pozwoli na ich funkcjonowanie jako korytarzy ekologicznych o szczególnym znaczeniu dla środowiska przyrodniczego,
  - i) obszary leśne, których powierzchnia nie powinna być umniejszana, szczególnie na obszarach o niskim wskaźniku lesistości,

- j) gleby wysokich klas bonitacyjnych (I – III) występujące w większych kompleksach, w ramach których można lokalizować obiekty i urządzenia związane z gospodarką rolną, natomiast inwestycje z zakresu mieszkalnictwa, usług i pozarolniczej działalności gospodarczej – wyłącznie w powiązaniu z istniejącymi jednostkami osadniczymi miejskimi i wiejskimi,
  - k) obiekty cenne kulturowo oraz ich bezpośrednie otoczenie, w którym nie powinny być lokalizowane obiekty niedostosowane architektonicznie i funkcjonalnie,
  - l) strefy ochrony konserwatorskiej, których zagospodarowanie powinno odbywać się na warunkach określonych przez odpowiednie służby,
  - m) strefy ochrony widokowej, które powinny być wyznaczone poprzez stosowne zapisy w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (osie widokowe, ciągi widokowe, dominanty przestrzenne, panoramy);
- 18) wykorzystanie położenia województwa w zasięgu oddziaływania Berlina, co wiąże się z otwarciem na napływ kapitału zagranicznego oraz wypracowania płaszczyzny współpracy i integracji politycznej, społecznej i gospodarczej;
- 19) zachowanie policentrycznej, zrównoważonej sieci osadniczej, w tym przez usprawnienie komunikacji, szczególnie połączeń ze stolicą regionu oraz z sąsiednimi ośrodkami regionalnymi z terenu Wielkopolski i województw ościennych,
- 20) wykorzystanie paneuropejskich korytarzy transportowych oraz korytarzy o znaczeniu krajowym poprzez:
- a) czerpanie korzyści dogodnej lokalizacji dla aktywizacji terenów w bezpośrednim sąsiedztwie węzłów i dróg, gdzie istnieją wyjątkowo korzystne warunki do inwestowania,
  - b) uwzględnienie w zagospodarowaniu przestrzennym miast położonych w zasięgu oddziaływania najważniejszych dróg, dodatkowych możliwości rozwojowych na terenach dotychczas niezagospodarowanych;
- 21) utrzymanie wysokiego poziom rolnictwa, z uwzględnieniem:
- a) ochrony gleb wysokich klas bonitacyjnych I – III oraz klasy IV, występujących w dużych kompleksach,
  - b) kontynuacji procesów restrukturyzacji polegających m.in. na:
    - przekształceniach własnościowych w kierunku wzrostu sektora prywatnego,
    - zmianach struktury gospodarstw, wyrażającej się wyższym udziałem gospodarstw dużych i silnych ekonomicznie,
    - sprecyzowaniu i realizacji przez państwo polityki wprowadzającej globalne podejście do rolnictwa i wiejskich jednostek osadniczych, a zwłaszcza uwzględnienia wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich,
    - modernizacji i poprawie wyposażenia obszarów wiejskich w urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, społecznej i informatycznej, które wpłyną na podniesienie poziomu życia ich mieszkańców i stanowić będą czynnik rozwoju lokalnego;

- 22) zachowanie wyjątkowych walorów środowiska przyrodniczego i zasobów kulturowych, które w znacznych obszarach regionu zachowują harmonię pomiędzy elementami naturalnymi i kulturowymi w krajobrazie i stanowią podstawę dla gospodarczego wsparcia innych dziedzin życia, pod warunkiem:
- a) realizacji projektowanego uzupełnienia systemu obszarów chronionych w regionie,
  - b) skutecznego systemu egzekwowania ochrony najcenniejszych wartości przyrodniczych i krajobrazowych,
  - c) dostosowania zagospodarowania rekreacyjnego do chłonności środowiska przyrodniczego,
  - d) zachowania proporcji między różnymi formami rekreacji, dostosowanych do charakteru środowiska i potrzeb wynikających z położenia względem głównych ośrodków miejskich,
  - e) zapewnienia odpowiedniego standardu wypoczynku (poziom bazy noclegowej, kąpielisk i urządzeń towarzyszących, wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną),
  - f) właściwego wykorzystania zasobów dziedzictwa kulturowego (maksymalne dostosowanie funkcji obiektów dla turystyki, dbałość o stan techniczny i estetykę samych zabytków oraz ich otoczenia, promocja),
  - g) zapewnienia sprawnej obsługi komunikacyjnej;
- 23) wykorzystanie bazy surowcowej regionu, kierując się zasadą dopuszczenia eksploatacji wyłącznie do poziomu umożliwiającego rewitalizację środowiska przyrodniczego;
- 24) dążenie do osiągnięcia poziomu wyposażenia w usługi, charakterystycznego w krajach starej UE;
- 25) intensyfikację rozwoju obszarów najlepiej prosperujących, a więc już dziś wyposażonych w usługi ponadlokalne – rynkowe i nierynkowe na dobrym poziomie, przy równoczesnym wspomaganie wyrównywania niedoborów lub braku ponadlokalnej infrastruktury społecznej w rejonach o ograniczonych endogennych możliwościach rozwoju;
- 26) koncentrację usług ponadlokalnych w miastach stanowiących centra obsługi dla powiatów;
- 27) skupianie usług, szczególnie wyspecjalizowanych, w centrach miast, przy wykorzystaniu istniejącej struktury urbanistycznej i społecznej;
- 28) wspieranie inicjatyw lokalnych, zmierzających do poprawy standardów życia oraz likwidację bezrobocia;
- 29) pomoc w ubieganiu się o środki na inwestycje, w tym szczególnie te związane z gospodarką komunalną oraz komunikacją;
- 30) działania na rzecz wzrostu innowacyjności, w tym szczególnie tworzenie platform współpracy między ośrodkami naukowymi a działami gospodarki wdrażającymi nowoczesne technologie;
- 31) zwiększanie dostępności do usług, w tym szczególnie nauki i szkolnictwa wyższego;
- 32) zachęcanie do inwestowania oraz wykorzystywania lokalnego potencjału ludzkiego;

- 33) zmianę systemu gospodarowania w rolnictwie mającą wpływ na wzrost efektywności produkcji rolnej;
- 34) zmniejszenie liczby osób utrzymujących się z rolnictwa poprzez wspieranie polityki społecznej, dążącej do przekwalifikowania i zmiany zawodu;
- 35) kierowanie bezpośrednio środków finansowych wspomagających lokalne budżety gmin;
- 36) ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej wynikająca nie tylko z potrzeb zachowania możliwości produkcyjnych dla rolnictwa, lecz również z obowiązku zachowania rolniczego krajobrazu wsi, polegająca na:
  - a) ochronie gleb najwyższej jakości przed wyłączeniem z użytkowania rolniczego,
  - b) ochronie gleb przed zanieczyszczeniem, zmniejszaniem produktywności i naruszaniem warunków wodnych,
  - c) prowadzeniu działań zmierzających do poprawy jakości gleb, zwłaszcza w zakresie działań związanych z prowadzeniem prawidłowej melioracji oraz przeciwdziałaniem erozji gruntów,
  - d) poprawie jakości gleb poprzez regulację stosunków wodnych oraz zdolności retencyjnych na obszarach o deficytach wód powierzchniowych,
  - e) rekultywacji gleb zdegradowanych i zanieczyszczonych ze szczególnym uwzględnieniem terenów po odkrywkowej eksploatacji kopalni,
  - f) prowadzeniu produkcji rolniczej dostosowanej do warunków glebowych, przy uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska i rachunku ekonomicznego, a także przeciwdziałaniu ponadnormatywnej intensyfikacji produkcji rolniczej zwłaszcza na obszarach gleb najwyższej jakości,
  - g) zalesianiu gleb najniższej jakości w celu zwiększenia lesistości województwa,
  - h) tworzeniu korytarzy ekologicznych oraz zmniejszeniu rozdrobnienia kompleksów leśnych,
  - i) przeznaczaniu pod uprawy przemysłowe i do produkcji biomasy gleb najmniej przydatnych dla produkcji rolniczej,
  - j) wprowadzaniu działań zadrzewieniowych (zakrzewienia i zadrzewienia śródpolne) dla polepszenia walorów krajobrazowych, przeciwdziałaniu erozji i stepowaniu gleb oraz spływowi biogenów, a także dla poprawy bioróżnorodności na obszarach gleb najwyższej jakości,
  - k) utrzymaniu i zwiększaniu bioróżnorodności obszarów wiejskich poprzez prowadzenie prawidłowej produkcji rolnej uwzględniającej wymogi ochrony środowiska oraz przez wprowadzanie ekstensywnych form gospodarowania, takich jak rolnictwo ekologiczne i zintegrowane,
  - l) ograniczeniu odprowadzanych do wód substancji szkodliwych, w tym szczególnie odpływu związków azotu ze źródeł rolniczych,
  - m) prowadzeniu odpowiedniej, dostosowanej do określonych wymogów, gospodarki rolnej na obszarach podlegających ochronie prawnej, w tym ograniczenie chemizacji rolnictwa, w tym prowadzenie ekstensywnej gospodarki rolnej nastawionej na produkcję żywności wysokiej jakości w obszarach Natura 2000,



- n) utrzymaniu właściwego bezpieczeństwa ekologicznego, szczególnie w zakresie zasobów genetycznych,
  - o) zachowaniu wysokiej kultury i jakości rolnictwa związanej z tradycją dobrego gospodarowania w Wielkopolsce,
  - p) uwzględnianiu naturalnych warunków dla rozwoju rolnictwa, a także rozwoju w specjalistycznych kierunkach, zgodnych z lokalnymi uwarunkowaniami (np. uprawa warzyw, kwiatów, wikliny), w tym preferowane zwiększanie udziału upraw służących produkcji biomasy (jako postulatu wzrostu udziału energii ze źródeł odnawialnych i paliw alternatywnych) oraz do produkcji biopaliw,
  - q) modernizacji i zwiększeniu konkurencyjności i dochodowości gospodarstw rolnych,
  - r) zrównoważonym stosowaniu pestycydów oraz racjonalnym gospodarowaniu nawozami – przeciwdziałaniu nadmiernej chemizacji rolnictwa zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - s) prowadzeniu produkcji zwierzęcej ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania maksymalnej obsady zwierząt oraz stosowania nawozów naturalnych,
  - t) stosowaniu zaleceń Kodeksu Dobrej Praktyki Rolniczej i Zwyczajnej Dobrej Praktyki Rolniczej oraz innych przepisów przy prowadzeniu działalności rolniczej, zwłaszcza w zakresie intensywnej produkcji roślinnej i zwierzęcej,
  - u) wspieraniu rozwoju działalności gospodarczej o charakterze rolniczym i pozarolniczym dla dywersyfikacji źródeł dochodów ludności wiejskiej oraz przeciwdziałaniu zjawisku bezrobocia ukrytego,
  - v) wspieraniu rozwoju agroturystyki i innych form rekreacji na obszarach wiejskich,
  - w) ochronie dziedzictwa kulturowego, a także specyficznego charakteru, krajobrazu i tradycji wielkopolskiej wsi,
  - x) optymalnym wykorzystaniu programów pomocowych dla rolnictwa i rozwoju obszarów wiejskich, dotyczących zwłaszcza wsparcia dla gospodarki rolnej prowadzonej na obszarach o niekorzystnych warunkach gospodarowania, obszarach cennych przyrodniczo (programy rolnośrodowiskowe) oraz na obszarach niekorzystnych zjawisk,
  - y) lokalizacji elektrowni wiatrowych, a także innych obiektów związanych z rozwojem infrastruktury technicznej na terenach rolnych, dostosowanej do lokalnych uwarunkowań, uwzględniających między innymi, wymogi ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz ochrony krajobrazu wiejskiego;
- 37) efektywne wykorzystanie zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, a tym samym zapobieganie deficytowi wód, poprzez:
- a) sukcesywne zmniejszanie wodochłonności poszczególnych sektorów gospodarki poprzez zastosowanie wodooszczędnych technologii,
  - b) racjonalizację gospodarki wodnej w przypadku zakładów przemysłowych (proces ten będzie w przyszłości wymuszał m.in. konieczność likwidacji „martwych” kanałów ściekowych o złej jakości wód, stosowanie zamkniętych

- obiegów wody o wysokim wskaźniku ujęcia pobieranej wody, wprowadzanie nowych – skutecznych metod oczyszczania własnych ścieków),
- c) zagospodarowanie i retencjonowanie wód opadowych w kierunku umożliwiającym zwiększenie zasilania wód podziemnych, zwłaszcza na terenach zurbanizowanych,
  - d) realizację małej retencji wodnej w ramach programu Mała retencja wodna
  - e) na terenie województwa wielkopolskiego – poprzez:
    - budowę dolinowych zbiorników wodnych,
    - podpiętrzanie jezior,
    - budowę urządzeń piętrzących na ciekach, które umożliwiają stabilizację poziomów wody, wydłużają czas spływu wody i czas transportu zanieczyszczeń przedostających się do cieków z obszarów użytkowanych rolniczo, przyczynią się do zahamowania procesu degradacji akwenów,
    - działania zapewniające wzrost naturalnej retencji leśnej,
    - retencję w formie mokradeł, które ze względu na pełnioną funkcję retencyjną, powinny zostać objęte szczególną ochroną przed odwodnieniem;
- 38) poprawa jakości wód powierzchniowych i podziemnych w województwie wielkopolskim wymagająca:
- a) dalszego ustanawiania stref ochronnych ujęć wód podziemnych, których celem jest zapewnienie odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz zaopatrzenia zakładów i instytucji wymagających wody o wysokiej jakości,
  - b) realizacji inwestycji związanych z budową i modernizacją oczyszczalni ścieków, kanalizacją oraz tworzenia warunków umożliwiających prawidłowe zaopatrzenie ludności w wodę,
  - c) ograniczania zanieczyszczeń odprowadzanych do wód, co w pierwszej kolejności powinno dotyczyć tych zlewni, które są wykorzystywane do zasilania infiltracyjnych ujęć komunalnych,
  - d) ochrony przed związkami azotu pochodzenia rolniczego, którą może zapewnić m.in. przestrzeganie programów działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych,
  - e) inwentaryzacji i klasyfikacji istniejących źródeł zanieczyszczeń (przemysłowych, komunikacyjnych i rolnych), zwłaszcza w obrębie obszarów chronionych,
  - f) redukcji zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi, wywoływanymi głównie przez transport kołowy oraz magazynowanie i dystrybucję paliw z uwagi na zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód gruntowych związkami chemicznymi,
  - g) zwiększenie zdolności do samooczyszczania małych rzek i cieków wodnych poprzez obsadzanie roślinnością, napowietrzanie czy odtwarzanie zabudowy biologicznej stref brzegowych;
- 39) jako główne kierunki działań związanych z ochroną powietrza przyjmuje się:

- a) kształtowanie standardów jakości powietrza w odniesieniu do najpoważniejszych zagrożeń, m.in. zanieczyszczeń dwutlenkiem siarki, ołowiem, tlenkami azotu, ozonem i pyłem zawieszonym PM10 oraz obowiązek podejmowania działań naprawczych na obszarach, gdzie standardy jakości powietrza są naruszone,
  - b) kształtowanie standardów jakości produktów:
    - pod względem zawartości w paliwach określonych substancji (siarki, ołowiu),
    - pod względem emisji substancji zanieczyszczających z silników spalinowych,
  - c) kształtowanie standardów emisyjnych poprzez:
    - ustalenie generalnych wymagań dotyczących zasad emisji substancji zanieczyszczających ze wskazaniem instalacji przemysłowych,
    - ustalenie zasad emisji przez konkretne instalacje: energetyczne, spalarnie odpadów,
    - ograniczenie użytkowania określonych substancji (halony, freony, itp.),
    - monitoring jakości powietrza;
- 40) główne zasady i działania, niezbędne dla podtrzymania pozytywnego trendu sukcesywnej poprawy jakości powietrza:
- a) w zakresie energetyki i przemysłu:
    - modernizacja układów technologicznych ciepłowni, w tym wprowadzanie nowoczesnych technik spalania,
    - instalowanie urządzeń do redukcji zanieczyszczeń powstałych w procesie spalania, a także poprawa sprawności obecnie funkcjonujących urządzeń redukujących zanieczyszczenia,
    - modernizacja i hermetyzacja procesów technologicznych oraz ich automatyzacja,
    - wdrażanie nowoczesnych technik przyjaznych środowisku (BAT),
    - stymulowanie zakładów do samokontroli poprzez wprowadzanie systemów zarządzania środowiskiem (ISO 14000) oraz dobrowolnych działań nienormatywnych (czystsza produkcja),
    - systematyczna kontrola zakładów przemysłowych oraz ograniczenie emisji substancji zanieczyszczających do atmosfery,
    - przebudowa sieci przesyłowych, mająca na celu ograniczenie strat energii, a w konsekwencji ograniczenie emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
  - b) w zakresie gospodarki odpadami – ograniczenie składowania materiałów odpadowych na składowiskach otwartych i ich szybka rekultywacja celem zmniejszenia emisji substancji zanieczyszczających do atmosfery,
  - c) w zakresie procesów inwestycyjnych, w tym mieszkalnictwa:
    - przeznaczanie części terenów dotychczas niezainwestowanych na tereny zielone wspomagające proces samooczyszczania atmosfery,
    - eliminowanie węgla jako paliwa w lokalnych kotłowniach i gospodarstwach domowych i zastępowanie go innymi, bardziej ekologicznymi nośnikami

- ciepła, w tym odnawialnych źródeł energii (np. wody geotermalne, energia słoneczna, energia biomasy z lokalnych źródeł, energii wiatru),
  - termorenowacja budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej;
- d) w zakresie transportu i komunikacji:
  - wyprowadzenie ruchu tranzytowego z obszarów zainwestowania miejskiego,
  - upowszechnianie komunikacji zbiorowej, w tym włączenie kolei do systemu komunikacji zbiorowej,
  - intensyfikacja ruchu rowerowego, m.in. poprzez: likwidowanie barier technicznych, tworzenie układu ścieżek rowerowych,
  - wdrażanie działań ograniczających emisję wtórną pyłu, jakim jest regularne utrzymywanie czystości nawierzchni (np. czyszczenie metodą moką) w strefach, w których stwierdzone zostały przekroczenia poziomów dopuszczalnych pyłu zawieszonego PM10;
  - ustalenie zasad emisji gazów (głównie odorów) z intensywnej produkcji zwierzęcej oraz podczas zagospodarowania odpadów produkcyjnych;
- 41) sporządzenie planów działań zmierzających do zachowania jakości klimatu akustycznego środowiska tam, gdzie jest ona jeszcze właściwa lub też zapobiegania powstawaniu hałasu w środowisku i obniżania jego poziomu, zwłaszcza tam, gdzie oddziaływanie hałasu może powodować szkodliwe skutki dla ludzkiego zdrowia;
- 42) kierunki działań w zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym to m.in.:
  - a) eliminowanie ruchu tranzytowego z obszarów o gęstej zabudowie, np. przez budowę systemu obwodnic,
  - b) ochrona mieszkańców przed hałasem komunikacyjnym poprzez budowę ekranów akustycznych i pasów zwartej zieleni ochronnej w miejscach przekroczenia dopuszczalnych norm, stosowanie cichych nawierzchni bitumicznych, itp.,
  - c) segregacja ruchu;
- 43) ochrona przed hałasem przemysłowym zawierająca się w następujących kierunkach działań:
  - a) kontrola zakładów przemysłowych zlokalizowanych w pobliżu jednostek osadniczych, których działalność ujemnie wpływa na klimat akustyczny,
  - b) motywowanie zakładów przemysłowych do ograniczenia ich uciążliwości hałasowej,
  - c) stosowanie zieleni, szczególnie zieleni zimozielonej, stanowiącej naturalny bufor ograniczający rozprzestrzenianie się hałasu poza teren źródła;
- 44) główne i najważniejsze zasady w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu:
  - a) realizacja zasad ochrony przyrody i krajobrazu województwa wielkopolskiego zgodnie z celami strategicznymi zapisanymi w Strategii oraz innymi uchwalonymi politykami i strategiami dotyczącymi ochrony i umiarkowanego użytkowania różnorodności biologicznej i krajobrazowej,
  - b) utrwalenie spójnego systemu przyrodniczego zapewniającego prawidłowe funkcjonowanie przestrzeni przyrodniczej i uwzględniającego istniejące i

- projektowane obszary objęte ochroną prawną w nawiązaniu do założeń krajowej sieci ekologicznej ECONET-POLSKA,
- c) opracowanie i wdrażanie planów ochrony obszarów objętych ochroną prawną, w tym szczególnie obszarów Natura 2000,
  - d) zachowanie obszarów ważnych dla ochrony różnorodności florystycznej i faunistycznej oraz siedliskowej, wyróżnionych na podstawie dostępnych badań i publikacji, jako potencjalnych form ochrony przyrody,
  - e) zachowanie i odtwarzanie ciągłości przestrzennej systemów przyrodniczych (m.in. korytarzy ekologicznych leśnych, dolinnych i innych) stanowiących drogi migracji roślin, zwierząt i grzybów, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu przyrodniczego województwa, m.in. poprzez zapobieganie fragmentacji ekosystemów, zalesianie odcinków korytarzy przechodzących przez rozległe obszary upraw rolnych, budowę przepławek zapobiegających zaburzeniu ciągłości ekologicznej rzek, ograniczanie lokalizacji elementów infrastrukturalnych, np. farm wiatrowych i infrastruktury komunikacyjnej,
  - f) ochronę miejsc cennych dla ptaków w okresie lęgowym i podczas wędrówki oraz przestrzeni powietrznej wokół tych miejsc,
  - g) ochronę różnorodności biologicznej w warunkach gospodarki rolnej m.in. poprzez zwiększanie powierzchni zadrzewień i zakrzewień w rejonach gleb o najwyższej wartości produkcyjnej i niewielkim wskaźniku lesistości oraz zwiększanie lesistości na obszarach rolniczych o słabszych kompleksach glebowo – rolniczych,
  - h) promowanie działań rolnośrodowiskowych zapewniających rozwój gospodarki rolnej zintegrowanej z ochroną środowiska przyrodniczego na obszarach wiejskich,
  - i) uwzględnienie potrzeb ochrony i umiarkowanego użytkowania zasobów leśnych poprzez zachowanie ekosystemów leśnych, wysp leśnych, leśnych pasów śródpolnych pełniących rolę środowiskotwórczą,
  - j) ochronę różnorodności biologicznej akwenów poprzez zapewnienie wystarczających zasobów wodnych, umiarkowane użytkowanie jezior, zbiorników wodnych, stawów rybnych,
  - k) tworzenie nowych form ochrony przyrody, zmianę rangi ochrony lub granic istniejących już obszarów objętych ochroną prawną w miarę wzbogacania wiedzy przyrodniczej i potrzeb lokalnej społeczności,
  - l) ochronę rodzimej różnorodności biologicznej poprzez zachowanie lub odtwarzanie ekosystemów półnaturalnych łąk i pastwisk, użytkowanych rolniczo jako trwałe użytki zielone, ze szczególnym uwzględnieniem łąk i pastwisk położonych w dolinach rzecznych,
  - m) wdrożenie zasad ochrony i zrównoważonego użytkowania różnorodności biologicznej do procedur planowania przestrzennego,
  - n) ustanowienie zakazu lub ograniczenie wprowadzania organizmów modyfikowanych genetycznie (GMO) do środowiska przyrodniczego, a w



- szczegółności na obszarach objętych ochroną prawną, zgodnie z wymogami ochrony bioróżnorodności regionu,
- o) zachowanie zabytkowych parków pałacowych i dworskich oraz opieka nad nimi, z uwagi na istotne znaczenie jakie pełnią dla ochrony walorów przyrodniczo – krajobrazowych obszarów wiejskich;
- 45) ograniczenia rozwoju energii opartej o źródła odnawialne, które należy uwzględnić podczas procesu lokalizacyjnego i inwestycyjnego:
- a) formy ochrony przyrody,
  - b) obszary cenne przyrodniczo, w tym miejsca cenne dla ptaków w okresie lęgowym i podczas wędrówki oraz inne ważne dla zachowania bioróżnorodności biologicznej,
  - c) korytarze migracji zwierząt,
  - d) warunki hydrologiczne, geologiczne a także wymogi związane z ochroną i powiększaniem zasobów wodnych województwa,
  - e) warunki techniczne oraz infrastrukturalne,
  - f) wymogi ochrony zabytków i krajobrazu,
  - g) ograniczenia związane z ochroną bioróżnorodności,
  - h) ochronę akustyczną,
  - i) inne, w tym dotyczące istniejącego i projektowanego zagospodarowania urbanistycznego;
- 46) najważniejsze działania w ramach ochrony dóbr kultury i dziedzictwa narodowego w ramach planowania przestrzennego to:
- a) zwiększenie nakładów na ochronę dziedzictwa kulturowego, zarówno w budżecie państwa, jak i w budżetach samorządowych,
  - b) wpisanie do rejestru zabytków wszystkich zachowanych założeń i układów urbanistycznych,
  - c) poszerzenie ewidencji zasobów dziedzictwa kulturowego województwa wielkopolskiego oraz umożliwienie publicznego dostępu do ewidencji w formie elektronicznej,
  - d) dalsze prowadzenie archeologicznych badań osadniczych,
  - e) wzbogacanie dokumentacji dotyczącej obiektów dziedzictwa kulturowego, w szczególności: opisów, szkiców, map i opracowań obiektów oraz digitalizacji danych i ich udostępnianie w formie elektronicznej,
  - f) promocja szlaków kulturowych, parków kulturowych, pomników historii, a także obiektów wpisanych na listy dziedzictwa europejskiego,
  - g) podnoszenie wizerunku województwa jako produktu turystycznego, poprzez prawidłową informację turystyczną w celu dotarcia do określonych atrakcji turystycznych;
- 47) ochrona układów przestrzennych i ruralistycznych rozpatrywana wraz z nawarstwieniami kulturowymi, w których obecna jest cała sekwencja dziejów;
- 48) utworzenie kulturowych szlaków tematycznych, np. szlaki dziedzictwa wielokulturowego (kultury ludowej, kapliczek i krzyży przydrożnych, cmentarzy żydowskich, cmentarzy protestanckich, kościołów drewnianych i szachulcowych,

- grodzisk wczesnośredniowiecznych, parków dworskich), albo historyczne szlaki komunikacyjne (pocztowe, trakty historyczne);
- 49) rejon Złotowa – z cennymi zasobami dziedzictwa kulturowego Złotowa i Łobżenicy oraz z najstarszym w Polsce sanktuarium maryjnym w Górcie Klasztornej (gmina Łobżenica) – jako lokalny rejon kulturotwórczy;
- 50) podniesienie standardów technicznych do poziomu europejskiego drogi wojewódzkiej nr 188;
- 51) podniesienie stanu infrastruktury na liniach lokalnych dla zwiększenia prędkości pociągów, a w konsekwencji zwiększenie zasięgu i standardu obsługi komunikacją kolejową;
- 52) przystosowanie linii kolejowej nr 203 do prędkości  $\geq 100$  km/h (dla pociągów osobowych);
- 53) Greenway „Naszyjnik Północy” – międzynarodowy szlak rowerowy przechodzący przez gminę Lipka;
- 54) strategiczne cele polityki przestrzennej województwa w zakresie rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę i oczyszczania ścieków obejmujące:
- a) racjonalizację poboru wód oraz zmniejszenie wodochłonności produkcji przemysłowej,
  - b) ograniczenie ładunku zanieczyszczeń odprowadzanych do wód powierzchniowych z miast i wsi oraz zakładów przemysłowych poprzez dalsze wyposażanie w oczyszczalnie ścieków komunalnych i systemy kanalizacji zbiorczej grupy jednostek osadniczych zgodnie z Krajowym programem oczyszczania ścieków komunalnych,
  - c) uporządkowanie stref ochronnych ujęć wód podziemnych,
  - d) wspieranie rozwoju systemów wodociągowych i kanalizacyjnych w celu równomiernego rozwoju województwa – zmniejszanie dysproporcji w rozwoju systemów wodociągowych i kanalizacyjnych,
  - e) wspieranie budowy i rozbudowy systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę w małych miastach i na obszarach wiejskich, szczególnie w zwartych systemach osadniczych,
  - f) budowę sieci kanalizacyjnych równoległe z dalszą rozbudową sieci wodociągowych,
  - g) modernizację oczyszczalni ścieków dla uzyskania podwyższonego usuwania biogenów,
  - h) realizację zadań przyjętych w Krajowym programie oczyszczania ścieków komunalnych (przyjętym 16 grudnia 2003 r. przez Radę Ministrów, który ma służyć wdrożeniu dyrektywy 91/271/EWG z dnia 21 maja 1991 r. dotyczących oczyszczania ścieków komunalnych (Dz. Urz. WE z 1991 r. L 135/40), przy uwzględnieniu okresów przejściowych),
  - i) sukcesywne uzbrajanie terenów o zabudowie rozproszonej na obszarach wiejskich i miejskich w infrastrukturę związaną z oczyszczaniem i usuwaniem ścieków,
  - j) budowę ochronnych systemów kanalizacyjnych zbiorników wodnych, jezior oraz rzek wykorzystywanych w celach rekreacyjnych,

- k) wyposażenie w systemy odprowadzania i oczyszczania wód deszczowych terenów zurbanizowanych, głównych tras komunikacyjnych oraz obszarów przemysłowych,
  - l) eliminację zrzutów do wód substancji niebezpiecznych pochodzących ze źródeł przemysłowych,
  - m) ograniczenie przenikania substancji niebezpiecznych do wód podziemnych ze składowisk odpadów (uszczelnianie składowisk),
  - n) docelowe zwiększanie pewności dostaw wody oraz porządkowanie gospodarki ściekowej największych miast regionu oraz ich gmin ościennych, w tym poprawę jakości wody, rozbudowę ujęć wody i sieci wodociągowej, rozbudowę i modernizację istniejących oczyszczalni ścieków oraz budowę układów przerzutowych i kolektorów miejskich;
- 55) zwiększenie zdolności przesyłowej energii elektrycznej z południa na północ i z zachodu na wschód województwa, w tym zwiększenie zdolności przesyłowych do innych województw;
- 56) politykę rozwoju elektroenergetyki obejmującą następujące działania:
- a) poprawę efektywności energetycznej,
  - b) wzrost bezpieczeństwa dostaw paliw i energii,
  - c) dywersyfikację struktury wytwarzania energii elektrycznej poprzez zwiększenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii (w tym biopaliw i energetyki wiatrowej),
  - d) zwiększenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii, w tym biopaliw,
  - e) rozwój konkurencyjnych rynków paliw i energii,
  - f) ograniczenie oddziaływania energetyki na środowisko,
  - g) usprawnienie infrastruktury energetycznej – poprawę bezpieczeństwa energetycznego poprzez:
    - zwiększenie udziału wytwarzania energii w układzie skojarzonym,
    - unowocześnienie sektora elektroenergetycznego, rozwijanie systemów przesyłowych oraz połączeń transgranicznych,
  - h) zwiększenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii cieplnej (pompy ciepła, kolektory słoneczne, kotłownie na biomasę i inne),
  - i) dostosowanie głównych źródeł energii do wymagań UCTE,
  - j) poprawę niezawodności zasilania krajowego systemu energetycznego i zwiększenie możliwości tranzytowych na kierunku północ – południe, wschód – zachód,
  - k) zwiększenie sprawności technicznej i pewności zasilania w regionie poprzez rozbudowę i modernizację systemu energetycznego,
  - l) poprawę pewności zasilania systemu rozdzielczo – odbiorczego i dostosowanie istniejących obiektów sieciowych do wymagań ochrony środowiska poprzez modernizację i budowę linii przesyłowych i stacji 110/15 kV oraz modernizację sieci średniego i niskiego napięcia,
  - m) dalszy rozwój systemów przesyłowych i dystrybucyjnych energii elektrycznej,
  - n) uzyskanie możliwie najwyższego poziomu ekonomicznego wytwarzania i przesyłu energii, poprzez zwiększenie przepustowości linii

- elektroenergetycznych, poprawę rozdziału energii i ograniczenie przesyłu energii liniami 110 kV na dalekie odległości,
- o) wspomaganie rozwoju odnawialnych źródeł energii (OZE) i źródeł energii pracujących „w skojarzeniu”,
  - p) wzrost wykorzystania odnawialnych źródeł energii (m.in. energetyki wiatrowej poprzez wdrożenie rozwiązań zmierzających do poprawy współpracy elektrowni wiatrowych w ramach krajowego systemu elektroenergetycznego);
  - q) wzrost ilościowy rozwoju energetyki odnawialnej w postaci jej 7,5% udziału w bilansie energii pierwotnej w 2010 r. i 14% udziału w 2020 r.,
  - r) zwiększenie udziału „czystej energii” w bilansie energetycznym, szczególnie poprzez eksploatację źródeł geotermalnych;
- 57) dla poprawy obsługi telekomunikacyjnej ustala się prowadzenie następujących działań:
- a) kontynuację procesu wymiany central telefonicznych z ręcznych i elektromechanicznych na cyfrowe oraz wprowadzanie techniki cyfrowej na łączach międzymiastowych,
  - b) w zakresie połączeń radiowych na terenie województwa wielkopolskiego przewiduje się zagęszczenie sieci linii i stacji radiowych,
  - c) zwiększenie gęstości sieci telefonii przewodowej i osiągnięcie poziomu standardów europejskich;
- 58) w zakresie rozwoju usług i sieci internetowych przewiduje się:
- a) poprawę stanu infrastruktury łączności oraz dostępu do Internetu oraz zwiększenie możliwości wykorzystania szerokopasmowego dostępu do Internetu,
  - b) rozwój infrastruktury informatycznej oraz dalszego wspierania rozwoju innowacyjnej gospodarki elektronicznej,
  - c) rozwijanie sieci internetowych i wspieranie ich aktywnego wykorzystywania w biznesie, kulturze, edukacji i administracji,
  - d) wspieranie budowy gospodarki opartej na wiedzy oraz społeczeństwa informacyjnego poprzez rozwój infrastruktury informatycznej;
- 59) dążenie do równomiernego zaopatrzenia w gaz całego obszaru Wielkopolski, poprzez realizację sieci gazowej na terenach pozbawionych obecnie dostaw gazu, poprzez rozbudowę i modernizację sieci dystrybucyjnych, w tym realizacja inwestycji pn. „gazociąg odboczny Ø150 mm Krajenka – Złotów – Lipka”;
- 60) położenie gminy Lipka w Pilskim Obszarze Gospodarki Odpadami – obsługiwanym przez Zakład Utylizacji Odpadów Piła (w Kłodzie, gmina Szydłowo), który składać się będzie z trzech powiązanych ze sobą obiektów: obiektu centralnego Piła oraz obiektów Trzcianka i Złotów, czego skutkiem jest między innymi:
- a) eliminowanie uciążliwości dla środowiska związanych z eksploatacją składowisk, w tym zamykanie i rekultywacja składowisk niespełniających wymogów prawa, w tym także konieczność zamknięcia i rekultywacji składowiska w Osowie,
  - b) zapewnienie przepływu strumieni odpadów zgodnie z uchwalonymi planami gospodarki odpadami,

- c) wzmocnienie kontroli prawidłowego postępowania z odpadami,
  - d) minimalizacja ilości i rodzajów wytwarzanych odpadów poddawanych procesom unieszkodliwiania poprzez składowanie,
  - e) wspieranie wdrażania efektywnych ekonomicznie i ekologicznie technologii odzysku i unieszkodliwiania odpadów:
    - pozwalających na odzyskiwanie energii zawartej w odpadach w procesach termicznego i biochemicznego ich przekształcania,
    - odzyskiwanie energii elektrycznej i ciepłej w procesie pozyskiwania biogazu z kwater składowania odpadów,
  - f) rozwój istniejących i organizacja nowych systemów zbierania odpadów:
    - niebezpiecznych ze źródeł rozproszonych (małe i średnie przedsiębiorstwa),
    - niebezpiecznych z uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych występujących w strumieniu odpadów komunalnych (gospodarstwa domowe)
- 61) zwiększenie stopnia przetworzenia osadów ściekowych oraz maksymalizacja stopnia wykorzystania substancji biogennej przy jednoczesnym spełnieniu wszystkich wymogów dotyczących bezpieczeństwa sanitarnego i chemicznego, w tym poprzez:
- a) zwiększenie stopnia kontroli obrotu komunalnymi osadami ściekowymi,
  - b) likwidację tymczasowego składowania osadów ściekowych na terenie oczyszczalni ścieków oraz zwiększenie kontroli nad osadami wykorzystywanymi dla celów rolniczych;
- 62) zwiększenie stopnia wykorzystania i unieszkodliwiania produktów spalania węgla kamiennego i odsiarczania spalin.

Większość z ww. zasad i ustaleń określona jest w sposób ogólny, aczkolwiek część przekłada się na konkretne lokalizacje lub wskazania kierunkowe na załączonych do planu województwa mapach.

Zgodnie z planem województwa wielkopolskiego obowiązującym do 2019 r. przyszłe, nie ujęte w Planie, inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym mogą być zlokalizowane na terenie województwa wielkopolskiego, przy zachowaniu działań minimalizujących ewentualne negatywne oddziaływanie i skutki planowanej inwestycji oraz łagodzących kolizje z docelowymi funkcjami terenów. Lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebiegi planowanych inwestycji liniowych mają charakter kierunkowy i stanowią ilustrację zasad rozwoju systemu. Plan województwa, prezentując rozmieszczenie inwestycji liniowych, wskazuje tylko orientacyjny ich przebieg, poprzez określenie punktów, które inwestycja ma połączyć lub miejsc przecięcia sieci. Ustalanie lokalizacji szczegółowej należy do zakresu działania samorządu lokalnego oraz innych organów na podstawie przepisów szczególnych.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego obowiązujący do 2019 r. zawiera także wykaz planowanych przez różne instytucje inwestycji, w tym wymienionych już inwestycji liniowych i infrastrukturalnych, a także wskazuje inne ważne wytyczne kierunkowe:

- 1) Zbiornik Stołuńsko jako jeden z 31 zbiorników wodnych i jezior podpiętrzonych administrowanych przez Wielkopolski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu na terenie województwa;
- 2) droga wojewódzka nr 188 – obecnie jako droga klasy G, docelowo G lub GP;



- 3) linia kolejowa nr 203 na odcinku Piła – Chojnice – Tczew jako linia lokalna, pierwszorzędna – do zachowania, z zastrzeżeniem możliwości zmiany numeracji linii;
- 4) przebieg korytarza ekologicznego pomiędzy Doliną Łobżonki, a Doliną Debrzynki na linii Wielki Buczek i Stołuńsko – lasy na zachód od Lipki – Łąkie i jezioro Świdnik – Szwajcaria Kiełpińska.

25 marca 2019 r. Sejmik Województwa Wielkopolskiego podjął uchwałę nr V/70/19 w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r., poz. 4021). Obszar objęty zmianą studium z 2023 r. położony jest w poniższych obszarach terytorializacji polityki rozwoju wyznaczonych w planie województwa:

- 1) Wiejski Obszar Funkcjonalny,
- 2) Północno-Zachodni Obszar Funkcjonalny,
- 3) Wiejskie obszary wymagające wsparcia procesów rozwojowych,
- 4) Obszary ochrony gleb dla celów produkcji rolnej,
- 5) Obszary cenne przyrodniczo (poza obszarami objętymi formami ochrony, obszarami węzłowymi i korytarzami ekologicznymi),
- 6) Obszary ochrony krajobrazów kulturowych,
- 7) Obszary ochrony i kształtowania zasobów wodnych,
- 8) Obszary o najniższej dostępności transportowej do ośrodków wojewódzkich,
- 9) Obszary o najniższej dostępności do usług warunkujących możliwości rozwojowe.

Obszar objęty zmianą studium z 2023 r. i cała gmina Lipka znajdują się w strefie niskiej intensywności procesów osadniczych. Tereny położone w tej strefie wymagać będą wsparcia rozwoju rolniczej i pozarolniczej działalności produkcyjnej i usługowej, aktywizacji lokalnego potencjału społeczno-gospodarczego z wykorzystaniem zewnętrznych czynników rozwojowych. Strefy te preferowane są do rozwoju istniejących jednostek osadniczych, uwzględniających potrzeby ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Dla strefy wskazano poniższe działania w celu osiągnięcia kierunków określonych w planie:

- stymulowanie rozwoju gospodarczego opartego na lokalnym potencjale istniejących podmiotów oraz rozwoju rolniczych i pozarolniczych działalności gospodarczych – wyznaczanie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową czy produkcyjną z pełną obsługą komunikacyjną i wyposażeniem w infrastrukturę techniczną, z uwzględnieniem skali istniejących procesów rozwojowych oraz możliwości finansowych samorządów lokalnych dostosowanych do prognoz demograficznych, analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych,
- zwiększenie dostępności komunikacyjnej obszarów – realizacja inwestycji drogowych i kolejowych, w tym budowa, przebudowa i modernizacja dróg powiatowych i gminnych, budowa ścieżek rowerowych oraz rozwój systemów komunikacji zbiorowej,
- ochronę terenów cennych przyrodniczo i kulturowo – zachowanie istniejących terenów leśnych, łąk i pastwisk oraz terenów rolniczych o najwyższej przydatności dla celów produkcji rolnej, a także urządzenie i wyznaczanie nowych terenów zieleni publicznej oraz zachowanie i rewitalizacja obszarów i obiektów zabytkowych,

- zwiększenie dostępności infrastruktury społecznej i poprawę jej wyposażenia – modernizacja i rozbudowa istniejących obiektów oraz wyznaczanie i wyposażanie w niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną oraz wyznaczanie nowych terenów dla lokalizacji inwestycji z zakresu usług społecznych, w tym przede wszystkim szkół i ośrodków zdrowia,
- rozwój odnawialnych źródeł energii – wyznaczenie terenów dla lokalizacji instalacji związanych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań środowiskowych, kulturowych i infrastrukturalnych oraz istniejących jednostek osadniczych

W modelu rozwoju przestrzennego wojewódzkiego wielkopolskiego obszar oraz cała gmina Lipka położone są w strefie równoważenia potencjału przyrodniczego i społeczno-gospodarczego.

Inne opracowanie dotyczące całego regionu, tj. strategia rozwoju województwa wielkopolskiego przyjęta uchwałą nr XXIX/559/12 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2012 roku określiła następujące cele działania, z których część definiuje potrzeby gminy Lipka:

- 1) cel strategiczny 1. poprawa dostępności i spójności komunikacyjnej regionu:
  - a) cel operacyjny 1.1. zwiększenie spójności sieci drogowej,
  - b) cel operacyjny 1.2. wzrost różnorodności oraz upowszechnianie efektywnych form transportu,
  - c) cel operacyjny 1.3. rozbudowa infrastruktury na rzecz społeczeństwa informacyjnego,
  - d) cel operacyjny 1.5. rozwój transportu zbiorowego;
- 2) cel strategiczny 2. poprawa stanu środowiska i racjonalne gospodarowanie jego zasobami:
  - a) cel operacyjny 2.1. wsparcie ochrony przyrody,
  - b) cel operacyjny 2.2. ochrona krajobrazu,
  - c) cel operacyjny 2.3. ochrona zasobów leśnych i racjonalne ich wykorzystanie,
  - d) cel operacyjny 2.4. wykorzystanie, racjonalizacja gospodarki zasobami kopalin oraz ograniczanie skutków ich eksploatacji,
  - e) cel operacyjny 2.5. ograniczanie emisji substancji do atmosfery,
  - f) cel operacyjny 2.6. uporządkowanie gospodarki odpadami,
  - g) cel operacyjny 2.7. poprawa gospodarki wodno – ściekowej,
  - h) cel operacyjny 2.8. ochrona zasobów wodnych i wzrost bezpieczeństwa powodziowego,
  - i) cel operacyjny 2.9. poprawa przyrodniczych warunków dla rolnictwa,
  - j) cel operacyjny 2.10. promocja postaw ekologicznych,
  - k) cel operacyjny 2.11. zintegrowany system zarządzania środowiskiem przyrodniczym,
  - l) cel operacyjny 2.12. poprawa stanu akustycznego województwa;
- 3) cel strategiczny 3. lepsze zarządzanie energią:
  - a) cel operacyjny 3.1. optymalizacja gospodarowania energią,
  - b) cel operacyjny 3.2. rozwój produkcji i wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,

- c) cel operacyjny 3.3. poprawa bezpieczeństwa energetycznego regionu;
- 4) cel strategiczny 5. zwiększenie spójności województwa:
  - a) cel operacyjny 5.1. wsparcie ośrodków lokalnych,
  - b) cel operacyjny 5.2. rozwój obszarów wiejskich,
  - c) cel operacyjny 5.3. aktywizacja obszarów o najniższym stopniu rozwoju i pogarszających się perspektywach rozwojowych,
  - d) cel operacyjny 5.4. wsparcie terenów wymagających restrukturyzacji, odnowy i rewitalizacji,
  - e) cel operacyjny 5.5. zwiększenie dostępności do podstawowych usług publicznych,
  - f) cel operacyjny 5.6. wsparcie terenów o wyjątkowych walorach środowiska kulturowego,
- 5) cel strategiczny 6. wzmocnienie potencjału gospodarczego regionu:
  - a) cel operacyjny 6.1. zwiększenie innowacyjności przedsiębiorstw,
  - b) cel operacyjny 6.8. przygotowanie i racjonalne wykorzystanie terenów inwestycyjnych,
  - c) cel operacyjny 6.9. tworzenie warunków dla ekspansji gospodarki województwa na rynki zewnętrzne,
  - d) cel operacyjny 6.10. poprawa warunków dla rozwoju rolnictwa i przetwórstwa rolnego,
  - e) cel operacyjny 6.11. rozwój gospodarki społecznej,
  - f) cel operacyjny 6.12. rozwój „srebrnego” sektora gospodarki;
- 6) cel strategiczny 7. wzrost kompetencji mieszkańców i zatrudnienia:
  - a) cel operacyjny 7.1. poprawa warunków, jakości i dostępności edukacji,
  - b) cel operacyjny 7.3. promocja przedsiębiorczości i zatrudnialności,
  - c) cel operacyjny 7.4. rozwój oraz promocja postaw kreatywnych i innowacyjnych,
  - d) cel operacyjny 7.5. wzmocnienie szkolnictwa zawodowego i technicznego oraz poprawa organizacji rynku pracy;
- 7) cel strategiczny 8. zwiększanie zasobów oraz wyrównywanie potencjałów społecznych województwa:
  - a) cel operacyjny 8.1. wzmacnianie aktywności zawodowej,
  - b) cel operacyjny 8.2. poprawa sytuacji i przeciwdziałanie zagrożeniom demograficznym,
  - c) cel operacyjny 8.3. poprawa stanu zdrowia mieszkańców i opieki zdrowotnej,
  - d) cel operacyjny 8.4. promocja zdrowego stylu życia,
  - e) cel operacyjny 8.5. wzmacnianie wyłączenia społecznego,
  - f) cel operacyjny 8.6. wzmocnienie systemu usług i pomocy społecznej,
  - g) cel operacyjny 8.7. kształtowanie skłonności mieszkańców do zaspokajania potrzeb wyższego rzędu,
  - h) cel operacyjny 8.8. budowa kapitału społecznego na rzecz społeczeństwa obywatelskiego,
  - i) cel operacyjny 8.9. ochrona zasobów, standardu i jakości życia rodziny,
  - j) cel operacyjny 8.10. ochrona i utrwalanie dziedzictwa kulturowego,

- k) cel operacyjny 8.11. poprawa warunków mieszkaniowych,
- 8) cel strategiczny 9. wzrost bezpieczeństwa i sprawności zarządzania regionem:
  - a) cel operacyjny 9.3. sprawna, innowacyjna administracja samorządowa 142
  - b) cel operacyjny 9.4. budowa partnerstwa dla innowacji 144
  - c) cel operacyjny 9.5. budowa regionalnych systemów zabezpieczenia i reagowania na zagrożenia
  - d) cel operacyjny 9.6. rozwój współpracy terytorialnej

Celom tym przyporządkowane są działania, które w znacznej części odpowiadają kierunkom wytyczonym przez plan zagospodarowania przestrzennego województwa, a dodatkowo część z nich jest zbieżna z lokalnymi potrzebami gminy.

27 stycznia 2020 r. Sejmik Województwa Wielkopolskiego podjął uchwałę nr XVI/287/20 w sprawie przyjęcia „Strategii rozwoju województwa wielkopolskiego do 2030 r.”. Obszar objęty zmianą studium z 2023 r. wraz z całą gminą Lipka został wskazany jako obszar zagrożony trwałą marginalizacją. Dla obszaru określono kluczowe kierunki działań w zakresie:

- 1) wzrostu gospodarczego wielkopolski bazującego na wiedzy swoich mieszkańców:
  - działania naprawcze związane z upadkiem tradycyjnych lokalnych gospodarek oraz odbudowa bazy gospodarczej
  - wzmocnienie procesów dezagrarnizacji i powstawania pozarolniczych miejsc pracy
  - zwiększenie poziomu przedsiębiorczości, wykształcenia i kwalifikacji zawodowych, dopasowanie popytu i podaży na rynku pracy, m.in. przez wsparcie szkolnictwa zawodowego dostosowanego do potrzeb lokalnej gospodarki, rozwój rzemiosła
  - wsparcie w powstawaniu i rozwoju MŚP
  - inkubowanie przedsięwzięć wykorzystujących lokalny potencjał i zasoby
- 2) rozwoju społecznego opartego na zasobach materialnych i niematerialnych regionu:
  - przeciwdziałanie niekorzystnej strukturze demograficznej oraz ujemnemu saldu migracji, m.in. przez poprawę jakości oraz dostępu do podstawowych usług publicznych, zdrowotnych i opieki senioralnej
  - przeciwdziałanie deprivacji infrastruktury publicznej oraz jej uzupełnianie
  - zwiększenie atrakcyjności osiedleńczej
  - wsparcie rozwoju potencjału turystycznego
- 3) rozwoju infrastruktury z poszanowaniem środowiska przyrodniczego wielkopolski:
  - zwiększenia dostępności terytorialnej i komunikacyjnej
  - wzmocnienie i integracja powiązań transportowych (połączeń drogowych i kolejowych), zwłaszcza z ośrodkiem metropolitalnym
- 4) wzrostu skuteczności wielkopolskich instytucji i sprawności zarządzania regionem:
  - poprawa zdolności instytucjonalnej koniecznej do efektywnego zarządzania procesami rozwojowymi, poprawa funkcjonowania instytucji publicznych na tych obszarach
  - ograniczenie skutków peryferyjnego położenia obszarów przygranicznych, działania na rzecz współpracy na wszystkich szczeblach administracji w obrębie województwa jak i poza jego granicami, lepsze wykorzystanie możliwości jakie oferuje współpraca ponadlokalna i międzywojewódzka

- nadanie nowych funkcji obszarom zdegradowanym
- prowadzenie polityki służącej sukcesywnej rewitalizacji obszarów zmarginalizowanych.

Rada Powiatu Złotowskiego podjęła uchwałę nr X/43/2007 z dnia 27 czerwca 2007 roku w sprawie strategii rozwoju społeczno – gospodarczego powiatu złotowskiego, zawierającą cele i działania, spośród których dla gminy Lipka istotne są:

## PRZESTRZEŃ

### I. CELE NIEZBĘDNE

1. Promowanie terenów pod lokalizację inwestycji tworzących nowe miejsca pracy.
2. Promowanie atrakcyjnych obszarów pod zabudowę obiektów turystycznych.
3. Podjęcie działań na rzecz poprawy komunikacji zewnętrznej i wewnętrznej.

### KIERUNKI DZIAŁANIA

- 1.1. Zmiany i nowelizacje planów zagospodarowania przestrzennego w gminach.
- 1.2. Budowa infrastruktury technicznej i społecznej na wybranych obszarach, szczególnie dotkniętych strukturalnym bezrobociem i po byłych PGR-ach.
- 1.3. Stworzenie przez gminy ulg podatkowych i innych preferencji dla tworzących nowe miejsca pracy.
- 2.1. Przeznaczenie terenów niezagospodarowanych na cele turystyczne.
- 2.2. Uzbieranie w infrastrukturę techniczną i promocja walorów turystycznych wyznaczonych obszarów i obiektów.
- 3.1. Modernizacja i budowa dróg powiatowych.
- 3.2. Modernizacja i utrzymanie dotychczasowych szlaków kolejowych.
- 3.3. Objęcie całego obszaru powiatu sprawną łącznością telekomunikacyjną.

### II. CELE PIERWSZORZĘDNE

1. Wykorzystanie walorów przyrodniczych i turystycznych powiatu.
2. Lepsze wykorzystanie obszarów chronionego krajobrazu i rezerwatów przyrody.
3. Stworzenie warunków i możliwości intensywnej promocji obszarów rozwojowych.

### KIERUNKI DZIAŁANIA

- 1.1. Rozwój bazy turystycznej i hotelowej.
- 1.2. Promocja oraz pomoc merytoryczna i finansowa w tworzeniu gospodarstw agroturystycznych.
- 1.3. Budowa i organizacja szlaków turystycznych: pieszych, rowerowych, samochodowych i wodnych.
- 2.1. Utworzenie parkingów w obszarach krajobrazowych np.: dolina Gwdy, Bory Kujańskie. Szwajcaria Kiełpińska itd.
- 2.2. Zachować bioróżnorodność gatunkową zwierząt.
- 2.3. Nasadzenia na wolnych gruntach pożądaných gatunków drzew i krzewów.
- 3.1. Rozwój promocji poprzez sieć Internetu.
- 3.2. Aktywna promocja obszaru powiatu na imprezach krajowych i zagranicznych.
- 3.3. Opracowywanie materiałów promocyjnych i efektywna dystrybucja w kraju i za granicą.

## INFRASTRUKTURA

### I. CELE NIEZBĘDNE

1. Modernizacja istniejących dróg.
2. Budowa nowych dróg.



### 3. Utrzymanie istniejącej sieci drogowej.

#### KIERUNKI DZIAŁANIA

- 1.1. Wymiana nawierzchni zgodnie z technologią i normami.
- 1.2. Poszerzenie dróg i przebudowa łuków poziomych zgodnie z normami.
- 1.3. Budowa chodników i ścieżek rowerowych.
- 2.1. Budowa obwodnic.
- 2.2. Budowa nowych dróg ułatwiających dojazd do stolicy powiatu.
- 2.3. Przebudowa dróg gruntowych na drogi utwardzone.
- 3.1. Bieżące remonty cząstkowe nawierzchni oraz oznakowań pionowych i poziomych.
- 3.2. Poprawienie odwodnienia dróg poprzez pogłębianie rowów i regulację poboczy.

#### II. CELE DRUGORZĘDNE

1. Zabezpieczenie i modernizacja istniejącego układu kolejowego.
2. Pełne wykorzystanie możliwości uzyskania środków pomocowych.
3. Dalszy rozwój systemów łączności i transportu osobowego.

#### KIERUNKI DZIAŁANIA

- 1.1. Wspieranie inicjatyw na rzecz budowy szybkiej kolei na trasie Piła – Śródkowe Wybrzeże
- 1.2. Niedopuszczenie do likwidacji istniejących połączeń.
- 1.3. Niedopuszczenie do degradacji istniejącej infrastruktury na dworcach i przystankach kolejowych.
- 2.1. Wdrożenie systemu informacji o środkach pomocowych.
- 2.2. Przeprowadzenie szkoleń w zakresie wypełniania wniosków o środki pomocowe.
- 2.3. Przygotowywanie programów operacyjnych pod przyszłe fundusze strukturalne.
- 3.1. Zapewnienie systemu łączności telekomunikacyjnej dla peryferyjnych osad i budynków.
- 3.2. Zapewnienie poza publicznej łączności dla jednostek samorządowych, służb i straży.
- 3.3. Utrzymanie istniejących połączeń autobusowych. Wykorzystanie możliwości prywatnych przewoźników.

#### SPOŁECZNOŚĆ

##### I. CELE NIEZBĘDNE

1. Stworzenie warunków dla rozwoju i poprawy edukacji społeczeństwa w zakresie oświaty i kultury.
2. Stworzenie warunków w celu zmniejszenia skali i skutków bezrobocia.
3. Podjęcie działań zmierzających do poprawy działalności służby zdrowia i opieki społecznej.

#### KIERUNKI DZIAŁANIA

- 1.1. Podjęcie działań w celu zapewnienia z budżetu państwa wystarczających środków finansowych na aktywne formy walki z bezrobociem.
- 1.2. Występowanie o dofinansowanie programów aktywizacji zawodowej bezrobotnych ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego (EFS).
- 1.3. Stworzenie warunków do rozwoju małej i średniej przedsiębiorczości.
- 1.4. Zainteresowanie inwestorów zewnętrznych rozpoczęciem działalności gospodarczej na terenie powiatu złotowskiego.
- 1.5. Współpraca z samorządami w celu organizacji Centrum Informacji Zawodowej (CIZ).

1.6. Prowadzenie działań osłonowych dla osób będących w bardzo trudnej sytuacji na rynku pracy oraz zacieśnienie w tym zakresie współpracy z MOPS i Powiatowym Centrum Pomocy Rodzinie.

2.1. Powiększenie oferty istniejącego szkolnictwa średniego i dążenie do powstania szkół na poziomie wyższym.

2.2. Dostosowanie kierunków i poziomu kształcenia dla potrzeb lokalnego rynku pracy.

2.3. Prowadzenie inwestycji i modernizacja infrastruktury technicznej placówek oświatowych

2.4. Dalszy rozwój instytucji kultury oraz sportu masowego.

2.5. Zinventaryzowanie zasobów kulturowych oraz zabezpieczenie obiektów o szczególnym znaczeniu dla dziedzictwa narodowego.

3.1. Stworzenie przejrzystego i sprawiedliwego programu dla opieki społecznej.

3.2. Profilaktyka i promocja zdrowia wśród młodego pokolenia.

3.3. Dalszy rozwój i unowocześnianie bazy służby zdrowia w celu poprawy dostępności do specjalistycznej i podstawowej opieki medycznej.

## II. CELE PIERWSZORZĘDNE

1. Podjęcie działań w celu poprawy integracji społeczności gmin powiatu złotowskiego.

2. Stworzenie warunków dla rozwoju obszarów wiejskich i małych miast.

3. Działania na rzecz osiągnięcia społecznie oczekiwanego bezpieczeństwa npublicznego na terenie powiatu złotowskiego.

## KIERUNKI DZIAŁANIA

1.1. Usprawnienie przepływu informacji pomiędzy starostwem powiatowym, a gminami i odwrotnie.

1.2. Integracja społeczeństwa powiatu poprzez wspólne imprezy kulturalne, oświatowe i sportowe.

1.3. Zaangażowanie mediów lokalnych do integracji społeczności powiatu.

2.1. Poprawa infrastruktury technicznej na obszarach wiejskich poprzez wspólne działania na rzecz pozyskiwania środków z Unii Europejskiej i pozabudżetowych środków celowych.

2.2. Zmobilizowanie gmin do wspólnej polityki odnośnie planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniającego priorytety krajowe, wojewódzkie i powiatowe.

2.3. Promocja i rozwój usług agroturystycznych, pozostałych usług oraz innych form małej przedsiębiorczości.

3.1. Integracja systemu ratownictwa wszystkich służb działających na terenie powiatu.

3.2. Stworzenie warunków materialnych i administracyjnych dla sprawnego funkcjonowania służb porządkowych, straży i inspekcji.

3.3. Działania profilaktyczne wśród młodzieży zagrożonej marginalizacją życia.

## III. CELE DRUGORZĘDNE

1. Podjęcie działań w kierunku maksymalnego wykorzystania szans związanych z przystąpieniem do Unii Europejskiej.

2. Wykorzystanie okoliczności, iż wielu mieszkańców powiatu pracuje poza granicami kraju oraz tego, że byli mieszkańcy tych ziem zainteresowani są powiatem.

3. Stworzenie warunków do pełniejszego wykorzystania potencjału kadrowego i ludzkiego.

## GOSPODARKA

### I. CELE NIEZBĘDNE

1. Intensyfikacja rozwoju gospodarczego.
2. Koordynacja programów gospodarczych na poziomie gmin o charakterze ponad lokalnym.
3. Umocnienie pozycji powiatu w regionie, województwie i kraju.

#### KIERUNKI DZIAŁANIA

- 1.1. Modernizacja i rozwój infrastruktury technicznej w strefach potencjalnego rozwoju.
- 1.2. Stworzenie lokalnego systemu ulg podatkowych i innych preferencji sprzyjających rozwojowi gospodarki.
- 1.3. Stworzenie warunków do lepszego wykorzystania zasobów obszarów leśnych przy jednoczesnym działaniu na rzecz ich przyrostu.
- 1.4. Lepsze wykorzystanie zasobów naturalnych powiatu.
- 1.5. Wykorzystanie walorów naturalnych i potencjału powiatu dla rozwoju turystyki.
- 2.1. Utworzenie na szczeblu powiatu lokalnego koordynatora dla wspólnej z gminami realizacji programów gospodarczych.
- 2.2. Zintensyfikowanie działalności Złotowskiego Forum Gospodarczego i Cechu Rzemiosł Różnych na rzecz rozwoju gospodarczego.
- 2.3. Planowanie budżetów gminnych i powiatowego z uwzględnieniem zabezpieczenia środków własnych na realizację zadań gospodarczych wspieranych przez środki pomocowe.
- 2.4. Współpraca z organizacjami pozarządowymi o charakterze gospodarczym.
- 3.1. Powiązanie strategii powiatowej ze strategiami sąsiednich powiatów i województwa.
- 3.2. Możliwie szeroka, profesjonalna i skuteczna promocja potencjału i osiągnięć powiatu w kraju i zagranicą.
- 3.3. Aktywna współpraca z instytucjami gospodarczymi o charakterze wojewódzkim.

#### II. CELE PIERWSZORZĘDNE

1. Tworzenie warunków dla rozwoju małej i średniej przedsiębiorczości.
2. Przygotowanie jednostek gospodarczych i społeczeństwa powiatu do integracji z UE.
3. Uwzględnienie potrzeb powiatowych i ponadpowiatowych w strategiach i programach rozwojowych innych jednostek.

#### KIERUNKI DZIAŁANIA

- 1.1. Stworzenie wspólnego systemu podatków lokalnych.
- 1.2. Rozwój drobnej wytwórczości, rzemiosła i usług.
- 1.3. Tworzenie warunków dla rozwoju przetwórstwa rolno – spożywczego, leśnego i sfery usług na wsi.
- 2.1. Edukacja młodzieży oraz przedsiębiorców.
- 2.2. Pełne wykorzystanie możliwości mediów lokalnych dla szerokiego upowszechnienia idei integracji.
- 3.1. Modernizacja sieci dróg krajowych i wojewódzkich przebiegających przez powiat, pełne zagospodarowanie obiektów i terenów powojaskowych.
- 3.2. Pełne zagospodarowanie obiektów i terenów będących we władaniu AWRSP i innych jednostek państwowych
- 3.3. Utworzenie ośrodka wspierania przedsiębiorczości lub inkubatora przedsiębiorczości.

#### III. CELE DRUGORZĘDNE

1. Przyspieszenie rozwoju infrastruktury na wsi i w małych ośrodkach.
2. Właściwe przygotowanie do funkcjonowania po akcesji.

3. Właściwe wykorzystanie miejscowego potencjału intelektualnego oraz przedstawicieli powiatu w ponadlokalnych organizacjach samorządowych i gospodarczych dla celów prorozwojowych.

## EKOLOGIA

### I. CELE NIEZBĘDNE

1. Wdrożenie systemu segregacji i zagospodarowania odpadów stałych. Bezpieczeństwo na istniejących już miejscach składowania.
2. Tworzenie warunków dla rozwoju alternatywnych nośników energii.
3. Działania na rzecz racjonalnej gospodarki wodno – ściekowej.

### KIERUNKI DZIAŁANIA

- 1.1. Wdrożenie w powiecie jednolitego systemu segregacji i utylizacji odpadów
- 1.2. Dalsze wykorzystywanie wyselekcjonowanych odpadów.
- 1.3. Budowa nowych, nowoczesnych wysypisk i kompostowni. Rekultywacja wysypisk wyeksploatowanych.
- 2.1. Zastąpienie tradycyjnych nośników energii alternatywnymi.
- 2.2. Promowanie zmian tradycyjnego systemu ogrzewania na rzecz nośników energii o charakterze proekologicznym.
- 2.3. Wykorzystanie biomasy, jako źródła energii.
- 3.1. Zapewnienie odbioru i utylizacja ścieków na maksymalnym obszarze powiatu.
- 3.2. Promocja systemu przydomowych oczyszczalni ścieków w gospodarstwach indywidualnych.
- 3.3. Modernizacja istniejących ujęć wody i dalszy rozwój sieci wodociągowej.

### II. CELE PIERWSZORZĘDNE

1. Działania na rzecz świadomości ekologicznej społeczeństwa.
2. Ograniczenie uciążliwości szlaków komunikacyjnych.
3. Zapewnienie bezpiecznego systemu przewozu materiałów niebezpiecznych.

### KIERUNKI DZIAŁANIA

- 1.1. Edukacja ekologiczna poprzez własne programy kierowane do mieszkańców.
  - 1.2. Wdrożenie systemu edukacji ekologicznej w szkołach podstawowych, gimnazjalnych i średnich.
  - 1.3. Promocja nowych, pojawiających się technik w zakresie przedsięwzięć proekologicznych.
  - 2.1. Budowa obwodnic i dróg objazdowych, usprawnienie istniejącego systemu komunikacyjnego.
  - 2.2. Budowa ekranów akustycznych.
  - 2.3. Wdrożenie działań na rzecz ograniczania emisji spalin z pojazdów.
  - 3.1. Wyznaczenie tras przejazdu materiałów niebezpiecznych.
  - 3.2. Doskonalenie systemu ratownictwa.
  - 3.3. Stworzenie systemu kontroli przewozu materiałów niebezpiecznych.
3. Wybrany wariant rozwoju społeczno-gospodarczego powiatu

W poszczególnych obszarach życia społeczno-gospodarczego (gospodarka, przestrzeń, ekologia, społeczność i infrastruktura) wskazano 27 celów niezbędnych i pierwszorzędnych, które powinny być podstawą prawidłowego rozwoju społeczno – gospodarczego Powiatu Złotowskiego. Cele te zapewniałyby w miarę kompleksowy i zrównoważony rozwój powiatu.

Wspomniane opracowania należy uwzględnić ustalając kierunki zagospodarowania gminy, tym bardziej, iż de facto wpisują się one w katalog potrzeb gminy, należy jedynie dostosować je do możliwości gminy, biorąc jednak pod uwagę fakt, iż nie wszystkie działania, które należy przewidzieć w studium należą do działań gminnych, a studium nie może ograniczać działań innych jednostek samorządu terytorialnego oraz jednostek państwowych.

Dnia 30 września 2015 r. Rada Powiatu Złotowskiego podjęła uchwałę nr XI/63/2015 w sprawie strategii rozwoju społeczno-gospodarczego powiatu złotowskiego. W strategii wskazano obszary kluczowe:

- bezpieczeństwo publiczne,
- edukacja
- zdrowie
- infrastruktura drogowa
- bezrobocie
- pomoc społeczna
- rolnictwo i ochrona środowiska

Dla każdego obszaru kluczowego wskazano cele strategiczne i operacyjne.

Pod kątem zmiany studium z 2023 r. kluczowym celem strategicznym jest wsparcie rozwoju przedsiębiorczości oraz ograniczenie bezrobocia wśród ludzi młodych w obszarze kluczowym „bezrobocie”.

## **Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów**

Tłem do rozważań są dane statystyczne dotyczące użytkowania gruntów w gminie, i tak:

- 1) grunty pod wodami stanowią 1% powierzchni gminy,
- 2) użytki rolne odpowiednio 60%,
- 3) użytki leśne odpowiednio 34%,
- 4) grunty zurbanizowane odpowiednio 3%,
- 5) nieużytki odpowiednio 1%.

Największym posiadaczem gruntów (prawie 30% ogólnej powierzchni gminy) w gminie jest Skarb Państwa, w szczególności zaś administrujące jego lasami – przedsiębiorstwo Państwowe Gospodarstwo Leśne „Lasy Państwowe”). Administrująca gruntami rolnymi Skarbu Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych – dzierżawi, a następnie stopniowo sprzedaje nieruchomości należące niegdyś do Państwowych Gospodarstw Rolnych lub innych państwowych jednostek organizacyjnych, jak np. Stacja Hodowli Roślin w Scholastykowie. Skarb Państwa posiada także grunty kolejowe, administrowane przez Polskie Koleje Państwowe S.A., a także wody płynące i obiekty melioracji podstawowej. Poza tym występują grunty prywatne (znaczny udział w gruntach rolnych i zurbanizowanych), wojewódzkie (droga wojewódzka nr 188), powiatowe (drogi powiatowe) i komunalne (drogi gminne, tereny zielone, obiekty oświatowe, opieki społecznej, kultury i administracji. Gmina dysponuje pewną, aczkolwiek niewielką rezerwą terenów inwestycyjnych. Istotnym problemem są tereny dawnego lotniska „Debrzno”, należące do różnych właścicieli prywatnych, którzy nabyli te tereny od Skarbu Państwa. Rozdrobnienie własnościowe nie sprzyja podejmowaniu dobrych decyzji przestrzennych, ponieważ każdy właściciel ma inne pomysły na zagospodarowanie tego terenu, niekiedy zupełnie ze sobą sprzeczne. Innym



problemem jest nieuregulowany stan prawny niektórych odcinków dróg przechodzących przez lasy. Dotyczy to w szczególności odcinków dróg w rejonie wspomnianego lotniska. Poza tym należałoby w tym miejscu przeanalizować ewentualne rozgraniczenie niektórych dróg, które wymagałyby zaliczenia do kategorii dróg publicznych.

Z analizy dostępnych materiałów ewidencyjnych oraz możliwych do przewidzenia zamierzeń inwestycyjnych nie wynika, aby zachodziła konieczność wyznaczenia na terenie gminy obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

## **Uwarunkowania wynikające z występowania terenów i obiektów prawnie chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

### **Ochrona przyrody - wstęp**

W granicach gminy Lipka występują dwie obszarowe formy ochrony - obszary chronionego krajobrazu i obszary Natura 2000, poza tym punktowe (obiektywne) formy ochrony - pomniki przyrody. Uwarunkowania z tego zakresu oznaczono także na załączonej mapce (ryc. 6).

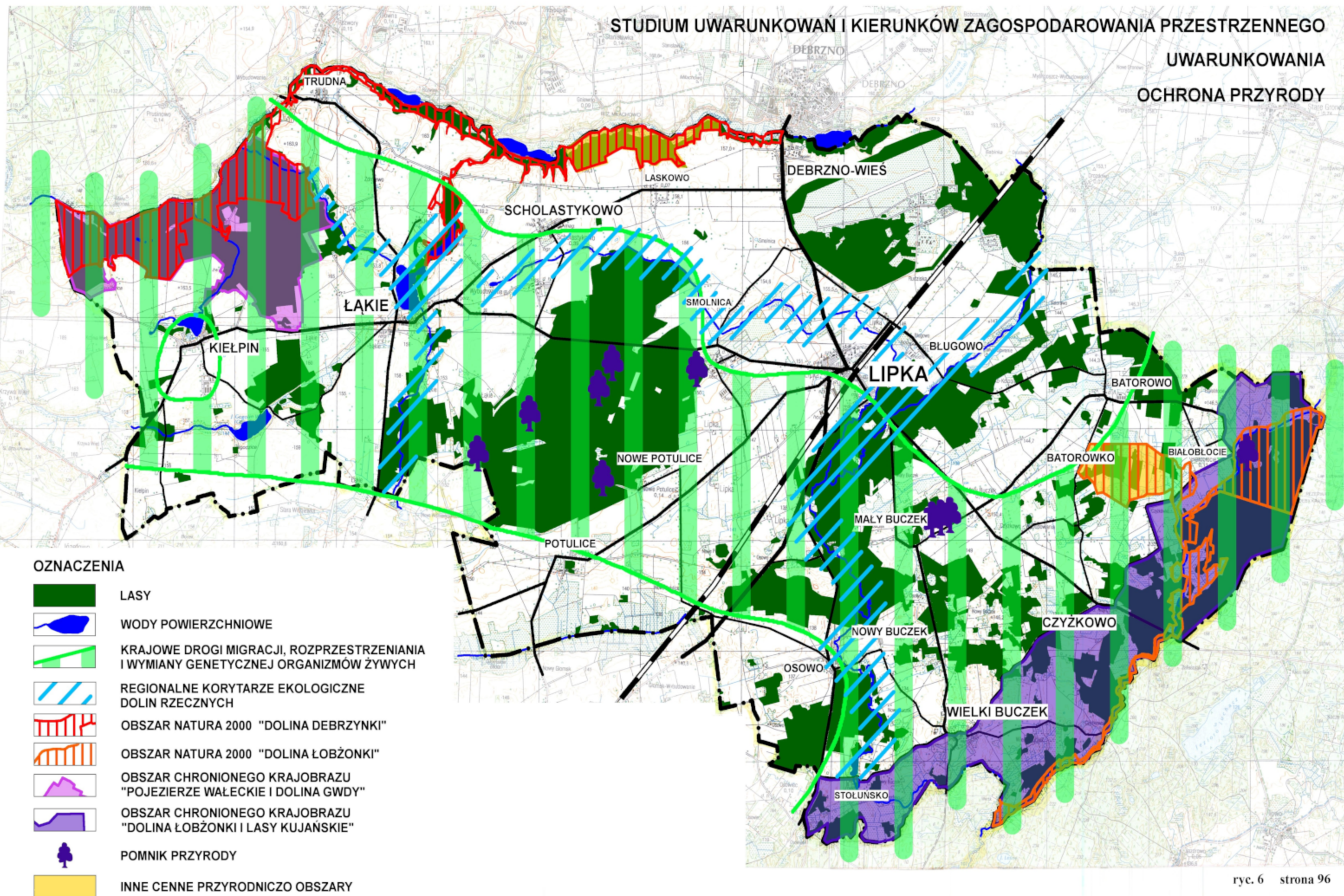
### **Obszary chronionego krajobrazu**

Wzdłuż wschodnich granic gminy rozciąga się północny kraniec Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Łobżonki i Bory Kujańskie”.

Aktualnie obowiązującym aktem prawnym w stosunku do tego obszaru jest Rozporządzenie 5/98 Wojewody Piłskiego z dnia 5 maja 1998 r. w sprawie ustanowienia obszarów chronionego krajobrazu w województwie piłskim (Dz. Urz. Woj. Pil. Nr 13, poz. 83), z zastrzeżeniem braku możliwości stosowania niektórych jego przepisów, które w związku ze zmianami dokonywanymi w kolejnych wersjach ustawy o ochronie przyrody nie zostały w wyznaczonym terminie dostosowane do przepisów ustawowych (np. zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 100 m od brzegów jezior, rzek i cieków wodnych), ponieważ rozporządzenie Nr 1/08 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 stycznia 2008 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Łobżonki i Bory Kujańskie” (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 7 poz. 138) zostało unieważnione wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu sygn. akt. IV SA/Po 720/11 z 22 września 2011 roku.

Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Łobżonki i Bory Kujańskie zajmuje fragment doliny Łobżonki. Prezentuje sobą znaczne walory krajobrazowe na tle monotoni pól uprawnych. Najciekawsze elementy przyrodniczo-krajobrazowe tworzą malowniczą dolinę rzeczną, a także znaczne powierzchnie leśne na żyznych siedliskach.







Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy o powierzchni 35 535 ha, zajmuje dolinę rzeki Gwdy od północnych granic byłego woj. pilskiego do Piły, Równinę Wałecką od Gwdy do rzeki Dobrzyca, Pojezierze Wałeckie od Wałcza do Mirosławca oraz niewielkie fragmenty Pojezierza Krajeńskiego w rejonie jez. Wapińskiego i wzgórze morenowe w okolicach Kiełpina. Obszar ten został powołany tym samym rozporządzeniem, co wcześniej omawiany obszar i jego stan prawny jest analogiczny, z tym że przyczyną tego stanu jest inny wyrok tego samego sądu - IV SA/Po 709/10, stwierdzający nieważność rozporządzenia nr 212/06 Wojewody Wielkopolskiego w sprawie obszaru chronionego krajobrazu "Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy" (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 201 poz. 4770).

Obszar ten pozostaje jednym z najcenniejszych przyrodniczo terenów w granicach gminy Lipka. Obejmuje tereny charakteryzujące się bogactwem walorów przyrodniczych, obecnością głęboko wciętych dolin rzecznych (Debrzynka), urozmaiconą rzeźbę terenu. Zlokalizowane tu wzgórze morenowe z najwyższym wzniesieniem - Brzuchową Górą (208 m n.p.m.) nosi lokalną nazwę Szwajcaria Kiełpińska.

### **Obszary Natura 2000**

Na terenie gminy Lipka znajdują się tereny położone w granicach dwóch ostoj obszarów Natura 2000. Są to:

- PLH300040 „DOLINA ŁOBŻONKI”
- PLH300047 „DOLINA DEBRZYŃKI”

Oba obszary powstały na podstawie Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dziko żyjącej fauny i flory, zwanej Dyrektywą Siedliskową lub Habitatową.

W Unii Europejskiej w latach 90-tych opracowany został europejski system ekologiczny Natura 2000, zakładający tworzenie obszarów chronionych niezależnie od systemów narodowych. Zasady jego tworzenia uregulowane są w dyrektywach: Dyrektywie Ptasiej i Dyrektywie Habitatowej.

Rzeczpospolita Polska, po wstąpieniu do Unii Europejskiej, jest zobowiązana do wyznaczenia na swoim terenie sieci obszarów Natura 2000 zgodnie z tymi dyrektywami. Projekt listy obszarów Natura 2000 opracowuje Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska. Minister właściwy do spraw środowiska, po uzyskaniu zgody Rady Ministrów, przekazuje Komisji Europejskiej listę proponowanych obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty oraz listę obszarów specjalnej ochrony ptaków. Ostatnia taka lista została przesłana do KE w dniu 30 października 2009 r. Aktualnie siedliskowa część sieci obejmuje 823 obszary pokrywające ok. 11% powierzchni Polski. W dniach 24 - 25 marca 2010 r. odbyło się Bilateralne Seminarium Biogeograficzne oceniające kompletność sieci specjalnych obszarów ochrony siedlisk w Polsce. Na podstawie wyników seminarium, organizacje pozarządowe zgłosiły celowość powiększenia 22 obszarów i utworzenia dodatkowo 33 nowych obszarów. Nie dotyczy to jednak obszarów w zasięgu terytorialnym Nadleśnictwa Lipka.

#### PLH300040 „DOLINA ŁOBŻONKI”

Przedmiotem ochrony na terenie ostoji są siedliska wymienione w Załączniku I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. W obszarze tym występują:

- 3140 Twardowodne oligo- i mezotroficzne zbiorniki wodne z podwodnymi łąkami

ramienic *Charetea*

- 3150 Starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami *Nympheion* i *Potamion*
- 3160 Naturalne, dystroficzne zbiorniki wodne
- 3260 Nizinne i podgórskie rzeki ze zbiorowiskami włosieniczników *Ranunculion fluitantis*
- 6210 Murawy kserotermiczne (*Festuco-Brometea*) - priorytetowe są tylko murawy z istotnymi stanowiskami storczyków
- 6430 Ziołorośla górskie (*Adenostylion alliariae*) i ziołorośla nadrzeczne (*Convolvuletalia sepium*)
- 6510 Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*)
- 7110 Torfowiska wysokie z roślinnością torfotwórczą (żywe)
- 7120 Torfowiska wysokie zdegradowane, lecz zdolne do naturalnej i stymulowanej regeneracji
- 7140 Torfowiska przejściowe i trzęsawiska (przeważnie z roślinnością z *Scheuchzeria-Caricetea*)
- 7210 Torfowiska nakredowe (*Cladietum marisci*, *Caricetum buxbaumii*, *Schoenetum nigricantis*)
- 7230 Górskie i nizinne torfowiska zasadowe o charakterze młak, turzycowisk i mechowisk
- 9110 Kwaśne buczyny (*Luzulo-Fagenion*)
- 9130 Żyzne buczyny (*Dentario glandulosae-Fagenion*, *Galio odorati-Fagenion*)
- 9160 Grąd subatlantycki (*Stellario-Carpinetum*)
- 9170 Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (*Galio-Carpinetum*, *Tilio-Carpinetum*)
- 9190 Pomorski kwaśny las brzoźowo-dębowy (*Betulo-Quercetum*)
- 91D0 Bory i lasy bagienne (*Vaccinio uliginosi-Betuletum pubescentis*, *Vaccinio uliginosi-Pinetum*)
- 91E0 Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albo-fragilis*, *Populetum albae*, *Alnenion*)
- 91I0 Ciepłolubne dąbrowy (*Quercetalia pubescenti-petraeae*)

Największą powierzchnię zajmują grąd środkowoeuropejski i łąki świeże – kolejno 15% i 10% powierzchni całej ostoi. Reprezentatywność siedlisk jest bardzo zróżnicowana. Najlepiej zachowane są torfowiska zasadowe, kwaśne buczyny i grąd subatlantycki.

Oprócz chronionych siedlisk na terenie ostoi stwierdzono występowanie gatunków roślin i zwierząt wymienionych w Załączniku II Dyrektywy Rady 92/43/EWG:

- Bóbr europejski - *Castor fiber*
- Wydra - *Lutra lutra*
- Czerwończyk nieparek - *Lycaena dispar*
- Sierpowiec błyszczący - *Drepanocladus vernicosus*
- Traszka grzebieniasta - *Triturus cristatus*



- Kumak nizinny- *Bombina bombina*
- Minóg strumieniowy - *Lampetra planeri*
- Skójka gruboskorupowa - *Unio crassus*
- Trzepla zielona - *Ophiogomphus cecilia*
- Jelonek rogacz - *Lucanus cervus*
- Pachnąca dębowa - *Osmoderma eremita*
- Lipiennik Loesela - *Liparis loeselii*

Ponadto stwierdzono występowanie wielu innych ważnych gatunków roślin (57) i zwierząt (5), zaobserwowano między innymi żabę moczarową, ropuchę szarą, zaskrońca, modrzewnicę zwyczajną, rosiczkę szerokolistną, lilię złotogłów, bażynę czarną, wąkrotę zwyczajną, bobrek trójlistkowy, przygielkę białą, wawrzynek wilczyko, kilka gatunków storczyków, bagno zwyczajne, widłaki, liczne torfowce, pływacze i żurawinę błotną.

Obszar PLB300001 Dolina Łobżonki chroni rzekę Łobżonkę (Łobżonkę) wraz z fragmentami dopływów - Lubczą i Orlą oraz tereny do nich przyległe, stanowiąc jeden z najcenniejszych obszarów przyrodniczych na Pojezierzu Krajeńskim. Osią obszaru jest około 60 kilometrowa dolina rzeki Łobżonki od okolic Białobłocia i Lutówka aż po dolinę rzeki Noteć. W rzekach dominuje żwirowo-piaszczysty charakter dna i żwawy nurt, nawiązujący do rzek podgórskich. Ostoję wyróżnia obecność bogatych florystycznie, właściwie wykształconych łąk oraz znaczne powierzchnie ekstensywnie użytkowanych łąk. Obszar pełni funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadregionalnym.

W granicach PLB300001 odnotowano aż 21 typów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Obszar ten jest szczególnie istotny dla ochrony żywnych postaci lasów, zwłaszcza łąk środkowoeuropejskich *Galio sylvatici-Carpinetum* w odmianie krajeńskiej, chronionych w części w północnej obszarze w rezerwach przyrody "Gaj Krajeński" i "Dęby Krajeńskie". W obszarze znajdują się także żywe buczyny pomorskie *Galio odorati-Fagetum*, których płaty podlegają ochronie w rezerwacie "Buczyna". W lasach tych występują chrząszcze: pachnica dębowa (*Osmoderma eremita*) oraz jelonek rogacz (*Lucanus cervus*). Osią obszaru jest jednak rzeka Łobżonka wraz z fragmentami dopływów - Lubczą i Orlą. Rzeki w różnych fragmentach zawierają siedliska charakterystyczne dla tzw. rzek włosienicznikowych. Spotkać w nich można, choć coraz rzadziej, strunowca - minoga strumieniowego *Lampetra planeri*. Także, w szczególności w Łobżonce, występuje niezwykle liczna populacja małża skójki gruboskorupowej (*Unio crassus*). W dolinach rzek najbardziej cenne są łąki o zwykle ekstensywnej formie użytkowania. W ich obrębie, poza rzadkimi elementami flory, występuje motyl czerwończyk nieparek (*Lycaena dispar*) oraz związana z rzekami ważka - trzepla zielona (*Ophiogomphus cecilia*). Rzeki przepływają przez kilka jezior eutroficznych a Łobżonce towarzyszą niewielkie starorzecza. Cenne są również dobrze zachowane i zróżnicowane łągi olszowe. Na zboczach dolin rzecznych występują niekiedy murawy kserotermiczne.

Istotną rolę siedliskotwórczą pełnią ekosystemy torfowisk mszarnych, borów i brzezin bagiennych jak i jezior dystroficznych. W ekosystemach tych występuje szereg gatunków zagrożonych i/lub chronionych w skali kraju oraz rzadkich w regionie.

W dolinach rzek, bądź w strefach brzegowych niektórych jezior ramienicowych, można znaleźć torfowiska nakredowe i młaki, w obrębie których występują lipiennik Loesela (*Liparis loeselii*) i mech - sierpowiec błyszczący (*Drepanocladus vernicosus*).

Podstawowym zagrożeniem dla walorów przyrodniczych obszaru są zaburzenia naturalne i antropogeniczne, związane z destabilizacją warunków hydrologicznych siedlisk hydrogenicznych. Występujące tu łąki wykazują znaczne cechy odwodnienia i degeneracji, związanej z zaprzestaniem lub nieregularnością ich użytkowania. Na części z nich, obserwuje się zaawansowany proces zarastania przez krzewy i drzewa.

Większość jezior ramienicowych charakteryzuje się dominacją ryb karpiowatych nad rybami drapieżnymi, co sprzyja rozwojowi fitoplanktonu i prowadzi między innymi do ograniczenia siedlisk ramienic. Drobne zbiorniki wodne na obszarach leśnych, często o charakterze dystroficznym, są zwykle wykorzystywane wędkarsko, co prowadzi do zaburzenia funkcjonowania tych ekosystemów. Największe zagrożenia związane są generalnie z obecnością podwyższonych wartości materii organicznej i substancji biogennej a także złym stanem sanitarnym wody. Stąd też uregulowania wymaga gospodarka wodno-ściekowa w zlewni rzeki Łobżonki.

Zagrożeniem dla stabilności przyrodniczej tego obszaru jest także spontaniczny pojaw, a czasami świadome wprowadzanie, obcych ekologicznie i geograficznie gatunków roślin, w tym gatunków drzewiastych. Niektóre z nich wykazują silne tendencje do ekspansji, co stanowić może poważne zagrożenie dla rodzimej roślinności.

W części obszaru PLH300040 „Dolina Łobżonki” zlokalizowanej na gruntach Nadleśnictwa Lipka, znajdują się drzewostany ponad 100-letnie o łącznej powierzchni 35,31 ha. Szczególnie ważnym gatunkiem panującym w drzewostanach ponad 100-letnich jest buk (51,1%). Drzewostany z tym gatunkiem charakteryzują się wysokim stopniem naturalności i różnorodności biologicznej. Mogą one być potencjalnym siedliskiem gatunków cennych, wymienionych w Załącznikach II i IV 30 do Dyrektywy Siedliskowej. Pozostałe drzewostany ponad 100-letnie, to drzewostany sosnowe (48,9%).

#### PLH300047 „DOLINA DEBRZYŃKI”

Przedmiotem ochrony na terenie ostoi są siedliska wymienione w Załączniku I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. W obszarze tym występują:

- 3150 Starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami *Nympheion* i *Potamion*
- 6430 Ziołorośla górskie (*Adenostylin alliariae*) i ziołorośla nadrzeczne (*Convolvuletalia sepium*)
- 7220 Źródlika wapienne ze zbiorowiskami *Cratoneurion commutati*
- 7230 Górskie i nizinne torfowiska zasadowe o charakterze młak, turzycowisk i mechowisk
- 9110 Kwaśne buczyny (*Luzulo-Fagenion*)
- 9130 Żyzne buczyny (*Dentario glandulosae-Fagenion*, *Galio odorati-Fagenion*)
- 9160 Grąd subatlantycki (*Stellario-Carpinetum*)
- 91E0 Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albo-fragilis*, *Populetum albae*, *Alnenion*).

Największą powierzchnię zajmują żyzne buczyny i grąd subatlantycki – kolejno 25% i 10 % powierzchni całej ostoi. Reprezentatywność siedlisk jest bardzo zróżnicowana. Najlepiej zachowane są torfowiska zasadowe, kwaśne buczyny i grąd subatlantycki.

Oprócz chronionych siedlisk na terenie ostoi stwierdzono występowanie gatunków roślin i zwierząt wymienionych w Załączniku II Dyrektywy Rady 92/43/EWG:

- Bóbr europejski - *Castor fiber*
- Wydra - *Lutra lutra*
- Poczwarówka zwężona - *Vertigo angustior*
- Poczwarówka jajowata - *Vertigo moulinsiana*
- Zalotka większa - *Leucorrhinia pectoralis*
- Czerwończyk nieparek - *Lycaena dispar*
- Sierpowiec błyszczący - *Drepanocladus vernicosus*
- Skalnica torfowiskowa - *Saxifraga hirculus*

PLH300047 Dolina Debrzynki to obszar zwartej skupienia cennych siedlisk przyrodniczych: dobrze zachowanych torfowisk soligenicznych (alkalicznych) i łąk na tych torfowiskach, łągów nadrzecznych i źródliskowych, a na zboczach doliny rzecznej - kompleksów buczyn i grądów subatlantyckich.

Obszar obejmuje istotny pod względem występowania siedlisk Natura 2000 odcinek niewielkiej rzeki Debrzynki, dopływu Gwdy. Krawędzie doliny porośnięte są przeważnie starodrzewiem bukowym. Wzdłuż krawędzi występują także dobrze zachowane wiszące torfowiska źródliskowe. W dolinie występują torfowiska soligeniczne przepływowe, w przeszłości użytkowane jako łąki, obecnie tylko sporadycznie koszone, zarastające szuwarami oraz ziołoroślami. Na znacznym odcinku dobrze zachowała się naturalna strefowość roślinności. Najbliżej koryta występuje pas wysokich szuwarów okresowo zalewanych i budowanych głównie przez mannę mielec (*Glyceria maxima*) i turzycę błotną (*Carex acutiformis*). Dalej, w kierunku krawędzi mineralnych, znacznie powyżej lustra wody w rzece, pojawiają się najcenniejsze dla obszaru typowe torfowiska mechowiskowe, dobrze zachowane i charakteryzujące się występowaniem wielu rzadkich i zagrożonych gatunków roślin. Mechowiska z licznymi mchami brunatnymi należą do szczególnie cennych. Do osobliwości zaliczyć można również liczne populacje storczyka krwistego i szerokolistnego. W sąsiedztwie krawędzi mineralnych, na torfowiskach soligenicznych, licznie występuje zbiorowisko turzycy błotnej (*Carex acutiformis*), skrzypu bagiennego (*Equisetum fluviatile*) i turzycy prosowej (*Carex paniculata*), jednak z uwagi na intensywne zasilanie wodami źródliskowymi nie mają one charakteru typowych szuwarów i charakteryzują się występowaniem elementów źródliskowych oraz eutroficznych mchów brunatnych. Na uwagę zasługuje też licznie występująca narecznica grzebieniasta - *Dryopteris cristata*. Większa część torfowisk charakteryzuje się doskonałymi warunkami wodnymi. W bocznych, porośniętych lasem wąwozach spotyka się liczne strumienie, wysięki i źródła.

Do podstawowych zagrożeń środowiska przyrodniczego należy zaliczyć sukcesję wtórną po zarzuceniu użytkowania łąk na torfowiskach poligenicznych, trzebież w ramach planowej gospodarki leśnej na stromych zboczach doliny oraz sadzenie buka w grądach subatlantyckich.

W części ostoi „Dolina Debrzynki” zlokalizowanej na gruntach Nadleśnictwa Lipka drzewostany ponad 100-letnie zajmują łącznie 164,78 ha. Najliczniej reprezentowanym gatunkiem panującym w drzewostanach ponad 100-letnich w PLH300047 „Dolina Debrzynki” jest buk (69,3%). Ważnymi drzewostanami są również drzewostany dębowe (14,3%), które podobnie jak bukowe charakteryzują się wysokim stopniem naturalności i różnorodności biologicznej i które mogą być potencjalnym siedliskiem gatunków cennych, wymienionych w Załącznikach II i IV do Dyrektywy Siedliskowej. Pozostałe drzewostany ponad 100-letnie, tj. sosnowe i olchowe zajmują łącznie 16,4%.

### **Pomniki przyrody**

Pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głazy narzutowe oraz jaskinie.

Na terenie gminy Lipka znajdują się 24 pomniki przyrody: 22 pojedyncze drzewa i 2 grupy drzew. Wszystkie położone są na grantach zarządzanych przez Nadleśnictwo Lipka. Zarządzeniem Nr 28/90 Wojewody Piłskiego z dnia 25 maja 1990 r. zostały powołane następujące pomniki:

Położenie		Gatunek	Obwód na wysokości pierśnicy [cm]	Wysokość drzewa [m]
Oddział lub pododdział leśny	obręb ewidencyjny/leśnictwo			
90k	Białobłocie/Białobłocie	Lipa drobnolistna	340	18
117b	Potulice/Lipka	Sosna zwyczajna	340	25
120o	Potulice/Lipka	Dąb szypułkowy	410	25
167m	Potulice/Potulice	Dąb szypułkowy	470	28

Rozporządzeniem Nr 14/98 z dnia 13 października 1998 r Wojewoda Piłski ustanowił:

Położenie		Gatunek	Obwód na wysokości pierśnicy [cm]	Wysokość drzewa [m]
Oddział lub pododdział leśny	obręb ewidencyjny/leśnictwo			Oddział lub pododdział leśny
46a	Potulice/Lipka	Jesion wyniosły	270	31
117d	Potulice/Lipka	Buk zwyczajny	346	26
117d	Potulice/Lipka	Buk zwyczajny	325	26
120b	Potulice/Lipka	Buk zwyczajny	368	33
121f	Potulice/Lipka	Dąb szypułkowy	410	28
132m	Mały Buczek/Osowo	Jesion wyniosły	292	29
132m	Mały Buczek/Osowo	Jesion wyniosły	256	27
132m	Mały Buczek/Osowo	Olsza czarna	240	26
132m	Mały Buczek/Osowo	Lipy drobnolistne 2szt.	680, 660	30, 28
132m	Mały Buczek/Osowo	Jodła szlachetna odm. błękitna	362	28
132m	Mały Buczek/Osowo	Buk zwyczajny odm. miedziana	346	26
132m	Mały Buczek/Osowo	Jesion wyniosły	343	27
132m	Mały Buczek/Osowo	Kłon zwyczajny	331	30
132m	Mały Buczek/Osowo	Graby zwyczajne 164 szt.	120-140	14-16
132m	Mały Buczek/Osowo	Dąb szypułkowy	670	28
132m	Mały Buczek/Osowo	Lipa srebrzysta	470	30
132m	Mały Buczek/Osowo	Buk zwyczajny odm. purpurowa	440	30
144c	Potulice/Potulice	Dąb szypułkowy	440	29
144c	Potulice/Potulice	Dąb szypułkowy	410	28
172t	Potulice/Potulice	Dąb szypułkowy	500	27



### Ochrona gatunkowa

W trakcie prac terenowych oraz na podstawie materiałów archiwalnych stwierdzono występowania następujących gatunków objętą ochroną:

<b>POROSTY I GRZYBY</b>				
<b>Gatunek:</b>	<b>Miejsce występowania</b>	<b>Liczba płatów roślinności ze stanowiskami</b>	<b>Ochrona ścisła</b>	<b>Ochrona częściowa</b>
Chrobotki - rodzaj <i>Cladonium spp</i>	255g-i, 271 i, 355j-m, 356d,f, 357c-k, 358a,d-g, 373c-f,h-k, 374d, 426c, 427d, 487a-c, 488f,h, 498f	38	X	
Mąkla tarniowa <i>Evernia prunastri</i>	469c, 479a, 492a	3		X
Mąklik otrąbiasty <i>Evernia prunastri</i>	492d	1	X	
Płucnica modra <i>Cetraria glauca</i>	469c,479a, 492a	3	X	
Tarczownica łuseczko-wata <i>Parmelia exasperatula</i>	492d	1	X	
Tarczownica okopcona <i>Parmelia glabratula</i>	492d	1	X	
Szmaciak gałęzisty <i>Sparassis crispa</i>	356f, 394f, 488i	3	X	
Sromotnik bezwstydnny <i>Phallus impudicus L.</i>	4b, 22f, 75b, 110f, 479g	5		
Pawężnica pergaminowa <i>Peltigera membranacea</i>	488c	1		X

<b>WIDLAKI I MSZAKI</b>				
<b>Gatunek:</b>	<b>Miejsce występowania (oddział leśny)</b>	<b>Liczba płatów roślinności ze stanowiskami</b>	<b>Ochrona ścisła</b>	<b>Ochrona częściowa</b>
Widłak jałowcowaty <i>Lycopodium annotinum</i>	170c, 288c,f, 358b, 457b	5	X	
Widłak goździsty <i>Lycopodium clavatum</i>	119i, 141c, 142a, 175i, 207h, 269d, 306d, 358b, 374d, 481h,485a	10	X	
Widłak spłaszczony <i>Diphasiastrum complanatum</i>	218g	1	X	
Błyszczce włoskowate <i>Tomentypnum nitens</i>	492b	1	X	
Brodawkowiec czysty <i>Pseudoscleropodium purum</i>	480a,c,f,h,j, 481a,d,f,h, 482a, 492d	11		X
Dzióbkowiec Zetterstedta <i>Eurhynchium angustirete</i>	492b,d	2		X
Drabik drzewkowy <i>Climacium dendroides</i>	480c,g, 492b	3		X
Fałdownik nastroszony <i>Rhytidiadelphus squarrosus</i>	480c, 481d,482a, 492b	4		X

Fałdownik szeleszczący <i>Rhytidiadelphus triquertus</i>	492b	1		X
Gajnik lśniący <i>Hylocomnium splendens</i>	480h,j,481c,f,h, 482a, 492d	7		X
Haczykowiec błyszczący <i>Hamatocaulis vernicosus</i>	492b	1	X	
Mokradłoszka kończysta <i>Calliergonella cuspidata</i>	480c,f,g, 292b,	4		X
Mszar krokiewkowaty <i>Paludella squarrosa</i>	492b	1	X	
Nibyprątnik torfowy <i>Pseudobryum cinclidioides</i>	481 a	1	X	
Piórosz pierzasty <i>Ptilium cristacastrensis</i>	480j	1		X
Próchniczek błotny <i>Aulacomnium palustre</i>	468c,d, 492b	3		X
Rokietnik pospolity <i>Pleurozium schreberi</i>	480a,c,f,h,j,481a,d,f,h, 482a,492d	11		X
Szurek porośły <i>Orthotrichum lyellii</i>	469c, 479a	2	X	
Tęposz niski <i>Leptodictyum humile</i>	492b	1	X	
Torfowiec błotny <i>Sphagnum palustre</i>	468c,d	2	X	
Torfowiec frędzlowaty <i>Sphagnum fimbriaum</i>	468d, 479d	2	X	
Torfowiec gładki <i>Sphagnum teres</i>	479d	1	X	
Torfowiec kończysty <i>Sphagnum fallax</i>	468c,d	2		X
Torfowiec nastroszony <i>Sphagnum squarrosum</i>	468c, 480c	2		X
Torfowiec magellański <i>Sphagnum magellanicum</i>	3101, 468c	2	X	
Torfowiec obły <i>Sphagnum teres</i>	468c, 469d, 492b	3	X	
Torfowiec spiczastolistny <i>Sphagnum cuspidatum</i>	468c	1	X	
Tujowiec tamaryszkowaty <i>Thuidium tamariscinum</i>	468c,d	2		X
Widłoząb kędzierzawy <i>Dicranum polysetum</i>	480a,h,481c,d,h, 492d	6		X

<b>ROŚLINY NACZYNIOWE</b>	<b>Miejsce występowania (oddział leśny)</b>	<b>Liczba płatów roślinności ze stanowiskami</b>	<b>Ochrona ściska</b>	<b>Ochrona częściowa</b>
<b>Gatunek:</b> Bagnica torfowa <i>Scheuchzeria palustis</i>	435g	1	X	
Bagno zwyczajne <i>Ledum palustre</i>	86f, 87j,h, 88h, 120i, 435g, 476c, 477c	8	X	
Barwinek Pospolity <i>Vinca minor</i>	306d	1		X

Bobrek trójlistkowy <i>Menyanthes trifoliata</i>	267i, 288f, 308c, 3101, 315h, 316g,h, 317b, 318f, 376f, 393a, 434c, 435g, 456c, 457b, 469d, 476c, 480c, 481 f, 490c	24		X
Gnieźnik leśny <i>Neotia nidus-avis</i>	429a	1	X	
Grąźel drobny <i>Nuphar pumila</i>	430b, 492c	2	X	
Grąźel żółty <i>Nuphar lutea</i>	430b, 468c, 492c, 498d	4		X
Grzybień białe <i>Nymphaea alba</i>	254i, 316g, 430b, 468c, 492c	5		X
Kalina koralowa <i>Viburnum opulus</i>	469c,d, 479a-f, 481a,c,g, 482a	11		X
Kocanki piaskowe <i>Helichrysum arenarium</i>	1381, 479d, 480i	3		X
Konwalia majowa <i>Convallaria majalis</i>	7g, 86h, 98d, 109c, 110a,b,d,f, 111c, 112b-d,g-i,k,l, 113d, 114a,b, 137n,o, 430a,c, 468a, 479a, 488a, 492d	28		X
Kopytnik pospolity <i>Asarum europaeum</i>	448h	1		X
Kruszczyk błotny <i>Epipactis palustris</i>	315h,j, 316h,i	4	X	
Kruszczyk szerokolistny <i>Epipactis latifolia</i>	184c	1	X	
Kruszyna pospolita <i>Frangula alnus</i>	teren całego Nadleśnictwa	780		X
Lilia złotogłów <i>Lilium martagon</i>	6d	1	X	
Listera jajowata <i>Listera ovata</i>	25a, 316h	2	X	
Marzanka wonna <i>Asperula odorata</i>	7i, 11f, 26c, 75a, 98d, 196b, 456b	7		X
Nasieźrzał pospolity <i>Ophioglossum vulgatum</i>	181b, 315h, 469d	3	X	
Paprotka zwyczajna <i>Polypodium vulgare</i>	47a, 162b, 204d, 429a, 430a, 468i, 479a,f, 480c,d, 485a	11	X	
Pierwiosnek lekarski <i>Primula veris</i>	306d, 492d	2		X
Pływacz zwyczajny <i>Utricularia vulgaris</i>	288f, 316f,g, 430b, 492c	5	X	
Podkolan biały <i>Platanthera bifolia</i>	118c,g,i, 119a, 169b	5	X	
Pomocnik baldaszkowaty <i>Chimaphila umbellata</i>	481 h	1	X	
Przeczek czarna <i>Ribes nigrum</i>	1381, 169b, 184c, 469d, 479f	5		X

Przylaszczka pospolita <i>Hepatica nobilis</i>	162c, 199c, 207h, 429a, 430a, 448i	6	X	
Rosiczka okrągłolistna <i>Drosera rotundifolia</i>	267f, 308c, 3101, 435g, 468c, 476c, 477c, 490c,	8	X	
Storczyk krwisty <i>Orchis incarnata</i>	166d, 315h, 316i, 358i, 376f, 377b, 393a, b482a	9	X	
Storczyk szerokolistny <i>Dactylorhiza majalis</i>	102k, 103h, 104k, 105f, 166h, 1671, 164h, 187a, 188b, 202b, 310o, 315h, i, 316i, 317b, g, h, 318h, 328f, 339b, 340d, 358i, 376f, 377b, 393a, b408g,	27	X	
Śnieżyczka przebiśnieg <i>Galanthus nivalis</i>	25a, 133a, 134b, 163a, 224c	5	X	
Turzyca bagienna <i>Carex limosa</i>	435g	1	X	
Turzyca piaskowa <i>Carex arenaria</i>	325i	1		X
Wawrzynek wilczczyko <i>Daphne mezereum</i>	15a, 151g, h, k, 430b	5	X	
Włosienicznik wodny <i>Batrachium aquatile</i>	170g, 171j, k	3	X	

Zwierzęta bezkręgowce	Miejsce występowania (oddział leśny)	Ochrona ściśla	Ochrona częściowa
<b>Gatunek:</b> Czerwończyk nieparek <i>Lycaena dispar</i>	Oddz.: 3a, 4a, 95a, 310p, 315h, 377b, 376f	x	
Zalotka większa <i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Oddz.: 9h, 56a, 57b, d, 199c, 210g, 254i, 269f, g, 270g, 291 c, 316g, 385a, 387i, 393a, 398c, d, j, 468c, 492c, 495b, 498d,	x	
Biegacz zielonozłoty <i>Carabus auronitens</i>	Skraj lasu w pobliżu miejscowości Potulice	x	
Biegacz skórzasty <i>Carabus coriaceus</i>	W pobliżu południowej granicy lotniska Debrzno	x	
Trzmiel ziemny <i>Bombus terrestris</i>	Na terenie lotniska Debrzno		x
Jelonek rogacz (2) <i>Lucanus cervus</i>	W lesie w pobliżu Kiełpina	x	
Ślimak winniczek <i>Helix pomatia</i>	Na całym obszarze gminy		x

Kręgowce	Miejsce występowania (oddział leśny)	Ochrona ściśla	Ochrona częściowa
<b>Gatunek:</b> Kumak nizinny(2) <i>Bombina bombina</i>	Oddz.: 132n, 182o, 187a, 188b, 209c, 210c, g, i, 213b, 254i, 259j, 265a, g, 269g, 270g, 272h, 291c, 309j, 316f, g, 343c, 377b, 389l, 392a, 393a, 406f, 430b, 450g, 451 g, 460f, 465h, w, x, 468c, 475d, 477c, d 478f, 481 m, 490c, 495i, 498d, 507m	X	

Ropucha szara (2) <i>Bufo bufo</i>	prop. UE: „Dolina Dobrzyńki”, „Białobłockie Storczykowisko”, Debrzno, Świdnik, Dolne, Główna, Łąkie, Kiełpińskie, Gogolin Wielki, Górzno Dolne i Górne, łąki, bagniska i oczka wodne	X	
Ropucha zielona (2) <i>Bufo viridis</i>	prop. UE: „Białobłockie Storczykowisko”, jez.: Debrzno, Świdnik, Dolne, Główna, Łąkie, Kiełpińskie, Gogolin Wielki, Górzno Dolne i Górne, łąki, bagniska i oczka wodne	X	
Traszka grzebieniasta (2) <i>Triturus cristatus</i>	Oddz.: 56a, 316g	X	
Traszka zwyczajna (2) <i>Triturus vulgaris</i>	Łąki, bagniska i oczka śródleśne, rez. „Uroczysko Jary”, prop. UE: „Dolina Debrzyńki”, „Białobłockie Storczykowisko”	X	
Żaba jeziorkowa (2) <i>Rana lessonae</i>	Jeziora: Debrzno, Świdnik, Dolne, Główna, Łąkie, Kiełpińskie, Gogolin Wielki, Górzno Dolne i Górne	X	
Żaba moczarowa (2) <i>Rana arvalis</i>	Gatunek pospolity, występuje praktycznie w każdym mniejszym i większym bagienku oraz w dolinach rzecznych i jez.: Debrzno, Świdnik, Dolne, Główna, Łąkie, Kiełpińskie, Gogolin Wielki, Górzno Dolne i Górne, prop. UE: „Dolina Debrzyńki”, „Białobłockie Storczykowisko”,	X	
Żaba śmieszka (2) <i>Rana ridibunda</i>	Jeziora: Debrzno, Świdnik, Dolne, Główna, Łąkie, Kiełpińskie, Gogolin Wielki, Górzno Dolne i Górne,	X	
Żaba trawna (2) <i>Rana temporaria</i>	We wszystkich typach wód stojących, zbiornikach oraz jeziorach: Debrzno, Świdnik, Dolne, Główna, Łąkie, Kiełpińskie, Gogolin Wielki, Górzno Dolne i Górne, UE: „Dolina Debrzyńki”, „Białobłockie Storczykowisko”,	X	
Żaba wodna (2) <i>Rana esculenta</i>	Gatunek pospolity, występuje praktyczni w każdym mniejszym i większym bagienku oraz w dolinach rzecznych i jez.: Debrzno, Świdnik, Dolne, Główna, Łąkie, Kiełpińskie, Gogolin Wielki, Górzno Dolne i Górne,	X	
Jaszczurka zwinka <i>Lecerta agilis</i>	Występuje równomiernie na terenie całego Nadleśnictwa, prop. UE: „Dolina Debrzyńki”, „Białobłockie Storczykowisko”	X	
Jaszczurka żyworodna <i>Zootoca vivipara</i>	Łąki, bagniska i oczka śródleśne	X	
Padalec zwyczajny <i>Anguis fragilis</i>	prop. UE: „Dolina Debrzyńki”	X	
Zaskroniec zwyczajny <i>Natrix natrix</i>	Występuje na wilgotnych siedliskach, łąkach, bagniskach i oczkach śródleśnych, prop. UE: „Białobłockie Storczykowisko”,	X	
Bielik <i>Haliaeetus albicilla</i>	Leśnictwa Biskupice	X	
Bocian czarny (2) <i>Ciconia nigra</i>	Leśnictwa Białobłocie i Lipka	X	
Brzęczka <i>Locustella luscinioides</i>	Jezioro Główna	X	
Czapla siwa <i>Ardea cinerea</i>	W prop. UE „Białobłockie Storczykowisko”, „Dolina Dobrzyńki”, oraz nad jeziorami : Debrzno, Świdnik, Dolne, Główna, Łąkie, Kiełpińskie, Gogolin Wielki, Górzno Dolne i Górne		X
Dzięcioł duży <i>Dendrocopos major</i>	prop. UE „Białobłockie Storczykowisko”, „Dolina Debrzyńki”,	X	
Dzięcioł czarny (2) <i>Dryocopus martius</i>	prop. UE „Białobłockie Storczykowisko”, „Dolina Debrzyńki”	X	



Dzięcioł średni (2) <i>Dendrocopus medius</i>	Ze względu na stosunkowo rozległe kompleksy leśne i dużą ilość terenów podmokłych, gatunek rozpowszechniony, aczkolwiek nieliczny; stwierdzono stanowiska w prop. UE: „Białobłockie Storczykowisko”, „Dolina Debrzynki”	<b>X</b>	
Gągoł(2) <i>Bucephala clangula</i>	Ze względu na znaczną liczbę śródlęśnych oczek wodnych i jezior na terenie Nadleśnictwa, gatunek jest stosunkowo liczny. Jeziora: Debrzno, Świdnik, Dolne, Główna, Łąkie, Kiełpińskie, Gogolin Wielki, Górzno Dolne i Górne	<b>X</b>	
Gąsiorek <i>Lanius collurio</i>	W prop. UE „Białobłockie Storczykowisko”, „Dolina Debrzynki”,	<b>X</b>	
Kania czarna <i>Milvus migrans</i>	Okolice jeziora Debrzno	<b>X</b>	
Kania ruda <i>Milvus milvus</i>	W prop. UE „Białobłockie Storczykowisko”, „Dolina Debrzynki”	<b>X</b>	
Kokoszka wodna <i>Gallinula chloropus</i>	Jezioro Świdnik	<b>X</b>	
Kropiatka (2) <i>Porzana porzana</i>	W rezerwacie „Uroczysko Jary”	<b>X</b>	
Kszyk (2) <i>Gallinago gallinago</i>	W prop. UE „Białobłockie Storczykowisko”, „Dolina Debrzynki”,	<b>X</b>	
Kukułka zwyczajna <i>Cuculus canorus</i>	Pospolita na całym terenie, stwierdzona w prop. UE „Białobłockie Storczykowisko”, „Dolina Debrzynki”	<b>x</b>	
Lelek <i>Caprimulgus europaeus</i>	Oddz.: 238, 284	<b>x</b>	
Łabędź niemy <i>Cygnus olor</i>	Na jeziorach: Debrzno, Świdnik, Dolne, Główna, Łąkie, Kiełpińskie, Gogolin Wielki, Górzno Dolne i Górne	<b>X</b>	
Muchołówka mała <i>Ficedula parva</i>	W prop. UE „Dolina Debrzynki”, oddz. 118	<b>X</b>	
Nurogęś (2) <i>Mergus merganser</i>	Jezioro Dolne	<b>X</b>	
Orlik krzykliwy <i>Aquila pomarina</i>	Okolice jeziora Debrzno	<b>X</b>	
Orzechówka <i>Nucifraga caryocatactes</i>	Oddz.: 237, 262, 302, 358	<b>X</b>	
Perkozek <i>Tachybaptus ruficollis</i>	Stosunkowo liczny gatunek lęgowy, na jeziorach i zbiornikach wodnych; jez. Świdnik		<b>x</b>
Pliszka górska <i>Motacilla cinerea</i>	Oddz.: 204, 448, 488, 498, 506	<b>X</b>	
Rybołów (2) <i>Pandion haliaetus</i>	Leśnictwo Biskupice	<b>X</b>	
Samotnik (2) <i>Tringa ochropus</i>	W prop. UE „Białobłockie Storczykowisko”, „Dolina Debrzynki”,	<b>X</b>	
Siniak <i>Columba oenas</i>	W prop. UE „Dolina Debrzynki”	<b>X</b>	
Srokosz <i>Lanius excubitor</i>	Mokradła i łąki, stwierdzony w prop. UE „Białobłockie Storczykowisko”	<b>X</b>	

Strumieniówka <i>Locustella fluviatilis</i>	Mokradła i łąki, stwierdzona w prop. UE „Białobłockie Storczykowisko”, „Dolina Debrzynki”,	X	
Świerszczak <i>Locustella naevia</i>	Mokradła i ciek, stwierdzona w prop. UE „Białobłockie Storczykowisko”, „Dolina Debrzynki”	X	
Trzcinniczek <i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Mokradła i ciek, stwierdzona w prop. UE „Białobłockie Storczykowisko”, „Dolina Debrzynki”,	X	
Trzmielojad <i>Pernis apivorus</i>	Oddz. 400	X	
Wodnik <i>Rallus aquaticus</i>	Liczny gatunek lęgowy trzcinowisk i terenów podmokłych na terenie Nadleśnictwa, stwierdzony na południe od oddz. 103	X	
Zimorodek (2) <i>Albedo atthis</i>	Stosunkowo liczny nad rzekami i jeziorami; Debrzno, Świdnik, Dolne, Główna, Łąkie, Kiełpińskie, Gogolin Wielki, Górzno Dolne i Górne,	X	
Żuraw (2) <i>Grus grus</i>	Oddz.: 4a, 12b, 42b, 57b, 86c, 88h, 95a, 96a, 103g, 159f, 162d, 169b, 187h, 196j, 198f, 199g, 222h, 265a, 267f, 291 c, 308c, 31 Op, 324h, 342b, 381 c, 387i, 389d, 393a, 398j, 404I, 406f, 408g, 415b, 435d, 432b, 437d, 465w, 468c, 475d, 493c, 498d	X	
Bóbr europejski <i>Castor fiber</i>	Oddz.: 139h,184c,d, 212c, 216i, 227c, 307a, 339b, 358a,b, 377g,h, 389d,h, 395c, 398j, 406f, 408f, 460f, 465x, 488l,m, 492c, 495i, 498i,j, 499b		X
Wydra <i>Lutra lutra</i>	Oddz.: 269g, 339a, 393a, 465x, 492c,		X

(2) – gatunki wymagające ochrony czynnej

Załącznik nr 5 do Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt z dnia 12 października 2011 r. określa gatunki dziko występujących zwierząt wymagających ustalenia stref ochrony ostoi, miejsc rozrodu lub regularnego przebywania. Na terenie gminy Lipka aktualnie zatwierdzone są dwie strefy, obejmujące ochroną miejsca lęgowe ptaków:

- dla bociana czarnego (leśnictwo Białobłocie - tylko strefa ochrony okresowej) - Decyzja Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 16 lutego 2010 r. (znak sprawy: RDOŚ.PN.6631-1/6/10/PD);
- dla bociana czarnego (leśnictwo Lipka) - Decyzja Wojewody Wielkopolskiego z dnia 6 grudnia 2006 r. (znak sprawy: KP.Pi-1.6631-4/06);

Z uwagi na ryzyko wykradania jaj z gniazd ww. gatunków, nie jest wskazane podawanie do publicznej wiadomości informacji o lokalizacji stref ochrony ostoi.

### Postulowane użytki ekologiczne

W 2004 roku Klub Przyrodników ze Świebodzina opracował dokumentację, która miała być podstawą powołania rezerwatów przyrody: „Dolina Debrzynki” i „Białobłockie Storczykowisko”. Obecnie planuje się objęcie opisanych wówczas obiektów, ochroną w formie użytków ekologicznych. Zasadność ich oddzielnego wyznaczenia należy jednak rozpatrywać biorąc pod uwagę fakt położenia tych terenów w obszarach Natura 2000.

„Dolina Debrzynki” to obszar o łącznej powierzchni 68,39 ha, położony nad rzeką Debrzynką, na zachód od miejscowości Debrzno-Wieś. Głównymi walorami obiektu są: krajobraz oraz torfowiska z bogactwem flory, fauny i rzadkich fitocenoz.

Oddział lub pododdział leśny	Powierzchnia [ha]	Charakterystyka obiektu
3a	10,12	Bagno z krzewami wierzby na 30% powierzchni
4a	11,20	Bagno z krzewami wierzby na 10% powierzchni
5a	8,76	Las mieszany świeży z So, Brz, Bk i Św w III ki. wieku
5b	6,94	Las świeży z Bk, Js, Jw i Brz w II ki. wieku
5c	1,25	Las wilgotny z Ol oraz Js w II ki. wieku
5d	1,26	Las mieszany świeży z Md, Brz i Os w II ki. wieku
5f	3,02	Las świeży z Brz oraz Db w V ki. wieku
6a	2,24	Las świeży z So w II ki. wieku
6b	7,20	Las świeży z Bk, So, Brz oraz Św w IV ki. wieku
6f	3,20	Ols jesionowy z Bk i Brz w V ki. wieku oraz Ol w IV ki. wieku
7a	7,44	Las świeży z Bk, Brz i Św w V ki. wieku
7b	0,35	Bagno z zadrz. Ol III ki. wieku, na 30% zakrz. wierzby
7c	3,35	Ols jesionowy z Js, Św, Ol i Brz w V ki. wieku
7d	1,20	Las wilgotny z Ol i Js w IV ki. wieku
7f	0,86	Bagno z krzewami wierzby na 30% powierzchni

Oznaczenia:

Bk - buk, So - sosna, Brz - brzoza, Św – świerk, Js - jesion, Ol – olsza, Jw – jawor, Db – dąb

„Białobłockie Storczykowisko" położone jest na obszarze PLH300040 „Dolina Łobżonki". W granicach proponowanego użytku ekologicznego i w jego bezpośrednim sąsiedztwie występuje duża populacja storczyka i łąki użytkowane ekstensywnie. Łączna powierzchnia proponowanego użytku ekologicznego wynosi 9,22 ha.

Oddział lub pododdział leśny	Powierzchnia [ha]	Charakterystyka obiektu
102k	1,99	Las mieszany wilgotny. Występuje storczyk szerokolistny, wełnianka pochwowata
103h	5,72	Las mieszany świeży z sosną w III kl. wieku. Występuje storczyk szerokolistny
105f	1,51	Występuje storczyk szerokolistny

### **Inne obszary ochronne**

Poza ochrona przyrody przepisy odrębne regulują status takich obszarów ochronnych jak:

- 1) strefy ochronne ujęć wody;
- 2) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;
- 3) obszary narażone na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi;
- 4) śródlądowe wody powierzchniowe lub ich części, stanowiące własność publiczną, istotne dla kształtowania zasobów wodnych oraz ochrony przeciwpowodziowej;
- 5) śródlądowe wody powierzchniowe lub ich części, stanowiące własność publiczną, istotne dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa;
- 6) śródlądowe wody powierzchniowe lub ich części, stanowiące własność publiczną, zaliczone do wód istotnych dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa, w stosunku do których wykonywanie uprawnień Skarbu Państwa powierza się marszałkom województw;
- 7) wody śródlądowe będące środowiskiem życia ryb w warunkach naturalnych;
- 8) obszary szczególnie narażone, z których odpływ azotu ze źródeł rolniczych należy ograniczyć;
- 9) grunty rolne i leśne;
- 10) obszary wpisane do rejestru zabytków;
- 11) obszary stanowiące pomniki historii;
- 12) obszary parków kulturowych;
- 13) obszary objęte ustaleniami ochrony zabytków w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 14) tereny byłych hitlerowskich obozów zagłady i ich stref ochronnych.

Na terenie gminy Lipka występują wyłącznie strefy ochrony ujęć wody obejmujące tereny bezpośredniej ochrony ujęcia wody, są one ogrodzone i oznakowane. Nie wyznaczono jednak stref ochrony obejmujących tereny pośredniej ochrony ujęć wody, ani obszaru ochronnego dla zbiornika wód podziemnych (GZWP nr 127), ani obszarów narażonych na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi, ani śródlądowych wód powierzchniowych lub ich części, stanowiących własność publiczną, istotnych dla kształtowania zasobów wodnych oraz ochrony przeciwpowodziowej, ani śródlądowych wód powierzchniowych lub ich części, stanowiących własność publiczną, zaliczonych do wód istotnych dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa, w stosunku do których wykonywanie uprawnień Skarbu Państwa powierza się marszałkom województw. W zakresie występowania obszarów narażonych na wystąpienie powodzi oraz ochrony zbiorników wód podziemnych, a także w zakresie rozważenia zasadności ustanowienia terenów pośredniej ochrony ujęć wody, konieczne jest wykonanie stosownych opracowań studialnych i kroków formalnych przez administrację wodną.

Jako śródlądowe wody powierzchniowe lub ich części, stanowiące własność publiczną, istotne dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa określono cieki: Debrzynkę, Łobzonkę, Stołunię i Kamienną. Nie ma żadnych danych na temat uznania wód śródlądowych na terenie gminy Lipka za będące środowiskiem życia ryb w warunkach naturalnych. Na potrzeby studium za istotne należy uznać zachowanie lub przywrócenie odpowiedniej czystości wód powierzchniowych. Jednym z działań jest uporządkowanie gospodarki wodno

– ściekowej na terenie gminy, w szczególności możliwie najściślej skanalizowane terenu gminy, co powinno mieć znaczny wpływ na jakość wód powierzchniowych.

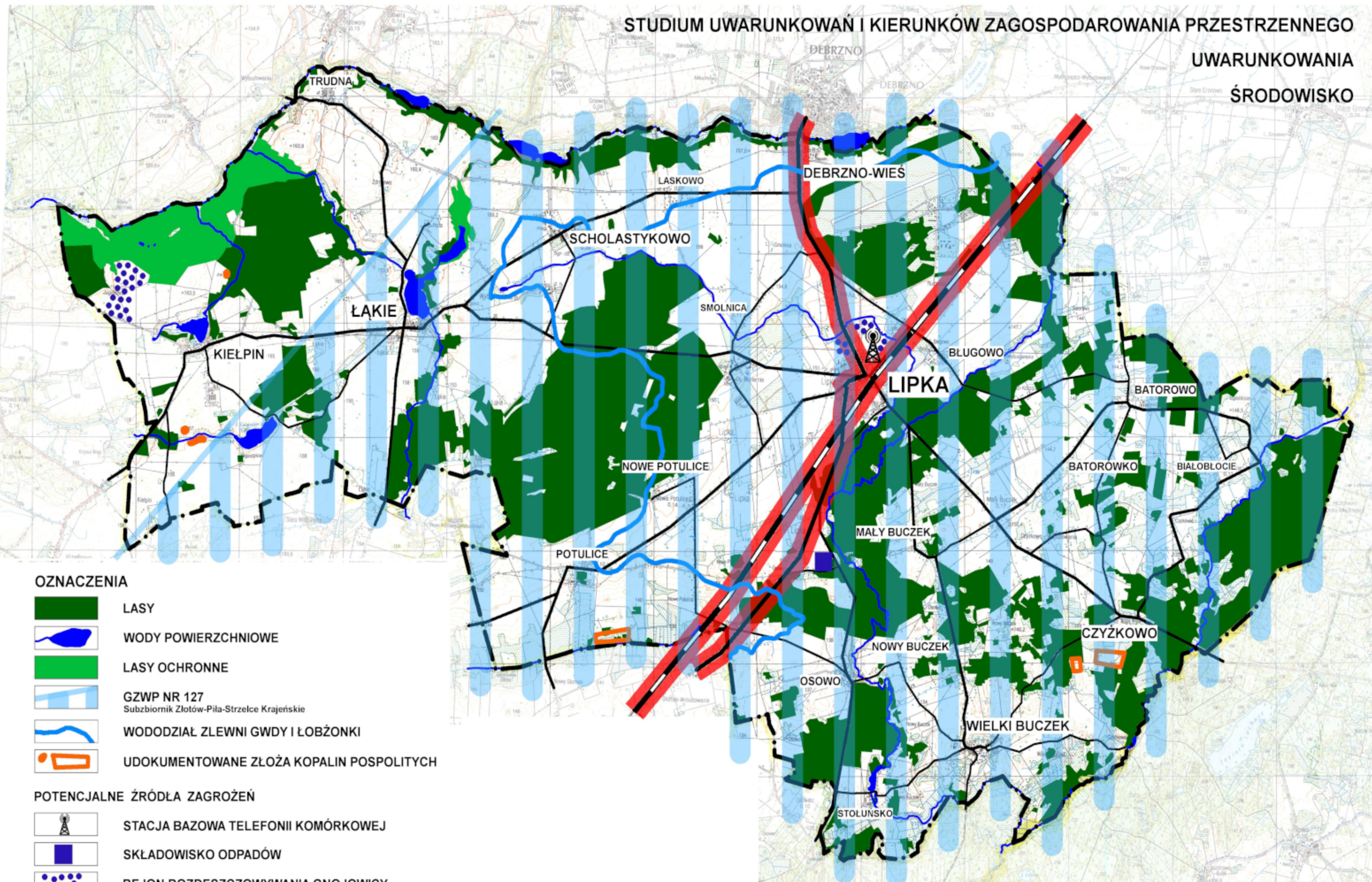
Na terenie gminy Lipka nie występują też obszary szczególnie narażone, z których odpływ azotu ze źródeł rolniczych należy ograniczyć, ani pomniki historii i parki kulturowe, ani tereny byłych hitlerowskich obozów zagłady i ich stref ochronnych. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, względnie ujęte w gminnej ewidencji zabytków – które mogą być chronione przez ustalenia ochronne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach lokalizacyjnych już zostały omówione w odrębnych rozdziałach. Odrębną kwestią są grunty rolne i leśne objęte specyficzną formą ochrony polegającą na ograniczeniu ich przeznaczania na cele nierolnicze i nieleśne. Wywołuje to w praktyce skutek wyznaczenia każdego ich obszaru dozwolonego do przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w niniejszym studium. Przy czym z uwagi na niewielką powierzchnię gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych w gminie Lipka – przeznaczenie ich na cele nierolnicze i nieleśne należy zdecydowanie ograniczyć do niezbędnego minimum. Uwarunkowania z zakresu środowiska pomocniczo obrazuje załączona mapka (ryc. 7).



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UWARUNKOWANIA




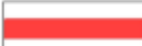
ŚRODOWISKO



OZNACZENIA

-  LASY
-  WODY POWIERZCHNIOWE
-  LASY OCHRONNE
-  GZWP NR 127  
Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie
-  WODODZIAŁ ZLEWNI GWDY I ŁOBŻONKI
-  UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN POSPOLITYCH

POTENCJALNE ŹRÓDŁA ZAGROZEŃ

-  STACJA BAZOWA TELEFONII KOMÓRKOWEJ
-  SKŁADOWISKO ODPADÓW
-  REJON ROZDESZCZOWYWANIA GNOJOWICY
-  GŁÓWNE PASMA UCIAŹLIWOŚCI KOMUNIKACYJNYCH



## **Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

Pod względem geologiczno-inżynierskim obszar gminy dzieli się w zależności od budowy geologicznej na dwa rejon. W rejonie wysoczyznowym na glinach panują dogodne warunki dla budownictwa. Dominują tam grunty spoiste, zwarte i półzwarte, twaroplastyczne, na których nie występują zjawiska geodynamiczne, a poziom wód gruntowych przekracza 2 m p.p.t. Jedynie w niektórych obszarach (w nieckach i rynnach odpływu rowów melioracyjnych) poziom wód podziemnych zbliżyć się może do poziomu terenu, utrudniając podpiwniczanie budynków.

W rejonie doliny Debrzynki powszechnie występują grunty trudne do zabudowy ze względu na stan miękkoplastyczny, lub spoisty plastyczny. Są to przede wszystkim rejon występowania torfów, gytii, namulów i deluwiów ze zboczy. W wielu miejscach poziom wód podziemnych kształtuje się na poziomie 1 m ppt. i wyżej. Ponadto w rejonie zboczym doliny pojawiają się procesy geodynamiczne, jak denudacja i erozja liniowa. Wody podziemne przecinają się tu z powierzchnią terenu tworząc w dolinkach erozyjnych wycieki i wysięki. Z uwagi na wysokie ryzyko zachodzenia ruchów masowych tereny te również należą do niekorzystnych dla rozwoju budownictwa.

## **Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych**

Na terenie gminy Lipka występują następujące złoża kopalin pospolitych udokumentowane przez Państwowy Instytut Geologiczny:

- 1) złoża kopalin podstawowych (piaski kwarcowe) „Buczek Mały” w kategorii C1 o powierzchni 12,43 ha;
- 2) złoża kruszywa naturalnego „Czyżkowo I” w kategorii C1 o powierzchni 1,94 ha;
- 3) złoża kruszywa naturalnego „Czyżkowo II” w kategorii C1 o powierzchni 1,93 ha;
- 4) złoża kruszywa naturalnego „Czyżkowo III” w kategorii C1;
- 5) złoża kruszywa naturalnego „Kiełpin” w kategorii C1 o powierzchni 0,96 ha;
- 6) złoża kruszywa naturalnego „Kiełpinek” w kategorii C1 o powierzchni 1,98 ha;
- 7) złoża torfu „Kiełpinek II” w kategorii C1 o powierzchni 2,04 ha;
- 8) złoża torfu „Kiełpinek II/1” w kategorii C1 o powierzchni 2,01 ha;
- 9) złoża torfu „Potulice Stare” w kategorii C1 o powierzchni 11,11 ha.

Na pozostałym obszarze gminy Lipka nie jest prowadzona legalna eksploatacja, choć zdarzają się nielegalne punkty wydobywania kruszywa z piasków sandrowych, przez nieznaną sprawców. Z surowców energetycznych stwierdzono jedynie występowanie torfów o niskim stopniu rozkładu (15-20%) i popielności około 25%. Ich słabe parametry technologiczne predysponują je jedynie do wykorzystania w formie nawozów humusowych. Nie stwierdzono występowania złóż kopalin podstawowych.

W zakresie występowania zbiorników wód podziemnych istotne jest to, że większa część gminy znalazła się w zasięgu Subzbiornika Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie nr 127. Jest to zbiornik zalegający w osadach trzeciorzędowych. Średnia głębokość ujęć wynosi około

100 m. Zbiornik jest dobrze izolowany przed zanieczyszczeniami przedostającymi się z powierzchni terenu i posiada znaczne zasoby dyspozycyjne – 186 tys. m<sup>3</sup>/dobę.

### **Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych**

Na terenie gminy ustanowiono następujące tereny górnicze:

- 1) Mały Buczek – Czyżkowo, piasek kwarcowy do produkcji cegły wapienno-piaskowej, koncesja do 2036 roku;
- 2) Czyżkowo I, kruszywo naturalne, koncesja do 2017 roku;
- 3) Czyżkowo II, kruszywo naturalne, koncesja do 2018 roku;
- 4) Kiełpin, kruszywo naturalne – zniesiony;
- 5) Kiełpinek, kruszywo naturalne, koncesja do 2028 roku;
- 6) Kiełpinek II, torf – zniesiony, eksploatacja zaniechana;
- 7) Kiełpinek II/1, torf – zniesiony, eksploatacja zaniechana;
- 8) Potulice Stare – Pole A, torf, koncesja do 2029 roku;
- 9) Potulice Stare – Pole B, torf, koncesja do 2029 roku.

Aktualne tereny górnicze obejmują zakłady górnicze (obszar górniczy) oraz strefę oddziaływania ww. zakładu górniczego. Zniesione tereny górnicze wymagają rekultywacji, zgodnie z postanowieniami udzielonych wcześniej koncesji.

## **Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami**

Stan uzbrojenia technicznego terenu gminy ulega ciągłej poprawie, szczególnie od czasu, gdy możliwe stało się uzyskiwanie pomocy finansowej z funduszy Unii Europejskiej.

Podstawę zaopatrzenia mieszkańców gminy w wodę zdatną do picia, dobrej jakości pod względem fizyko-chemicznym, stanowią wody podziemne. W przeważającej części są to wody piętwa czwartorzędowego, jedynie ujęcie wody dla wsi Kiełpin ujmuje wody piętwa trzeciorzędowego.

Wszystkie zwodociągowane wsie w gminie zasilane są w wodę z indywidualnych źródeł lokalnych, należących do gminy, a eksploatowanych i zarządzanych przez Zakład Usług Wodnych "KRAJNA" w Złotowie, oraz niektóre lokalne ujęcia będące we władaniu właścicieli gospodarstw.

Ujęcia indywidualne to ujęcia dla miejscowości: Lipka, Lipka (osiedle Winiarnia), Debrzno Wieś, Łąkie, Trudna, Huta, Wielki Buczek, Batorowo, Białobłocie.

Lipka. W skład ujęcia wchodzi dwie studnie o zatwierdzonych zasobach z utworów czwartorzędowych w ilości 34,0 m<sup>3</sup>/h. Studnie o głębokości 85,0 m i 87,0 m posiadają o wiele większe możliwości eksploatacyjne, które kształtują się na poziomie 96,0 m<sup>3</sup>/h. Poza tym ujęcie posiada stację uzdatniania wody, w skład której wchodzi dwa odżelaziacze i dwa odmanganiacze oraz zbiornik wyrównawczy. Taki stan ujęcia wody jest wystarczający dla rozbudowy miejscowości oraz przyłączonych pobliskich miejscowości, takich jak: Nowy Buczek, Smolnica i Bługowo. Lipka posiada starą sieć wodociągową, częściowo azbestocementową, którą należy wymienić ze względu na szkodliwość tego materiału dla zdrowia.

Lipka (osiedle Winiarnia) – istniejące ujęcie wody, w skład którego wchodzi: dwie studnie o głębokości 89,0 m i 98,0 m zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w wysokości 44,0 m<sup>3</sup>/h oraz stacja uzdatniania i odstojnik wód popłucznych. Ujęcie posiada pozwolenie wodnoprawne na pobór wody w ilości 21,0 m<sup>3</sup>/h, które ważne jest do 2013 roku.

Z omawianego ujęcia zaopatrywane są wsie: Potulice Nowe i Potulice.

Debrzno Wieś. W skład istniejącego ujęcia wody wchodzi dwie studnie o głębokości 114,0 m i 81,0 m o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w kat. „B” w ilości 29,0m<sup>3</sup>/h. Stacja uzdatniania wody w skład której wchodzi odżelaziacz, odstojnik wód popłucznych oraz zbiornik retencyjny. Wodociąg zaopatruje mieszkańców Debrzna Wieś oraz Laskowa.

Łąkie. Ujęcie wody w skład którego wchodzi studnia wiercona o głębokości 84,0 m o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w kat „B” w wysokości 30,0 m<sup>3</sup>/h. Ujęcie posiada pozwolenie wodnoprawne na korzystanie do 30 kwietnia 2015 roku. Stacja uzdatniania zlokalizowana jest w podziemiu budynku, co nie rokuje na uniemożliwia rozbudowę ujęcia. Rozbudowa ta jest niezbędna w celu pokrycia przyszłościowych potrzeb miejscowości.

Trudna. Ujęcie wody tylko dla wsi Trudna. W skład jego wchodzi jedna studnia wiercona o głębokości 98,0 m, posiadająca pozwolenie wodnoprawne na pobór wody w ilości 1,0 m<sup>3</sup>/h

do września 2012 roku. Poczyniono już starania na wznowienie pozwolenia. Warstwa czwartorzędowa, z której studnia ujmuje wodę, posiada zatwierdzone zasoby eksploatacyjne w kat. „B” w ilości 16,5 m<sup>3</sup>/h. Na terenie ujęcia zlokalizowana jest stacja uzdatniania wody w budynku wolnostojącym.

Huta, kolonia wsi Łąkie, posiada ujęcie wody, w skład którego wchodzi studnia ujmująca wody piętrowego, o zatwierdzonych zasobach w kat. „B” w ilości 7,2 m<sup>3</sup>/h. Jest to stare ujęcie z roku 1972 przeznaczone do likwidacji.

Wielki Buczek posiada ujęcie wody na potrzeby wsi Wielki Buczek i Nowy Buczek. W skład ujęcia wchodzi dwie studnie o głębokości 48,5 m i 49,00 m, ujmujące wody piętrowego o zatwierdzonych zasobach 2,25 m<sup>3</sup>/h. Pozwolenie wodnoprawne obowiązywało do 2012 roku. Wójt Gminy Lipka poczynił starania o wydanie dalszego pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych z warstw wodonośnej czwartorzędowej w Buczku Wielkim o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w ilości 26,0 m<sup>3</sup>/h.

Batorowo. W tej miejscowości zlokalizowane jest ujęcie wody dla wodociągu grupowego obsługującego wsie: Batorowo, Batorówko, Czyżkowo. W skład ujęcia wchodzi jedna studnia wiercona o głębokości 77,0 m, która posiada zatwierdzone zasoby eksploatacyjne w ilości 25,0 m<sup>3</sup>/h z utworów czwartorzędowych oraz stację uzdatniania wody, odstojnik wód popłucznych i zbiornik wyrównawczy. Ujęcie posiada pozwolenie wodnoprawne do dnia 31 października 2013 roku.

Białobłocie. Ujęcie wody tylko na potrzeby wsi Białobłocie, w jego skład wchodzi jedna studnia wiercona o głębokości 67,7 m. Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne w ilości 26,5 m<sup>3</sup>/h. Pozwolenie wodnoprawne ważne jest do dnia 30 sierpnia 2013 roku. Ujęcie jest dość wyeksploatowane, studnia została wybudowana w 1971 roku, co sugeruje konieczność przebudowy systemu zaopatrywania w wodę.

Reasumując większość mieszkańców wsi w gminie Lipka zaopatrywanych jest w wodę pitną z centralnych ujęć wody, w których woda jest w dostatecznym stopniu uzdatniana, a następnie za pośrednictwem sieci wodociągowej, rozprowadzona jest do odbiorców. Jednakże niektóre z ujęć wybudowane były w latach siedemdziesiątych 20. wieku i są znacznie wyeksploatowane, stad należy przeprowadzić rozbudowy i przebudowy istniejących ujęć wody, jak również sieci wodociągowej.

Na terenie gminy Lipka w latach osiemdziesiątych została wybudowana mechaniczno – biologiczna oczyszczalnia ścieków komunalnych dla potrzeb miasta Debrzna. W roku 2005 została zmodernizowana i przystosowana dla potrzeb miasta i gminy Debrzno oraz gminy Lipka. Zwiększono jej przepustowość i stopień możliwości usuwania związków biogenych.

W związku z powyższym w pierwszej dekadzie 21. wieku wybudowano grawitacyjno-pompową sieć kanalizacji ściekowej dla miejscowości Lipka i dalej sukcesywnie w miarę uzyskanych środków finansowych kontynuuje się budowę sieci dla poszczególnych miejscowości gminy. Obecnie oprócz Lipki skanalizowane są: Scholastykowo, Laskowo, osiedle Winiarnia, Łąkie, Debrzno Wieś. Dla tych miejscowości/osiedli wybudowane zostały przepompownie ścieków i rurociągi tłoczne przekazujące ścieki do ww. oczyszczalni.

Zrealizowana jest również sieć grawitacyjna dla poszczególnych miejscowości, doprowadzająca ścieki do lokalnych przepompowni.

Mieszkańcy miejscowości nieskanalizowanych odprowadzają ścieki w indywidualnie do zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni przydomowych. Ścieki ze zbiorników bezodpływowych wywożone są przez wozy asenizacyjne na oczyszczalnie ścieków. Na terenie gminy Lipka funkcjonuje około czterdziestu oczyszczalni przydomowych, głównie w zabudowie rozproszonej.

W gminie Lipka wody opadowe i roztopowe odprowadzane są w przeważającej części powierzchniowo, poprzez system rowów melioracyjnych do wód płynących oraz poprzez infiltrację do gruntu.

Budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne zaopatrywane jest w ciepło z lokalnych kotłowni węglowych, gdzie przygotowywana jest również centralnie ciepła woda użytkowa. Natomiast odbiorcy indywidualni korzystają z własnych źródeł ciepła, w których czynnikiem grzewczym jest drewno i węgiel kamienny. Nieliczni wykorzystują do celów grzewczych olej opałowy i gaz płynny.

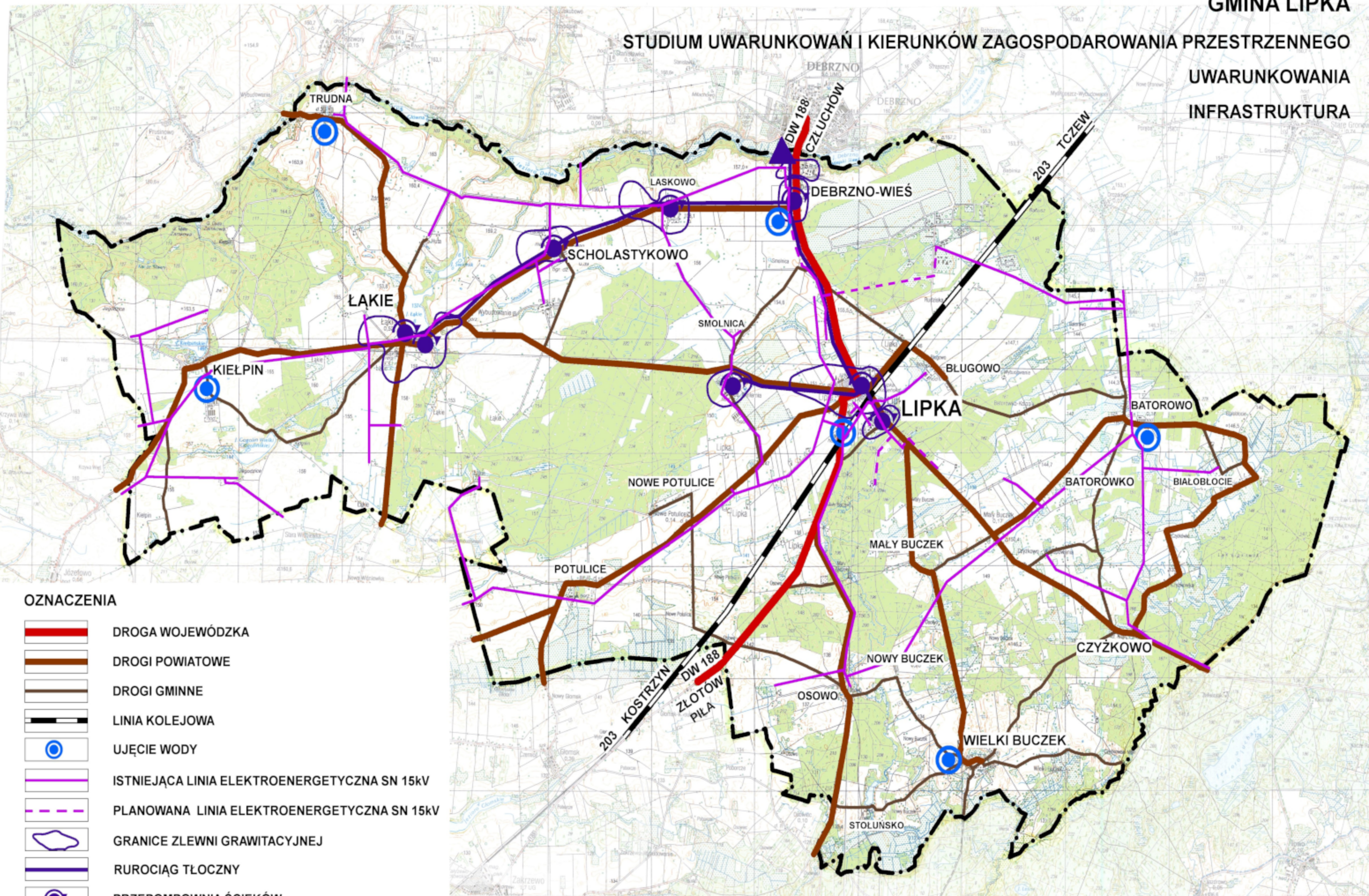
Mieszkańcy gminy Lipka zaopatrywani są w chwili obecnej w gaz butlowy propan – butan. Brak jest w tym rejonie gazu przewodowego.

Cała gmina jest zelektryfikowana, obsługiwana przez ENEA Operator Sp. z o.o. w Poznaniu. Energia elektryczna dostarczana jest liniami 110 kV z GPZ Krzewina (wyprowadzenie z sieci krajowej) do GPZ w Złotowie, skąd liniami przesyłowymi 15 kV do stacji transformatorowych w poszczególnych miejscowościach, a następnie liniami napowietrznymi lub kablowymi 0,4 kV energia dostarczona jest do odbiorców. Teren gminy nie jest zaopatrywany w energię elektryczną liniami 110 kV.






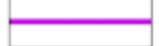





Wszystkie miejscowości gminy Lipka posiadają telefoniczną łączność kablową, stopień telefonizacji jest dość dobry. Uzupełnieniem stopnia łączności jest powszechna telefonia komórkowa. Na terenie gminy funkcjonują systemy telefonii komórkowej. Aczkolwiek nie we wszystkich obszarach siła sygnału jest dobra (głównie w dolinach rzecznych i na terenach leśnych występuje zanik sygnału telefonii komórkowej).

Gmina Lipka posiada składowisko odpadów komunalnych, zlokalizowane w Osowie (na południe od Lipki). Składowisko jest dość korzystnie zlokalizowane i urządzone zgodnie z nowoczesnymi wymogami ochrony środowiska. Wybudowane zostało pod koniec lat dziewięćdziesiątych i wyposażone zostało w dno utwardzone gliną i wyposażone w drenaż odsączający odcieki z wysypiska. Na terenie gminy prowadzony jest podstawowy system segregacji odpadów tj. odzysk szkła, makulatury i złomu. Część odpadów zagospodarowana, bądź utylizowana jest we własnym zakresie. Niestety planowane zmiany systemowe w zakresie gospodarki odpadami mogą wykluczyć wykorzystanie tego składowiska w najbliższej przyszłości, natomiast gospodarka odpadami zajmować się będzie od 1 lipca 2013 roku Związek Gmin „Krajna”. Według Planu Gospodarki Odpadami Województwa Wielkopolskiego najbliższe możliwe do eksploatacji składowiska odpadów w I Regionie Gospodarki Odpadami znajdują się w Kłodzie, Gm. Szydłowo, a pomocniczo wykorzystywać można składowisko w Międzybłociu k. Złotowa. Część ww. uwarunkowań obrazuje załączona mapka (ryc. 8).





OZNACZENIA

-  DROGA WOJEWÓDZKA
-  DROGI POWIATOWE
-  DROGI GMINNE
-  LINIA KOLEJOWA
-  UJĘCIE WODY
-  ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 15kV
-  PLANOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 15kV
-  GRANICE ZLEWNI GRAWITACYJNEJ
-  RUROCIĄG TŁOCZNY
-  PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW
-  OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW



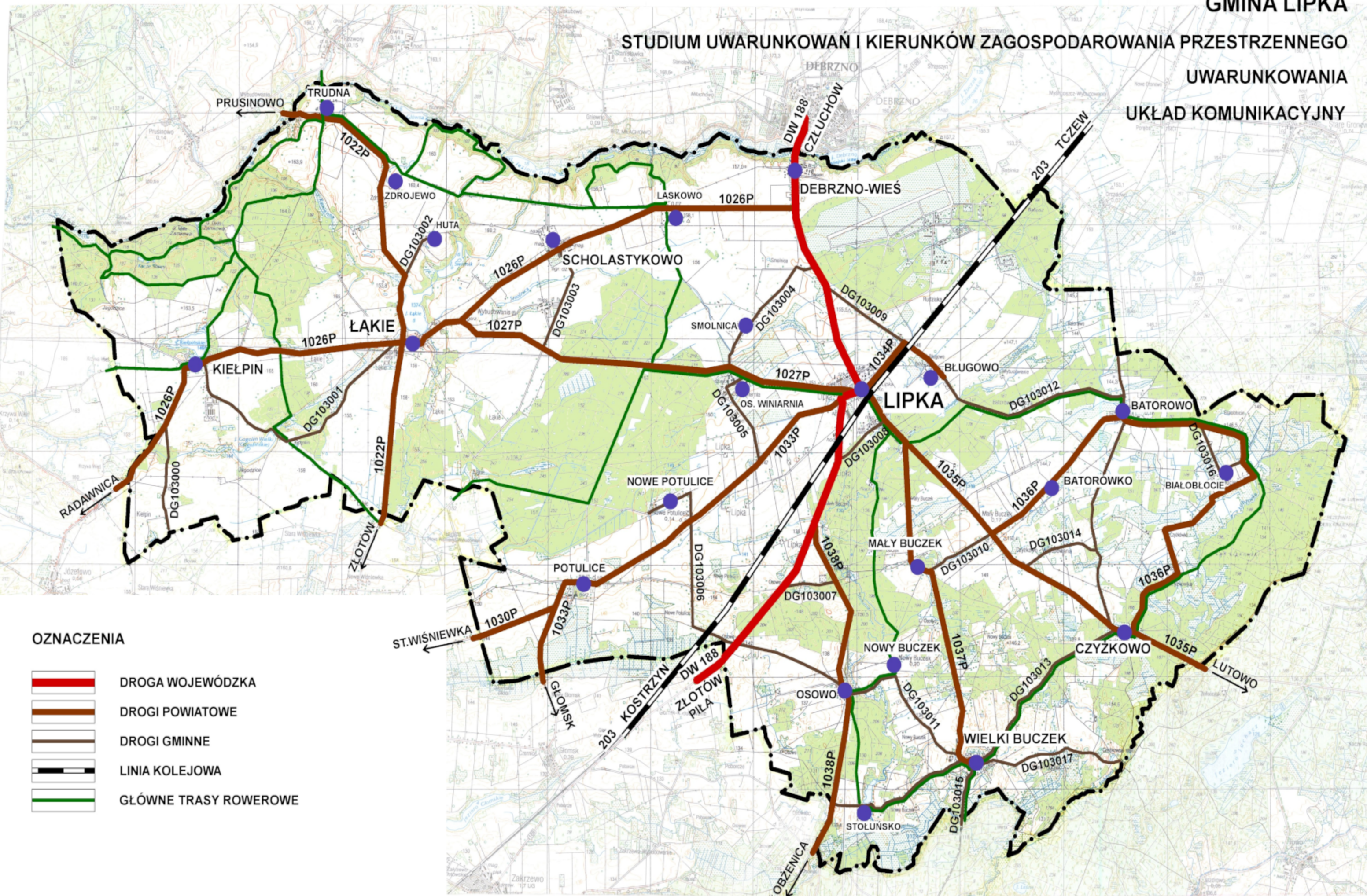
Układ drogowy zapewnia obsługę komunikacyjną w stopniu dobrym. Przede wszystkim jakość nawierzchni jest zła, poza tym brak nawierzchni na dużej części dróg powiatowych i gminnych, szczególnie w rejonie Białobłocia, pomiędzy Czyżkowem i Wielkim Buczkiem, czy Wielkim Buczkiem i Osowem (przez Stołuńsko), Batorowe i Bługowem. Jedyna stacja kolejowa na terenie gminy – Lipka Krajeńska – funkcjonuje w Lipce i zlokalizowana jest w odległości 0,5 km od centrum tej wsi.

Układ drogowy wymaga niewielkiej korekty. Przede wszystkim należy nie zaprzepaszczać możliwości budowy w perspektywie kilkudziesięciu lat obejścia drogowego Lipki w ciągu drogi wojewódzkiej, umożliwiające także wyprowadzenia z obszaru centrum wsi ruchu z drogi powiatowej nr 1035P do Sępólna Krajeńskiego. Nie należy przeznaczать pasa przyszłej obwodnicy pod zabudowę, rezerwować ten teren na ww. obejścia przez ustalanie niezwiązanych z zabudową funkcji, a docelowo zaplanować wykonanie ww. obejścia drogowego, ew. realizować odcinkami drogi gminne w tym przebiegu. Sama realizacja obwodnicy wymaga jednak sporządzenia odpowiednich dokumentów lokalizacyjnych. Znaczna część dróg gminnych i powiatowych wymaga realizacji nawierzchni utwardzonej, ale także konieczna jest regulacja stanu prawnego tych dróg, zaliczenie ich do odpowiedniej kategorii, wydzielenie ewidencyjne pasów drogowych, przejęcie władania nad terenem drogi przez właściwego zarządcę.

W interesie gminy jest utrzymanie, a nawet intensyfikacja ruchu pasażerskiego na jedynej linii kolejowej, z jedyną stacją kolejową zlokalizowaną w Lipce. Linia ta jako jedyna zapewnia połączenia środkami komunikacji publicznej Lipki z ośrodkami leżącymi poza powiatem złotowskim posiadającymi skomunikowanie z ośrodkami wojewódzkimi: Poznaniem, Gdańskiem, Szczecinem, Bydgoszczą. Komunikacja autobusowa jest bardzo słaba i zapewnia dojazdy raz, albo dwa razy dziennie, w niezbyt dogodnych porach do: Złotowa, Człuchowa i Debrzna, z Lipki, Debrzna Wsi, Scholastykowa, Łąkiego i Kiełpina.

Uwarunkowania w zakresie komunikacji przedstawiono na załączonej mapce (ryc. 9).







## Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego obowiązującym do 2019 roku zapisane były tylko trzy inwestycje służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych w przebiegu przez teren gminy Lipka:

- 1) lokalna pierwszorzędna linia kolejowa nr 203, jako zapewniająca przewozy osób w skali ponadregionalnej, przewidziana do modernizacji w parametrach pozwalających na rozwijanie prędkości nie niższej niż 100 km/h (obecna prędkość obowiązująca na tej linii wynosi właśnie 100 km/h – w granicach gminy Lipka, na terenie sąsiedniej gminy Debrzno stan toru nie pozwala jednak na rozwijanie prędkości przekraczającej 70 km/h);
- 2) droga wojewódzka nr 188 jako element układu drogowego województwa wielkopolskiego – II stopnia (parametry G/GP);
- 3) gazociąg oboczny Ø 150 mm Krajanka – Złotów - Lipka.

Dwie pierwsze ww. inwestycje stanowią składowe planowanego międzyregionalnego korytarza komunikacyjnego Poznań – Piła – Gdańsk. W zakresie ww. inwestycji w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego zapisano także możliwość realizacji obejść centrów miejscowości.

W opracowaniach planistycznych gminy Lipka i województwa pilskiego zakładano doprowadzenie do gminy zasilania linią elektroenergetyczną 110 kV i budowę „uproszczonego” GPZ Lipka, a także doprowadzenie do gminy Lipka sieci gazowej i gazyfikację gminy. Inwestycje te, poza gazociągiem, nie są obecnie, w sposób jednoznaczny wymienione, ani w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, ani w opracowaniach strategicznych, czy planach rozwoju sieci przedsiębiorstw energetycznych. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego dopuszcza jednak realizację innych niż „imiennie” wymienione inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zmierzających do poprawy jakości życia mieszkańców województwa, szczególnie w obszarach peryferyjnych. Ewentualne inwestycje sieciowe na terenie gminy mogłyby też być wykorzystane do poprawy stabilności sieci elektroenergetycznej przez połączenie sieci dystrybucyjnej 110 kV oraz sieci gazociągów wysokiego ciśnienia z terenu województw wielkopolskiego i pomorskiego. Tym bardziej, iż związki tych dwóch województw w gminie Lipka są dość silne. Gminy Lipka i Debrzno prowadzą bowiem gospodarkę ściekową opartą o wspólną oczyszczalnię ścieków w Debrznie Wsi.

25 marca 2019 r. Sejmik Województwa Wielkopolskiego podjął uchwałę nr V/70/19 w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (Dz. Urz. Woj. Wlkp z 2019 r., poz. 4021). W granicach zmiany studium z 2023 r. w planie województwa nie wskazano inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

## Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

### Analizy stanu gminy

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w studium uwzględnia się uwarunkowania związane z potrzebami i możliwościami rozwoju gminy, wynikające w szczególności z:

- analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych,
- prognoz demograficznych, w tym uwzględniających, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,
- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;

Zagadnienia ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały szeroko przeanalizowane w I części studium dotyczącej uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Lipka. W związku z powyższym, w poniższych rozdziałach poświęconych analizie ekonomicznej, środowiskowej oraz społecznej, odniesiono się jedynie do kluczowych kwestii, mających szczególny wpływ na wyniki bilansu.

### 1. Analiza ekonomiczna

Gmina Lipka jest gminą wiejską, położoną w województwie wielkopolskim, w powiecie złotowskim, na Pojezierzu Krajeńskim. Gmina położona jest w znacznej odległości od większych ośrodków miejskich, przy północnej granicy województwa wielkopolskiego. Przez Gminę, z południa na północ, przebiega droga wojewódzka nr 188 (relacji Piła-Człuchów) oraz linia kolejowa pierwszorzędna nr 203 Tczew-Kostrzyn. Gmina jest głównie ośrodkiem o rolniczym charakterze. Największy odsetek jej powierzchni (ponad 48%) stanowią grunty orne, a kolejnych niemalże 8% łąki i pastwiska. Grunty budowlane stanowią jedynie 2,5% powierzchni Gminy. Analiza danych zawartych w Tab. 1. pokazuje zmiany w charakterze upraw rolnych na przestrzeni lat. Mimo, że powierzchnia gospodarstw rolnych nie ulega znacznym zmianom to liczba tych gospodarstw zmniejsza się. W rolnictwie gminy widać tendencję to zwiększania powierzchni gospodarstw indywidualnych. Z czasem grunty orne gospodarstw zorganizowanych (np. dawne PGR-y) zostały wykupione przez indywidualnych rolników. Obecnie niemal wszystkie gospodarstwa rolne to gospodarstwa indywidualne gdzie, w 1996 r. stanowiły one nieco ponad połowę wszystkich gospodarstw w Gminie. Ze względu na swoje położenie, fizjografię, gmina Lipka nie jest atrakcyjna turystycznie. Nie jest też ośrodkiem szczególnie atrakcyjnym dla rozwoju funkcji mieszkaniowej. Dlatego powierzchnie całkowite gospodarstw rolnych nie ulegają dużym zmianom na przestrzeni lat. Nie są jeszcze dostępne dane o powierzchni i ilości gospodarstw rolnych ze spisu rolnego z roku 2020, wobec czego nie ma danych, na podstawie których można byłoby ocenić, jak obecnie kształtuje się liczba i wielkość gospodarstw rolnych w gminie Lipka. Biorąc jednak

pod uwagę inne dane (w tym dotyczące liczby ludności) można zakładać, że sytuacja w rolnictwie nie uległa dużym zmianom.

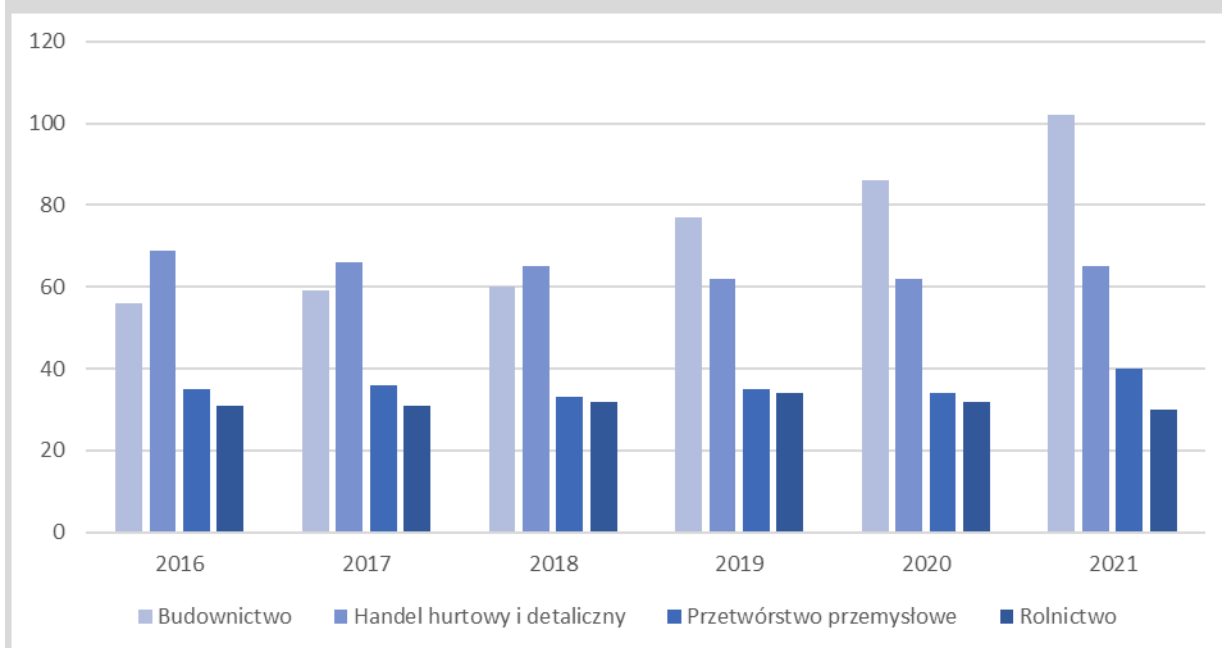
**Tabela 1** Liczba gospodarstw rolnych oraz ich powierzchnia w gminie Lipka, w latach 1996, 2002, 2010

Grupa	PSR 1996		PSR 2002		PSR 2010	
	Ogółem	Indywidualne	Ogółem	Indywidualne	Ogółem	Indywidualne
Gospodarstwa rolne	786	439	738	732	453	449
Powierzchnia gospodarstw rolnych [ha]	19 848	9 810	11 707	10 385	11 758	9 836

Źródło: Powszechne Spisy Rolne. Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego

Gmina nie jest atrakcyjna turystycznie i nie ma tradycji rozwoju tej funkcji. Jedyną atrakcją turystyczną są jeziora, rzeki i lasy. Może być celem podróży osób poszukujących spokoju, ciszy, czystego powietrza i kontaktu z naturą. Tego typu działalność turystyczna może być realizowana w gospodarstwach agroturystycznych.

Dane odnoszące się do sektorów PKD (**Ryc. 1.**) wskazują, że największa liczba podmiotów gospodarczych w granicach Gminy funkcjonuje w sektorze związanym z budownictwem, szczególnie roboty budowlane specjalistyczne. Liczba podmiotów gospodarczych zajmujących się budownictwem z roku na rok systematycznie wzrasta i stała się wiodącą działalnością w Gminie, znacznie wyprzedając handel, który do 2018 roku wiódł prym. Ogólna liczba podmiotów gospodarczych w Gminie wzrasta. Szczególnie duży wzrost był w 2021 roku kiedy przybyło 30 podmiotów.



**Rysunek 1.** Wiodące podmioty gospodarcze w podziale na branże wg sekcji i działów PKD

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych

## 2. Analiza środowiskowa

Jak zostało wcześniej wspomniane, gminę Lipka niemalże w 60% pokrywają grunty orne, łąki oraz pastwiska, a w ok. 33 % grunty leśne. W granicach gminy nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią. Nie są też zlokalizowane elektrownie wiatrowe, ani nie występuje tu strefa 10H od istniejących elektrowni wiatrowych poza granicą gminy. Strefa



10H wyznaczana jest na podstawie tzw. zasady 10xH (dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej), wprowadzonej ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724).

W granicach gminy Lipka znajdują się następujące obszary objęte ochroną:

1. obszar chronionego krajobrazu „Dolina Łobzonki i Bory Kujańskie” (przy południowo-wschodniej granicy),
2. obszar chronionego krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy” (przy północnej granicy),
3. obszary objęte programem Natura 2000:
  - ostoja siedliskowa PLH 300040 „Dolina Łobzonki”,
  - ostoja siedliskowa PLH 300047 „Dolina Debrzynki”,
4. liczne pomniki przyrody.

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

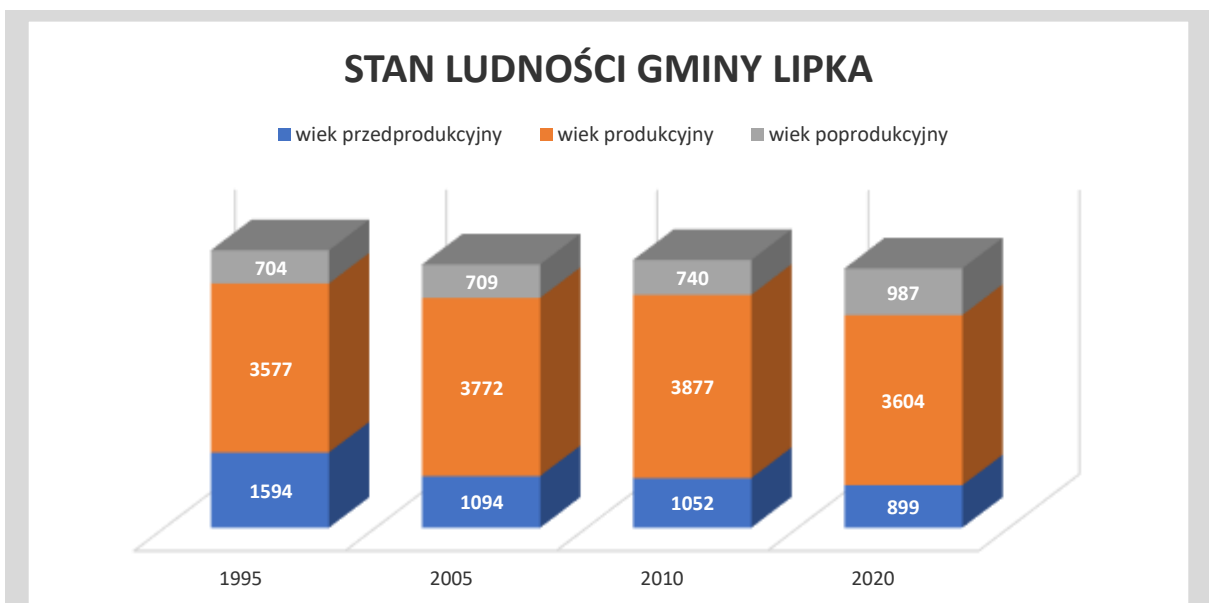
Ponadto, w granicach gminy Lipka występują następujące uwarunkowania środowiskowe:

- lasy,
- strefy pośredniej, bezpośredniej i ścisłej ochrony istniejących ujęć wody,
- Główne Zbiorniki Wód Podziemnych,
- projektowany korytarz ekologiczny,
- grunty rolne chronione,
- tereny i obszary górnicze, złoża kopalin.

### **3. Analiza społeczna**

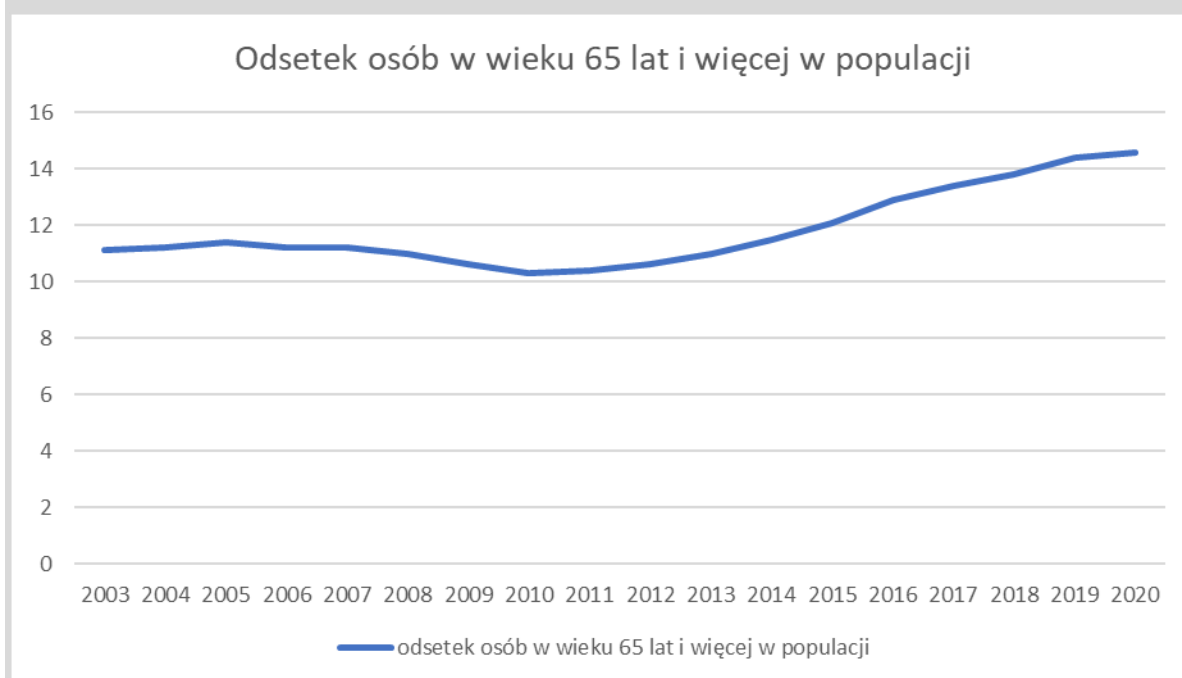
#### **Struktura wieku ludności**

Zmiany w strukturze ludności wg ekonomicznych grup wieku w latach 1995-2020 wskazują na stopniowe starzenie się społeczności lokalnej. Na podstawie danych zawartych w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego można zauważyć systematyczny spadek liczby mieszkańców i wzrost udziału osób w wieku poprodukcyjnym w ogólnej liczbie ludności.



**Rysunek 2** Zmiany stanu ludności w latach 1995-2020 z podziałem na grupy wiekowe

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych



**Rysunek 3** Udział osób w wieku poprodukcyjnym w populacji gminy Lipka

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych

## Edukacja

Na terenie gminy Lipka zlokalizowano:

- 2 szkoły podstawowe (Lipka, Łąkie),
- 1 przedszkole z 7 oddziałami.

Przewiduje się spadek liczby dzieci i młodzieży uczęszczających do szkół podstawowych, z uwagi na wciąż zmniejszającą się liczbę osób w wieku przedprodukcyjnym w gminie Lipka. W granicach gminy Lipka nie funkcjonuje żadna szkoła ponadpodstawowa.

**Opieka medyczna**

W gminie Lipka znajdują się dwie przychodnie – Centrum medyczne Familia w Lipce i Łąkiem. Także w Lipce zlokalizowane są dwie apteki (jedynie w Gminie).

**Turystyka**

Gmina Lipka nie pełni roli gminy turystycznej. Mimo walorów krajobrazowych, występowaniu jezior, lasów, terenów otwartych, a także sprzyjającemu odpoczynkowi ciszy i spokojowi ruch turystyczny w Gminie jest niski. W Gminie funkcjonują miejsca noclegowe w formie pensjonatów lub pokoi gościnnych. Ze względu na rolniczy charakter Gminy najbardziej odpowiednią formą turystyki mogłaby być agroturystyka. Jednak nie jest ona rozpowszechniona w Gminie.

**Kultura i sport**

W Lipce funkcjonuje Gminny Ośrodek Kultury, w którym znajduje się biblioteka publiczna. Dodatkowo na terenie Gminy rolę ośrodków kulturalnych sprawują: Wiejski Dom Kultury w Wielkim Buczku i filia biblioteczna w Łąkiem. W Gminnym Ośrodku Kultury działa 11 zespołów artystycznych oraz 6 klubów i kół zainteresowań.

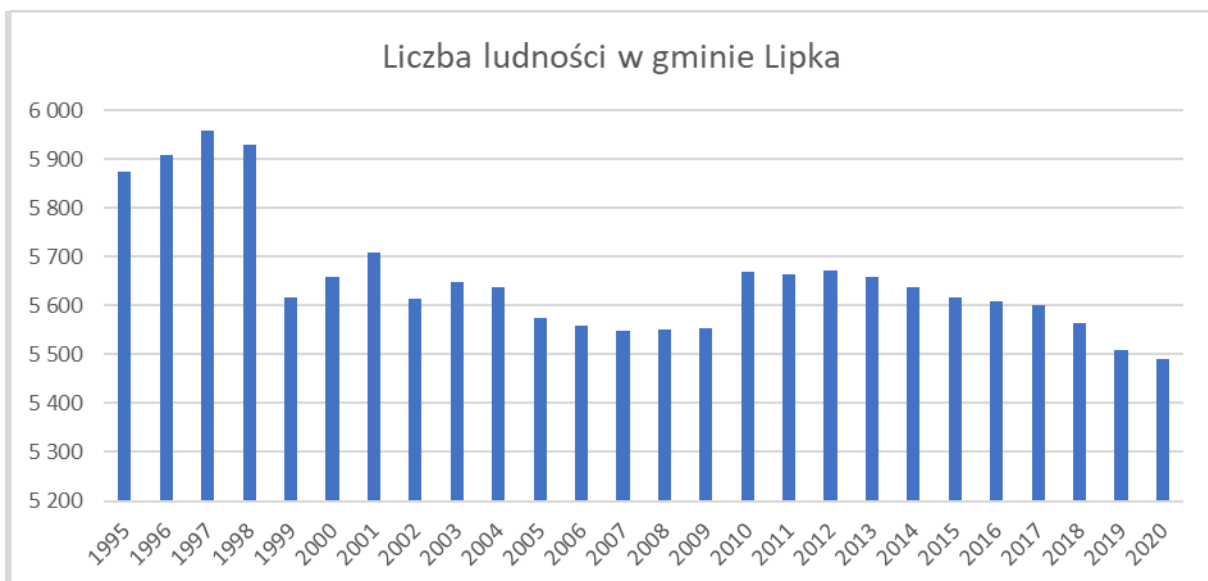
W Gminie funkcjonują dwa kluby sportowe: WKS Lipka i GTS Lipka. Obydwa uprawiające piłkę nożną. Jedynymi obiektami sportowymi w Gminie są boiska zlokalizowane przy szkole podstawowej w Lipce. W Gminie nie ma żadnego ośrodka sportowego.

**Cmentarze i tereny zieleni**

Na terenie Gminy funkcjonują trzy cmentarze czynne: w Lipce, Białobłociu i Wielkim Buczku oraz cmentarze zabytkowe nieczynne w: Batorowie, Batorówku, Białobłociu, Czyżkowie, Debrznie Wsi, Wielkim Buczku, Kiełpinie, Kiełpinku, Łąkiem, Małym Buczku, Nowym Buczku, Osowie, Potulicach i Trudnem.

Tereny zieleni stanowią parki pałacowe w Debrznie Wsi i Małym Buczku. Obejmują one łącznie ok. 1,5 ha terenu. Uzupełnieniem zieleni w Gminie są lasy. Obejmują one powierzchnię 6 509 ha, co stanowi 34% powierzchni gminy Lipka.

#### 4. Prognoza demograficzna uwzględniająca, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego



**Rysunek 4** Liczba mieszkańców Gminy Lipka na przestrzeni ostatnich 15 lat

*Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych*

Liczba stałych mieszkańców gminy Lipka wynosi 5 490 (stan na 31.12.2020r.), co stanowi ok. 7,9% liczby mieszkańców powiatu złotowskiego. Gmina Lipka nie wchodzi w skład miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego.

W latach 1995 – 2020 trend zmian liczby ludności w gminie Lipka cechował się pewną nieregularnością. W drugiej połowie lat 90-tych liczba ludności była znacznie wyższa niż obecnie. W 1997 roku zbliżała się do 6000. W 1999 roku nastąpił skokowy spadek liczby ludności. Od tego roku liczba ludności waha się między 5490 a 5708. W tym czasie najwyższe wartości były w 2001 roku oraz w latach 2010-2013. Od 2013 roku następuje stały spadek liczby ludności. W 2020 roku liczba ludności jest najmniejsza od 25 lat. Najliczniej zamieszkiwanymi wsiami w Gminie są: Lipka (powyżej 2000 mieszk.), Łąkie, Debrzno Wieś i Scholastykowo. Na przestrzeni ostatnich 10 lat liczba ludności nieznacznie wzrosła we wsiach: Potulice, Białobłocie, Batorówko, Nowy Buczek i Smolnica. Największy procentowy wzrost zanotowały Potulice (wzrost o ok. 10%) Z kolei do wsi, w których następuje najwyższy procentowy spadek liczby ludności należą Stołuńsko, Bługowo i Mały Buczek (spadek o ok. 20% w stosunku do 2011 roku). Wieś Lipka od 2019 notuje stały niewielki wzrost liczby ludności.

Mimo braku zarysowania regularnych trendów w zmianach liczby ludności, przyrostu naturalnego oraz salda migracji, analiza przyrostu rzeczywistego (suma przyrostu naturalnego i salda migracji) w gminie Lipka wykazuje pewną tendencję spadkową. Wiązane jest to zarówno ze starzeniem się społeczeństwa (ryc. 2. i ryc. 3.) jak i migracją ludności do większych miast oraz za granicę.

Wpisuje się to w prognozę liczby ludności dla województwa wielkopolskiego oraz powiatu złotowskiego do roku 2050 (tab. 2.), w których zauważalny jest spadek liczby ludności.

**Tabela 2** Prognoza liczby ludności w województwie wielkopolskim oraz powiecie złotowskim na lata 2025-2050

Nazwa	2025r.	2030r.	2035r.	2040r.	2045r.	2050r.
woj. wielkopolskie	3 490 361	3 470 875	3 434 693	3 389 025	3 339 625	3 287 926
powiat złotowski	68 330	67 176	65 677	63 865	61 830	59 674

Źródło: Główny Urząd Statystyczny

Podobnie przedstawia się prognoza liczby mieszkańców dla samej gminy Lipka (na podstawie Prognozy ludności na lata 2017-2030). Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, gmina Lipka w perspektywie do 2030 roku, podobnie jak większość gmin ościennych, będzie odnotowywać stały spadek liczby mieszkańców.

**Tabela 3** Prognoza liczby ludności w gminach ościennych na lata 2022-2030

Nazwa	2023r.	2024r.	2025r.	2026r.	2027r.	2028r.	2029r.	2030r.
<b>gm. Lipka</b>	<b>5 533</b>	<b>5 519</b>	<b>5 505</b>	<b>5 488</b>	<b>5 474</b>	<b>5 458</b>	<b>5 441</b>	<b>5 423</b>
gm. Okonek	8 439	8 395	8 350	8 305	8 257	8 211	8 161	8 115
gm. Zakrzewo	5 014	5 023	5 031	5 035	5 038	5 040	5 042	5 038
gm. Złotów	10 100	10 133	10 160	10 194	10 226	10 258	10 286	10 311
gm. Debrzno	8 949	8 917	8 885	8 853	8 820	8 784	8 747	8 704
gm. Sępólno Krajeńskie	15 694	15 650	15 609	15 573	15 536	15 500	15 463	15 419

Źródło: Główny Urząd Statystyczny Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030.

Analiza wskaźnika przyrostu rzeczywistego występującego w latach 2011-2020 w gminie Lipka pokazuje, że utrzymującą się tendencję spadkową. Średnio w analizowanym okresie liczba mieszkańców spadła o ok. 0,28 % (**tab. 3.**). Biorąc pod uwagę prognozy liczby ludności dla powiatu złotowskiego, województwa wielkopolskiego oraz zaobserwowane tendencje, wydaje się, że wyniki szacunków liczby ludności w perspektywie trzydziestoletniej oparte na przyroście rzeczywistym będą bardziej miarodajne niż dane zawarte w **tab. 4.**

**Tabela 4** Przyrost rzeczywisty w gminie Lipka w latach 2011-2020

Rok	Przyrost rzeczywisty (x)	Liczba ludności (y)	Wskaźnik przyrostu rzeczywistego (x/y)
2011	-5	5664	-0,00088277
2012	-5	5673	-0,00088137
2013	-6	5658	-0,00106045
2014	-28	5638	-0,00498487
2015	-4	5617	-0,00071314
2016	7	5619	0,00124978
2017	3	5601	0,00053562
2018	-54	5565	-0,00970350
2019	-42	5509	-0,00762389
2020	-23	5490	-0,00418944



Średnia:	-0,00282540
----------	-------------

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego.

Na podstawie średniego wskaźnika przyrostu rzeczywistego w latach 2011-2020 (tab. 4.) oszacowano, że **gminę Lipka w 2052 roku będzie zamieszkiwać ok. 5015 mieszkańców**, co stanowi spadek o 475 mieszkańców względem roku 2020.

**Tabela 5** Prognoza liczby ludności gminy Lipka do roku 2052 (w perspektywie trzydziestoletniej), w okresach pięcioletnich, oszacowana na podstawie średniego wskaźnika przyrostu rzeczywistego w latach 2010-2019

Rok	Liczba ludności
2025	5 413
2030	5 337
2035	5 262
2040	5 188
2045	5 115
2050	5 043
2052	5 015

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego

### 5. Możliwości finansowe gminy w zakresie wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Analiza budżetu gminy Lipka wykazała, że w latach 2010-2020 suma wydatków przekroczyła o ponad 3,3 mln złotych sumę dochodów (tab. 6.). Najwyższe nakłady finansowe na transport i łączność były w roku 2018 i 2020. Wydatki na tego rodzaju inwestycje na przestrzeni ostatnich lat wiążą się z rozwojem Gminy i podnoszeniem standardów życia mieszkańców. W sumie Gmina w ostatnich 11 latach przeznaczyła na ten cel 12,8 mln zł. Należy jednak zauważyć, że w roku 2019 i 2020 bilans dochodów Gminy i wydatków był dodatni. Biorąc pod uwagę wszystkie lata, budżet gminy Lipka, w ostatnich latach należy uznać za zbilansowany i dopasowany do potrzeb rozwoju Gminy.

**Tabela 6** Budżet gminy Lipka w latach 2010-2020

Rok	Dochody	Wydatki	Bilans	Wydatki na Transport i łączność
2010	16 461 754,58 zł	20 926 685,44 zł	-4 464 930,86 zł	1 364 939,96 zł
2011	16 838 739,89 zł	17 181 639,08 zł	-342 899,19 zł	1 365 090,72 zł
2012	17 834 143,58 zł	17 176 391,71 zł	657 751,87 zł	455 674,71 zł
2013	19 027 592,16 zł	19 236 590,19 zł	-208 998,03 zł	664 174,11 zł
2014	18 445 348,76 zł	18 801 169,04 zł	-355 820,28 zł	985 479,12 zł
2015	18 829 230,26 zł	18 697 333,39 zł	131 896,87 zł	695 155,32 zł
2016	21 623 921,33 zł	22 129 353,05 zł	-505 431,72 zł	701 498,77 zł
2017	23 034 984,91 zł	23 122 714,48 zł	-87 729,57 zł	1 186 649,56 zł
2018	24 250 726,32 zł	26 017 794,95 zł	-1 767 068,63 zł	3 062 711,88 zł

2019	28 352 595,60 zł	26 510 978,81 zł	1 841 616,79 zł	698 389,31 zł
2020	29 955 554,86 zł	28 192 724,36 zł	1 762 830,50 zł	1 612 458,32 zł
<b>Suma</b>	<b>218 192 837,67</b>	<b>237 993 374,50 zł</b>	<b>-3 338 782,25 zł</b>	<b>12 792 221,78 zł</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Możliwości gmin w zakresie realizacji infrastruktury technicznej, społecznej oraz drogowej, zależą przede wszystkim od racjonalnego gospodarowania finansami, opartego na prognozach budżetowych oraz wieloletnich planach inwestycyjnych. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej mogą stanowić środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, programów rządowych, jak i środki wynikające z partycypacji inwestorów w kosztach budowy (partnerstwo publiczno-prywatne). Poszczególne cele inwestycyjne powinny zostać podzielone na projekty służące realizacji zadań, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się o dofinansowanie z państwowych oraz europejskich środków pomocowych. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i społecznej powinno opierać się na:

- Opracowaniu wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych,
- Wynegocjowaniu i zawarciu z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć,
- Zapewnieniu finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe,
- Wsparciu finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty,
- Podstawowych zasadach prowadzenia polityki finansowej, takich jak:
  - konstruowanie rocznych budżetów w oparciu o wieloletnią politykę finansową gminy, nastawioną na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i społecznej,
  - przeznaczanie dochodów wynikających z prowadzonej polityki przestrzennej na dalszy przestrzenny i infrastrukturalny.

## **Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę**

### **1. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje wyrażone w powierzchni użytkowej**

#### **Zabudowa mieszkaniowa**

Punktem wyjścia do określenia wielkości maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jest liczba ludności wynikająca z prognoz demograficznych, która pozwoli oszacować realny przyrost mieszkańców Gminy. Na potrzeby niniejszego opracowania, na skutek przeprowadzonej analizy wskaźnika przyrostu rzeczywistego w ostatnich latach przyjęto, że w 2052 roku gminę Lipka będzie zamieszkiwać 5 015 osób. W

perspektywie 30-letniej można zatem oczekiwać spadku na poziomie 475 osób (względem liczby ludności na rok 2020 wg GUS'u).

Kolejnym kluczowym czynnikiem, wpływającym na zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową jest potrzeba poprawy standardów i jakości życia mieszkańców, co wiąże się ściśle ze zwiększaniem powierzchni użytkowej mieszkań, a tym samym zmniejszeniem liczby osób przypadających na jedno mieszkanie.

Poniższa tabela pokazuje, w jaki sposób w ostatnich latach wzrastała przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Lipka na tle całego kraju, województwa, powiatu i pozostałych gmin sąsiadujących. Należy zauważyć, że w gminie Lipka przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę jest niższa niż średnia dla powiatu złotowskiego i znacznie odbiega od średniej dla województwa wielkopolskiego i dla kraju. W stosunku do gmin sąsiadujących, o zbliżonych warunkach społeczno-geograficznych, gmina Lipka zajmuje pośrednią pozycję. Znacznie większą powierzchnię można odnotować w gminie Zakrzewo, natomiast w gminie Złotów powierzchnia mieszkania na osobę jest znacznie niższa niż w gminie Lipka. Wszystkie sąsiednie gminy, poza gminą Zakrzewo mają przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania na 1 osobę mniejszą niż w gminie Lipka. Na podstawie tab. 7. można ustalić, jaka jest powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej w stanie istniejącym:

$$5\,490 \text{ osób} * 25,6 \text{ m}^2 = 140\,544 \text{ m}^2$$

**Powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej w gminie Lipka wynosi ok. 140 544 m<sup>2</sup>.**

**Tabela 7** Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m<sup>2</sup> przypadająca na 1 osobę w wybranych jednostkach samorządowych.

Nazwa	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę [m <sup>2</sup> ]				
	2012	2014	2016	2018	2020
Polska	25,9	26,7	27,4	28,2	29,2
woj. wielkopolskie	26,3	27	27,8	28,7	29,8
powiat złotowski	23,3	23,9	24,6	25,3	26,1
<b>gm. Lipka</b>	<b>22,8</b>	<b>23,2</b>	<b>24</b>	<b>24,7</b>	<b>25,6</b>
gm. Debrzno	22,4	22,7	23	23,4	24,1
gm. Zakrzewo	25,7	26,3	26,9	27,8	28,7
gm. Sępólno Krajeńskie	22,6	23	23,8	24,5	25,3
gm. Okonek	22,3	22,9	23,3	24,1	24,8
gm. Złotów	21,3	22	22,8	22,9	23,3

*Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego*

**Tab. 8.** ukazuje z kolei prognozę wzrostu przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania w perspektywie trzydziestoletniej, ze szczególnym wskazaniem na ośrodki, względem których należy porównywać gminę Lipka. Oszacowano, przy założeniu utrzymania aktualnej dynamiki zmian, że gmina Lipka w 2051 roku osiągnie przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania na poziomie 40,72 m<sup>2</sup>. Najwyższy wskaźnik w 2051 roku osiągnie gmina

Zakrzewo (44,68 m<sup>2</sup>), natomiast średnia dla wszystkich analizowanych ośrodków wyniesie 39,56 m<sup>2</sup>. Na potrzeby niniejszego bilansu można założyć, iż najbardziej realną wartością do osiągnięcia, a tym samym celem do jakiego powinna dążyć gmina Lipka, jest dorównanie w perspektywie trzydziestoletniej do średniej dla wszystkich analizowanych gmin. Z uwagi na fakt, że w granicach gminy wiejskiej Lipka, praktycznie nie występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, do obliczeń przyjęto wariant zabudowy mieszkaniowej w formie jednorodzinnej. Przy założeniu, że średnia powierzchnia użytkowa budynków jednorodzinnych wynosi ok. 120m<sup>2</sup>, można przyjąć, że docelowo każdy taki obiekt będą zamieszkiwać 3 osoby. Wpisuje się to również w charakterystykę naturalnego zjawiska, w ramach którego początkowo dom zamieszkuje rodzina z dziećmi a na pewnym etapie życia dzieci wyprowadzają się z domów. Wówczas dom zamieszkiwać będą rodzice często mający pod opieką co najmniej jednego seniora rodziny.

**Tabela 8** Prognoza wzrostu przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania w m<sup>2</sup>, przypadającej na 1 osobę do 2051 roku

Nazwa	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę [m <sup>2</sup> ]						
	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2051
<b>gm. Lipka</b>	<b>25,60</b>	<b>27,53</b>	<b>29,60</b>	<b>31,82</b>	<b>34,21</b>	<b>36,79</b>	<b>40,72</b>
gm. Debrzno	24,10	25,23	26,41	27,65	28,94	30,30	32,30
gm. Zakrzewo	28,70	30,76	32,96	35,32	37,85	40,56	44,68
gm. Sępólno Krajeńskie	25,30	27,15	29,14	31,27	33,55	36,01	39,74
gm. Złotów	24,20	26,21	28,39	30,76	33,32	36,09	40,36
Średnia	25,58	27,37	29,30	31,36	33,57	35,95	39,56

Źródło: opracowanie własne; dane wyjściowe: Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego

Przeprowadzona analiza pozwala określić, jakie będzie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażoną w powierzchni użytkowej. Przyjęte wskaźniki, z uwagi na odniesienie docelowej powierzchni użytkowej do docelowej liczby mieszkańców, uwzględniają również bardzo ważny element, jakim jest rozgęszczenie mieszkań.

$$\text{Stan istniejący: } 5490 \text{ osób} * 25,6\text{m}^2 = 140\,544 \text{ m}^2$$

$$\text{Stan docelowy: } 5015 \text{ osób} * 41 \text{ m}^2 = 205\,615 \text{ m}^2$$

$$\text{Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową: } 205\,615 \text{ m}^2 - 140\,544 \text{ m}^2 = 65\,071 \text{ m}^2$$

Zgodnie z art. 10 ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), określając zapotrzebowanie na nową zabudowę bierze się pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

$$65\,071 \text{ m}^2 * 1,3 = \underline{84\,592,3 \text{ m}^2}$$

**Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyniesie nie więcej niż 84 592 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.**

Zakładając że:\*

- średnia powierzchnia nowej działki budowlanej wyniesie 0,1500ha

- średnia powierzchnia użytkowa nowego mieszkania (budynku jednorodzinnego) wyniesie 120m<sup>2</sup>
- na 1 działce budowlanej będzie zlokalizowany 1 budynek mieszkalny z 1 mieszkaniem

$$\frac{84\,592\text{ m}^2}{120\text{ m}^2} = 705\text{ mieszkań}$$

$$705\text{ mieszkań} * 0,1500\text{ ha} = 105,74\text{ ha}$$

**Aby gmina Lipka mogła uzyskać wskaźnik przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na poziomie 41m<sup>2</sup> na osobę, potrzebnych będzie ok. 705 nowych mieszkań/budynków mieszkalnych jednorodzinnych, które obejmą tereny o łącznej powierzchni ok. 105,74 ha, co stanowi faktyczne zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane dla zabudowy mieszkaniowej.**

\* założenia oparto na analizie średnich wartości dla gminy Lipka, wykonanej na podstawie map ewidencyjnych

### **Zabudowa zagrodowa**

Observacje rozwoju różnych form zabudowy wskazują, że w obecnych czasach powstawanie nowej zabudowy zagrodowej jest zjawiskiem stosunkowo rzadkim. W gminie Lipka podobnie jak w całej Polsce spada liczba gospodarstw rolnych. W Gminie zakłada się występowanie zjawiska przejmowania istniejących gospodarstw i nie zakłada się tworzenia nowych. W związku z powyższym odstępuje się od szacowania maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę zagrodową, uznając że zabudowa zagrodowa może pojawić się także na terenach wskazanych w studium jako kierunek rolniczy.

### **Zapotrzebowanie na pozostałą zabudowę - komentarz**

Mimo że zapotrzebowanie na zabudowę o funkcji innej niż mieszkaniowa jest pochodną analiz wykonanych na potrzeby niniejszego bilansu oraz prognozowanej dynamiki zmian wielkości zaludnienia Gminy, to jednak precyzyjne oszacowanie tej wartości w powierzchni użytkowej w m<sup>2</sup> jest szczególnie trudne. Wynika to przede wszystkim z braku możliwości jednoznacznego określenia wzajemnych powiązań i relacji poszczególnych funkcji. Podobne stanowisko zaprezentowano również w Programie szkoleniowym dla pracowników administracji samorządowej z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego przygotowanym przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa (2016r.), w którym podkreślono, że prognozowanie wielkości powierzchni użytkowej budynków związanych z innymi funkcjami niż mieszkaniowe, na okres następnych 30 lat „jest wręcz niewykonalne, a na pewno – mało wiarygodne”. Dlatego też, zgodnie z ww. opracowaniem Ministerstwa, znając zapotrzebowanie powierzchnią terenów pod zabudowę mieszkaniową, można dokonać oszacowania wielkości zapotrzebowania na tereny dla pozostałych funkcji.

Wielkość zapotrzebowania na tereny związane z funkcjami innymi niż mieszkaniowa, w stosunku do całkowitej powierzchni terenów zainwestowanych, zazwyczaj kształtuje się w granicach (Program szkoleniowy dla pracowników administracji samorządowej z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, 2016r.):

- 10 - 25 % w przypadku gmin wiejskich,
- 20 - 40 % w przypadku małych miast,
- 55 – 75 % w przypadku miast średnich i dużych.



Gmina Lipka jest typową gminą wiejską. Na potrzeby bilansu wykonano analizę funkcji terenów istniejącej zabudowy. Wyniki analizy przedstawiono w tabeli nr 9.

Na potrzeby analityczne, do dalszych wyliczeń przyjęto:

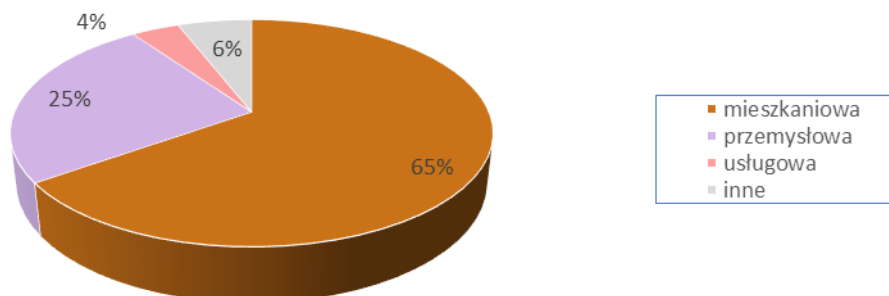
- w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN/U), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), tereny zabudowy zagrodowej (RM),
- w ramach terenów przemysłowych: tereny zabudowy przemysłowej (P), tereny zabudowy przemysłowo-usługowej (P/U), tereny produkcji rolniczej (RU),
- w ramach terenów zabudowy usługowej: tereny zabudowy usługowej (U),
- w ramach terenów innych: tereny dróg dojazdowych, zieleni urządzonej, sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej.

**Tabela 9** Proporcje funkcji terenów zabudowanych w Gminie Lipka

funkcja terenu	symbol	powierzchnia terenu [ha]	udział procentowy w terenach zabudowanych [%]
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN	173,8958	40,7%
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	MN/U	0,2719	0,1%
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW	12,2255	2,9%
tereny zabudowy przemysłowej	P	80,0513	18,7%
tereny zabudowy przemysłowo-usługowej	P/U	5,5432	1,3%
tereny zabudowy zagrodowej	RM	88,7051	20,8%
tereny zabudowy produkcji rolniczej	RU	20,1428	4,7%
tereny zabudowy usługowej	U	16,2080	3,8%
tereny towarzyszące zabudowie	inne	30	7,0%
SUMA:		427,0436	100%

Źródło: opracowanie własne na podstawie mapy ewidencyjnej i inwentaryzacji funkcji

Udział procentowy poszczególnych funkcji w terenach zabudowanych Gminy Lipka



**Rysunek 5** Udział procentowy poszczególnych funkcji w zabudowie istniejącej Gminy Lipka

W związku z powyższym przyjęto wskaźniki na podstawie proporcji między funkcjami zabudowy istniejącej w gminie Lipka, zaprezentowane w **tab. 10**.

**Tabela 10** Struktura terenów zainwestowanych w gminie Lipka

Funkcja terenu	udział procentowy poszczególnych funkcji w gminie wiejskiej [%]	
	istniejąca zabudowa Gminy Lipka	dane przyjęte w bilansie
Tereny mieszkaniowe	65,2	65
Tereny usług podstawowych	3,8	4
Tereny przemysłowe	25,1	25
Tereny inne w tym zieleni urządzonej na potrzeby ludności (w tym usługi sportu i rekreacji), tereny komunikacji i infrastruktury technicznej	5,9	6
suma:	100	100

*Źródło: Bilans istniejących terenów zabudowy w gminie Lipka*

### **Zabudowa usług podstawowych, w tym usługi publiczne**

Należy podkreślić, że **tab. 10** i przyjęte w niej wartości stanowią ogólny pogląd na strukturę terenów zainwestowanych obecnie i wynikają z analiz wykonanych na potrzeby niniejszego bilansu. Gmina Lipka jest gminą wiejską, w granicach której nie występuje żadne miasto. Lipka leży także w znacznym oddaleniu od dużych ośrodków miejskich. Odległości z Lipki do Bydgoszczy wynosi 80 km, a do Piły 55 km. Gmina boryka się z niedoborem terenów przemysłowych i związanych z nimi terenów usługowych, które mogą być źródłem miejsc pracy oraz dochodu dla gminnego budżetu.

Na potrzeby bilansu dokonano bilansu powierzchni terenów usług podstawowych takich jak: handel, gastronomia, rzemiosłnictwo, edukacja, administracja, kultura, usługi sakralne itp. Są to usługi ściśle związane z zabudową mieszkaniową. Ich powierzchnia powiązana jest z liczbą mieszkańców jaką powinny obsłużyć. Na podstawie **tab. 10** można uznać, że zapotrzebowanie Gminy na zabudowę usług podstawowych, w tym usługi publiczne, w perspektywie trzydziestoletniej, wyniesie ok. 4% powierzchni wszystkich terenów zainwestowanych. Szacunkowe wartości powierzchni użytkowej zabudowy terenów pod usługi podstawowe, oblicza się w odniesieniu do wskazanego wyżej, wyliczonego, faktycznego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

### **Powierzchnia użytkowa**

$$65\,071\text{ m}^2 - 0,65$$

$$x - 0,04$$

gdzie x – zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane dla zabudowy usługowej

$$0,65x = 0,04 * 65\,071\text{ m}^2$$

$$x = 4\,004,37\text{ m}^2$$

$$[\text{Powierzchni budynków brutto}] = 4\,004,37\text{ m}^2 / 80\% = 5\,005,46\text{ m}^2$$

Zapotrzebowanie gminy na nową zabudowę usług podstawowych wyniesie w 2052 roku ok. **4 004,37 m<sup>2</sup>** łącznej powierzchni użytkowej budynków, co stanowi 5 005,46 m<sup>2</sup> powierzchni budynków brutto<sup>1</sup>.

#### Powierzchnia terenów

Na potrzeby bilansu przyjęto poniższe parametry zabudowy dla funkcji usług podstawowych:

**B** -powierzchnia budynków brutto: = 5 005,46 m<sup>2</sup>

**Z** - procentowy udział zabudowy w terenie: = 20%

**P** - Ilość kondygnacji: =2

**K** - współczynnik korygujący<sup>2</sup>: = 1,25

**[Powierzchnia terenu] = [(B/Z/P)\*K]/10 000**

**[Powierzchnia terenu]=[( 5 005,46 m<sup>2</sup>/20%/2)\*1,25]/10 000 = 1,56 ha**

Zapotrzebowanie gminy na nową zabudowę usług podstawowych wyniesie w 2052 roku ok. **1,56 ha** łącznej powierzchni terenów.

Zgodnie z art. 10 ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), określając zapotrzebowanie na nową zabudowę bierze się pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

#### Powierzchnia użytkowa

4 4004,37 m<sup>2</sup> \* 1,3 = 5 205,7 m<sup>2</sup>

#### Powierzchnia terenów

1,56 ha \* 1,3 = 2,033 ha

**Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usług podstawowych, w tym usługi publiczne wyniesie nie więcej niż 5 205,7 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków(netto), w tym nie więcej niż 2,033 ha łącznej powierzchni terenów.**

### **Zabudowa produkcyjna, produkcyjno-usługowa i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych**

Na podstawie **tab. 10.** można uznać, że zapotrzebowanie na zabudowę przemysłową w Gminie w perspektywie trzydziestoletniej wyniesie ok. 25 % powierzchni wszystkich terenów zainwestowanych. Pod pojęciem zabudowy przemysłowej rozumie się: zabudowę produkcyjną, produkcyjno-usługową i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych. Wskazany udział wynika w znacznej mierze z dużego udziału terenów produkcji rolnej w granicach Gminy. Gmina Lipka jest gminą typowo rolniczą. Znaczna powierzchnia terenów produkcji rolnej wynika z pozostałości po minionym systemie. Dawne Państwowe Gospodarstwa Rolne (PGR-y) zostały w latach 90-tych sprzedane prywatnym podmiotom i utrzymały swoją funkcję rozwijając działalność dzięki położeniu w otoczeniu znacznych

<sup>1</sup> Powierzchnia brutto = suma powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji= powierzchnia użytkowa + powierzchnia ścian + powierzchnia usługowa + powierzchnia ruchu

<sup>2</sup> Współczynnik korygujący uwzględnia możliwe ubytki w terenach możliwych do zabudowy wynikające z: kształtu działek, warunków ekofizjograficznych, warunków gruntowo-wodnych, uwarunkowań własnościowych i prawnych itp.

połaci gruntów rolnych. W Gminie brakuje jednak terenów o funkcji produkcji innej niż rolnicza. Dotyczy to zarówno braku możliwości rozbudowy dla firm już istniejących w Gminie jak i możliwości zachęcania nowych inwestorów do lokalizowania swoich zakładów produkcyjnych w granicach gminy Lipka. Czynnikiem zachęcającym do lokalizacji zabudowy przemysłowej w gminie jest istniejąca infrastruktura kolejowa z bocznicą na terenach dawnego lotniska Debrzno jak i droga wojewódzka nr 188 przebiegająca przez Gminę z północy na południe. W niniejszym opracowaniu nie obliczono zapotrzebowania na zabudowę produkcyjną i związane z nią usługi, ponieważ nie można wiązać zapotrzebowania pod tą zabudowę z obecnym zagospodarowaniem, ani z liczbą mieszkańców. Potrzeba wyznaczenia terenów o wskazanej funkcji wiąże się silnie z rozwojem gospodarczym Gminy, potrzebą wykreowania impulsu inwestycyjnego, warunkami skomunikowania terenu i położenia w siatce terenów magazynowych i produkcyjnych kraju, koniecznością aktywizacji gospodarczej Gminy oraz bieżącymi potrzebami rozwojowymi podmiotów obecnie funkcjonujących w Gminie. Parametry i przesłanki do wyznaczania terenów pod zabudowę produkcyjną i produkcyjno-usługową oraz określania niezbędnej ich powierzchni są niestabilne i zmienne w czasie, stąd w bilansie odstąpiono od określania zapotrzebowania na tereny o tej funkcji.

Należy zauważyć, że rozwój terenów przemysłowych w sposób znaczący wpływa także na pozostałą część bilansu. Wraz z zabudową takich terenów powstają w gminach nowe miejsca pracy, ściągające pracowników (mieszkańców) spoza gminy. Generuje to wpływy dla gminy związane zarówno z podatkiem od nieruchomości jak i z podatkami od nowych mieszkańców. Pojawia się także konieczność poszerzenia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i związane z nią tereny zabudowy usług podstawowych.

#### **Tereny inne uzupełniające tereny zabudowy**

Poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę w granicach terenów zainwestowanych występują też inne funkcje terenów, nie będące terenami zabudowy ale towarzyszące tym terenom i nierozłącznie z nimi związane. Są to tereny komunikacji (drogi kołowe, kolejowe, place, ścieżki piesze i rowerowe), tereny zieleni towarzyszącej zabudowie (skwery, parki, zieleń krajobrazowa), tereny infrastruktury technicznej (przepompownie, trafostacje, ujęcia wody itp.).

Na podstawie **tab. 10.** można uznać, że tereny te zajmują 6% powierzchni wszystkich terenów zainwestowanych. Szacunkowe wartości powierzchni terenów uzupełniających, oblicza się w odniesieniu do wskazanego wyżej, wyliczonego, faktycznego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

#### **Powierzchnia terenu**

$$81,34 \text{ ha} - 0,65$$

$$x - 0,06$$

gdzie x – szacunkowa powierzchnia terenów usług sportu i rekreacji

$$0,65x = 0,06 * 81,34$$

$$x = 7,51 \text{ ha}$$

Zapotrzebowanie gminy na tereny uzupełniające wyniesie w 2052 roku ok. 7,51 ha  
powierzchni terenu

Zgodnie z art. 10 ust. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), określając zapotrzebowanie na nową zabudowę bierze się pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

Powierzchnia terenów

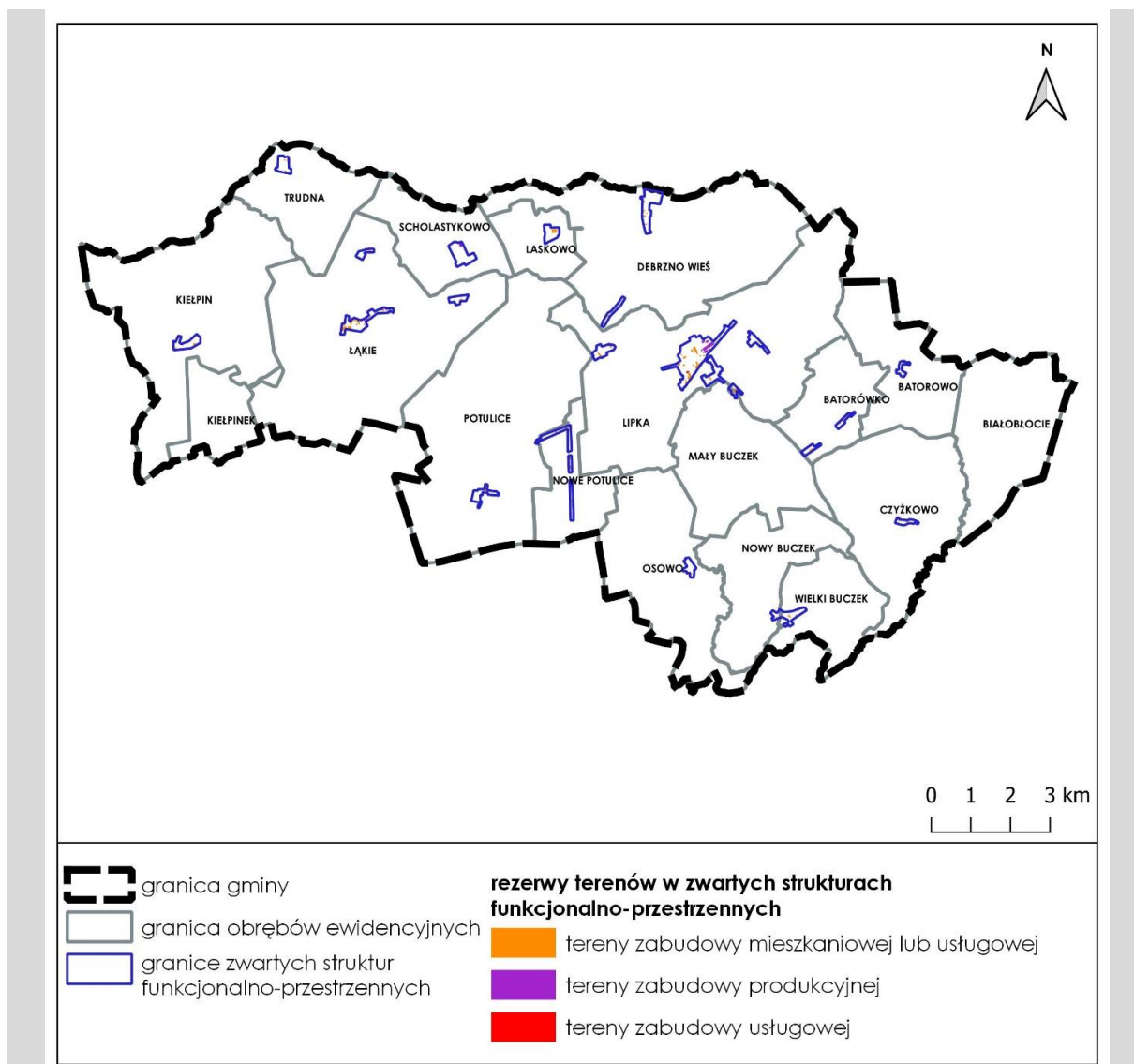
7,51 ha \* 1,3 = 9,76 ha

**Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usług sportu i rekreacji wyniesie nie więcej niż 9,76 ha łącznej powierzchni terenów.**

**2. Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy**

Chłonność, położonych na terenie Gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, należy rozumieć jako chłonność obszarów istniejącej zabudowy. Zwarte struktury funkcjonalno-przestrzenne to tereny istniejącej zabudowy wyposażone w infrastrukturę drogową i techniczną. Ponieważ na obszarze Gminy obowiązuje już studium, na potrzeby bilansu jako tereny o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wskazano obszary oznaczone w obowiązującym studium jako: „tereny zabudowane i zurbanizowane”. W granicach wskazanych struktur oszacowano powierzchnię terenów, na których możliwe jest uzupełnienie zabudowy z podziałem na funkcje. Tereny te stanowią rezerwę terenów w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych (ryc. 2).





**Rysunek 6** Tereny możliwe do zabudowy w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Źródło: opracowanie własne.

### **Zabudowa mieszkaniowa**

Analiza istniejącej zabudowy wykazała, iż w granicach wyznaczonych obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej możliwe jest jeszcze zabudowanie terenu o łącznej powierzchni ok. 32,8 ha pod nową zabudowę mieszkaniową i usługową. Teren ten stanowi rezerwę w granicach zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych. Na potrzeby bilansu założono, że 88% wolnych terenów w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych zostanie zagospodarowana pod funkcję mieszkaniową, 6 % pod funkcję usługową i 6% na tereny towarzyszące zabudowie.

Zakładając że:\*

- średnia powierzchnia nowej działki budowlanej wyniesie 0,1500 ha
- średnia powierzchnia użytkowa nowego mieszkania (budynku jednorodzinnego) wyniesie 120 m<sup>2</sup>
- na 1 działce budowlanej będzie zlokalizowany 1 budynek mieszkalny z 1 mieszkaniem
- ok. 10% powierzchni będzie przeznaczona pod zabudowę usługową

- ok. 10% powierzchni będzie przeznaczona pod tereny towarzyszące zabudowie

\* założenia oparto na analizie średnich wartości dla gminy Lipka, wykonanej na podstawie map ewidencyjnych

$$32,8 \text{ ha} * 0,06 = 1,97 \text{ ha chłonności pod tereny towarzyszące zabudowie}$$

$$32,8 \text{ ha} * 0,88 = 28,9 \text{ ha chłonności pod zabudowę mieszkaniową}$$

$$28,9 \text{ ha} : 0,1500 \text{ ha} = 192 \text{ mieszkań}$$

$$192 \text{ mieszkań} * 120 \text{ m}^2 = 23\,091,2 \text{ m}^2 \text{ powierzchni użytkowej}$$

**Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową wynosi ok. 23 091,2 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.**

### **Zabudowa zagrodowa**

Z uwagi na odstąpienie od szacowania maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę zagrodową, odstępuje się również od szacowania chłonności, uznając iż tereny rozwojowe, pod funkcję zabudowy zagrodowej powinny być lokalizowane poza granicami zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych. W opracowaniu założono, że nie będą powstawały nowe zagrody rolnicze, z uwagi na to, że obecnie w Polsce bardzo rzadko powstają nowe zagrody rolnicze. Działalność rolnicza realizowana jest w już istniejących zagrodach, które w przypadku zaistnienia potrzeby rozwoju są rozbudowywane w tym samym miejscu. W gminie ilość gospodarstw rolnych z roku na rok maleje. Jeśli zaistnieje potrzeba realizacji nowej zabudowy zagrodowej powinna być ona realizowana w ramach terenów rolniczych.

### **Zabudowa usług podstawowych, w tym usługi publiczne**

Analiza istniejącej zabudowy w granicach zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych wykazała, iż możliwe jest jeszcze zagospodarowanie 32,8 ha zabudową o funkcji mieszkaniowej lub usługowej. Na potrzeby bilansu założono, że zabudowa usług podstawowych będzie stanowiła 6 % tych terenów.

Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej pozwalają na zagospodarowanie terenów o powierzchni ok. 2,0 ha pod nową zabudowę usług podstawowych, w tym usług publicznych.

Na potrzeby bilansu przyjęto poniższe parametry zabudowy dla funkcji usług podstawowych:

**T** -powierzchnia terenu: = 2,0 ha

**Z** - procentowy udział zabudowy w terenie: = 20%

**P** - Ilość kondygnacji: 2

**K** - współczynnik korygujący<sup>3</sup>: = 0,8

**[Powierzchnia budynków brutto] = [T\*Z\*P\*K]\*10 000**

$$[\text{Powierzchnia budynków brutto}] = [(2,0 * 0,2 * 2 * 0,8)] * 10\,000 = 6\,297,6 \text{ m}^2$$

$$[\text{Powierzchnia użytkowa}] = [\text{Pow. budynków brutto}] * 0,8 = 6\,297,6 \text{ m}^2 * 0,8 = 5\,038 \text{ m}^2$$

<sup>3</sup> Współczynnik korygujący uwzględnia możliwe ubytki w terenach możliwych do zabudowy wynikające z: kształtu działek, warunków ekofizjograficznych, warunków gruntowo-wodnych, uwarunkowań własnościowych i prawnych itp.

Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej pozwalają na realizację zabudowy o łącznej powierzchni użytkowej **ok. 5 038 m<sup>2</sup>** pod nową zabudowę usług podstawowych, w tym usług publicznych.

### **Zabudowa produkcyjna, produkcyjno-usługowa i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych**

Jak wskazano powyżej bilansem nie objęto terenów zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej z uwagi na niestabilne i zmienne w czasie parametry i przesłanki do wyznaczanie tych terenów oraz określania niezbędnej ich powierzchni.

### **Tereny inne uzupełniające tereny zabudowy**

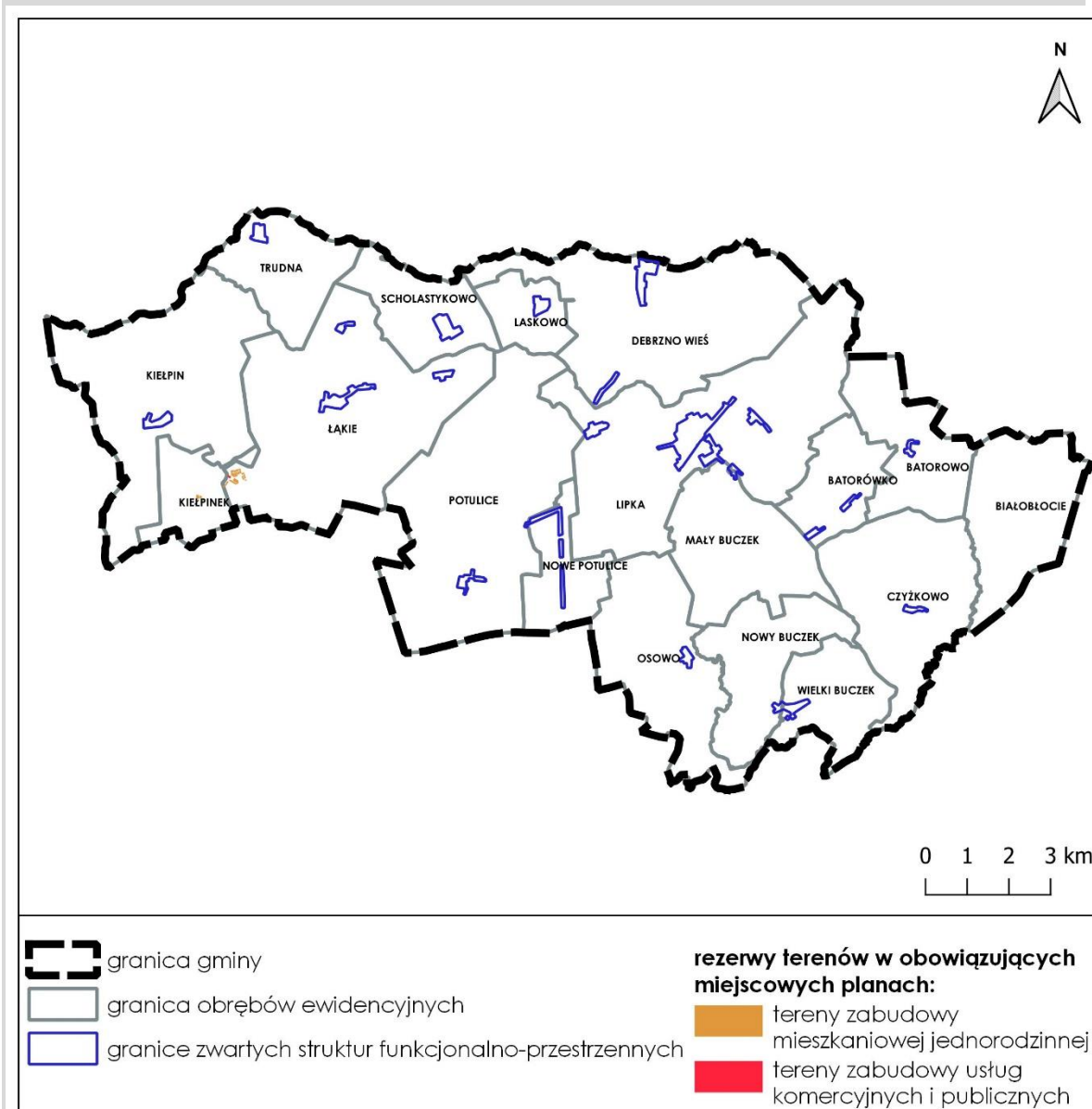
Poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę w granicach terenów zainwestowanych występują też inne funkcje terenów, nie będące terenami zabudowy ale towarzyszące tym terenom i nierozłącznie z nimi związane. Są to tereny komunikacji (drogi kołowe, kolejowe, place, ścieżki piesze i rowerowe), tereny zieleni towarzyszącej zabudowie (skwery, parki, zieleń krajobrazowa), tereny infrastruktury technicznej (przepompownie, trafostacje, ujęcia wody itp.).

Na potrzeby bilansu założono, że tereny te stanowią 6% wszystkich terenów stanowiących rezerwę w granicach zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych.

[Powierzchnia terenu towarzyszącego] = [powierzchnia terenu rezerwy w ZSFP]\*0,06= 32,8 ha\*0,06 = 1,97 ha

W obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej można zrealizować **1,97 ha** terenów towarzyszących zabudowie.

**3. Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w podrozdziale 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.**



**Rysunek 7** Tereny objęte obowiązującymi planami miejscowymi możliwe do zabudowania poza zwartymi strukturami funkcjonalno-przestrzennymi

Źródło: opracowanie własne.

**Zabudowa mieszkaniowa**

W granicach gminy Lipka obowiązuje jedynie pięć planów. Cztery z nich znajdują się w granicach zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych. Jedynie plan zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Kiełpin w rejonie jeziora Gogolin gminy Lipka, dla terenów rekreacyjnych nad jeziorem Gogolin we wsi Kiełpin, uchwalony uchwałą Nr 1/2001 Rady Gminy Lipka z 29 stycznia 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 61, poz. 1123) wyznacza pod zabudowę tereny poza granicami zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych. W planie wyznaczono tereny pod zabudowę, które do tej pory nie zostały zabudowane, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- MN - działki rekreacyjne na których ustalono lokalizację budynków mieszkalnych,
- UP4 – teren usług publicznych z budynkiem publicznych urządzeń sanitarnych i socjalnych
- UC1 – teren usług komercyjnych - usługi handlu, gastronomiczne, kulturalne.

Od kiedy obowiązuje plan, czyli od 2001 roku w granicach planu zabudowano 7 działek z 59 wyznaczonych w planie.

Zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w budynku mieszkalnym jednorodzinym można wydzielić lokal usługowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku. Na potrzeby bilansu założono, że 2% terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej mogą stanowić usługi.

Analiza obowiązujących planów miejscowych wykazała, iż można w ich granicach Gminy pod nową zabudowę mieszkaniową zagospodarować tereny łącznej o powierzchni ok. 7,47 ha

Zakładając że:\*

- średnia powierzchnia nowej działki budowlanej wyniesie 0,1400 ha
- średnia powierzchnia użytkowa nowego mieszkania (budynku jednorodzinnego) wyniesie 120 m<sup>2</sup>
- na 1 działce budowlanej będzie zlokalizowany 1 budynek mieszkalny z 1 mieszkaniem
- ok. 2% powierzchni będzie przeznaczona pod zabudowę usługową towarzyszącą mieszkaniowej

\* założenia oparto na analizie średnich wartości dla gminy Lipka, wykonanej na podstawie map ewidencyjnych

$$7,47 * 0,02 = 0,14 \text{ ha chłonności pod zabudowę usług towarzyszących}$$

$$7,47 * 0,98 = 7,3 \text{ ha chłonności pod zabudowę mieszkaniową}$$

$$7,3. \text{ ha} : 0,1400 \text{ ha} = 52 \text{ mieszkań}$$

$$51 \text{ mieszkań} * 120 \text{ m}^2 = 6 \text{ 240 m}^2 \text{ powierzchni użytkowej}$$

**Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową wynosi ok. 6 240 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.**

**Zabudowa zagrodowa**

W granicach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Kiełpin w rejonie jeziora Gogolin gminy Lipka, dla terenów rekreacyjnych nad jeziorem Gogolin we wsi Kiełpin, uchwalona uchwałą Nr 1/2001 Rady Gminy Lipka z 29 stycznia 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 61, poz. 1123) poza granicami zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych wyznaczono teren zabudowy zagrodowej. Jest on w pełni zabudowany.



**Zabudowa usług podstawowych, w tym usługi publiczne**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Kiełpin w rejonie jeziora Gogolin gminy Lipka, dla terenów rekreacyjnych nad jeziorem Gogolin we wsi Kiełpin, uchwalona uchwałą Nr 1/2001 Rady Gminy Lipka z 29 stycznia 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 61, poz. 1123) wyznacza pod zabudowę tereny UP4 i UC przeznaczone pod zabudowę usługową. Są to tereny nadal niezabudowane. Obejmują one powierzchnię ok. **0,38 ha**.

Ponadto, na podstawie przedstawionych wyżej szacunków dla zabudowy mieszkaniowej wykazano, że część z tych terenów mieszkaniowych będzie najprawdopodobniej przeznaczona pod usługi towarzyszące. W związku z powyższym uznaje się, że obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej pozwalają na zagospodarowanie terenów o dodatkowej powierzchni **ok. 0,15 ha** pod nową zabudowę usługową, w tym usług publicznych.

**Łączna chłonność wynosi 0,53 ha powierzchni terenów.**

Na potrzeby bilansu przyjęto poniższe parametry zabudowy dla funkcji usługowej:

**T** - powierzchnia terenu: = 0,53 ha

**Z** - procentowy udział zabudowy w terenie: = 20%

**P** - Ilość kondygnacji: 2

**K** - współczynnik korygujący<sup>4</sup>: = 0,8

**[Powierzchnia budynków brutto] = [T\*Z\*P\*K]\*10 000**

[Powierzchnia budynków brutto]=[0,53\*0,2\*2\*0,8]\*10 000 = 1 694 m<sup>2</sup>

[Powierzchnia użytkowa]=[Powierzchnia budynków brutto]\*0,8=1 694 m<sup>2</sup> \* 0,8= 1 355 m<sup>2</sup>

Obszary przeznaczone w planach miejscowych pozwalają na realizację zabudowy o łącznej powierzchni użytkowej **ok. 1 355 m<sup>2</sup>** pod nową zabudowę usługową, w tym usług publicznych.

**Zabudowa produkcyjna, produkcyjno-usługowa i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych**

W granicach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Kiełpin w rejonie jeziora Gogolin gminy Lipka, dla terenów rekreacyjnych nad jeziorem Gogolin we wsi Kiełpin, uchwalona uchwałą Nr 1/2001 Rady Gminy Lipka z 29 stycznia 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 61, poz. 1123) poza granicami zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych nie wyznaczono terenów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych ani obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych.

<sup>4</sup> Współczynnik korygujący uwzględnia możliwe ubytki w terenach możliwych do zabudowy wynikające z: kształtu działek, warunków ekofizjograficznych, warunków gruntowo-wodnych, uwarunkowań własnościowych i prawnych itp.

#### 4. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę, o którym mowa w rozdziale 2 z sumą powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w podrozdziałach 1 i 2.

Porównanie maksymalnego w skali Gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oblicza się na podstawie wyników wcześniejszych szacunków, według następującego wzoru:

$$D = A - (B + C)$$

gdzie:

**A** - maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę, wynikające z podrozdziału 1,

**B** - chłonność niezabudowanych terenów położonych w obrębie obszarów zurbanizowanych, wynikająca z podrozdziału 2,

**C** - chłonność niezabudowanych terenów wyznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych, wynikająca z podrozdziału 3,

**D** - maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, możliwe do zaprojektowania w Studium.

		funkcje terenu				tereny towarzyszące zabudowie pow. terenu ha
		M		U		
		pow. użytkowa zabudowy	pow. terenu	pow. użytkowa zabudowy	pow. terenu	
		m <sup>2</sup>	ha	m <sup>2</sup>	ha	
<b>A</b>	<b>zapotrzebowanie</b>	84 592,3	105,74	5 205,7	2,03	9,76
<b>B</b>	<b>rezerwa w ZSFP</b>	23 091,2	28,9	5 038	2,0	1,97
<b>C</b>	<b>rezerwa w mpzp</b>	6 240	7,3	1 355	0,53	
<b>D</b>	<b>zabudowa możliwa do wyznaczenia w studium</b>	<b>55 261,1</b>	<b>69,54</b>	<b>-1 187,3</b>	<b>-0,5</b>	<b>7,79</b>

Gdy maksymalne w skali Gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w podrozdziale 1:

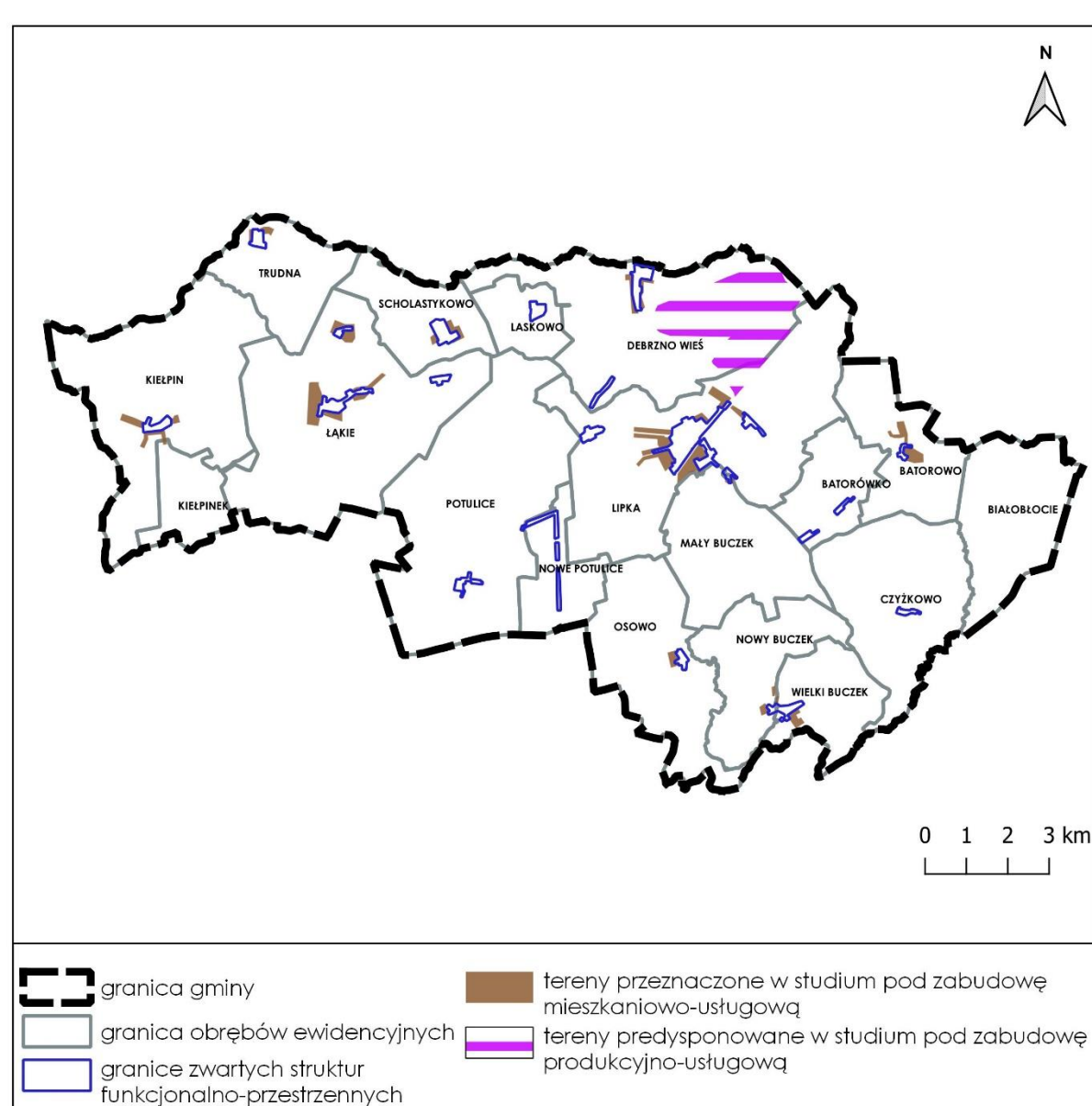
- nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w podrozdziale 2 i 3,
- przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w podrozdziale 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu.

**WNIOSKI:**

Tereny stanowiące rezerwę w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych i obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie pokrywają zapotrzebowania gminy na zabudowę mieszkaniową i tereny towarzyszące. Natomiast w ramach zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczono wystarczającą dla funkcjonowania gminy powierzchnię terenów usług podstawowych związanych z zabudową mieszkaniową. Poza terenami zwartymi strukturami funkcjonalno-przestrzennymi można wyznaczyć tereny o funkcji: mieszkaniowej wraz z terenami towarzyszącymi zabudowie. Nie można natomiast wyznaczać nowych terenów usług podstawowych co jest zasadne także z względów przestrzennych i ograniczania transportochłonności funkcji. Tereny usług podstawowych powinny być lokalizowane w centralnej części wsi, tak aby były dostępne dla mieszkańców w odległości dojścia pieszego. Możliwe jest natomiast lokalizowanie zabudowy usługowej związanej funkcjonalnie z terenami przemysłowymi i stanowiące ich funkcjonalne dopełnienie.

**5. Podsumowanie wyników bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę dla zmiany studium**

Obecnie w granicach gminy Lipka obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipka przyjęte uchwałą nr IV/34/15 Rady Gminy Lipka z dnia 20 marca 2015 r. Dla studium nie opracowano bilansu terenów zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W studium poza terenami zabudowanymi i zurbanizowanymi wyznaczono tereny wskazane do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz tereny predysponowane do lokalizacji skoncentrowanej działalności gospodarczej. Tereny te wyznaczone są w studium w sposób orientacyjny. Studium zakłada na tych terenach możliwość zachowania dotychczasowego użytkowania terenów rolnych, lasów i lotniska Debrzno. Teren wskazany w studium pod zabudowę produkcyjną może, ale nie musi odnaleźć odzwierciedlenia w planie miejscowym. Ze względu na nieprecyzyjny zasięg terenów predestynowanych do lokalizacji skoncentrowanej działalności gospodarczej nie możliwe jest jednoznaczne określenie ich powierzchni wyznaczonej w studium. Określenie powierzchni terenów wyznaczonych w studium pod zabudowę produkcyjną jest niewykonalne także z uwagi na zapisy studium dopuszczające zabudowę produkcyjną także na terenach innych niż tereny predestynowane do lokalizacji skoncentrowanej działalności gospodarczej. Funkcję produkcyjną dopuszczono w studium na terenach dawnych PGR-ów i SHR-ów. Na potrzeby bilansu tereny predestynowane do lokalizacji skoncentrowanej działalności gospodarczej zakwalifikowano jako rezerwę zabudowy przemysłowej możliwej do realizacji w miarę rozwijających się potrzeb gminy.



**Rysunek 8** Tereny wyznaczone w obowiązującym studium poza granicami obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego  
*Źródło: opracowanie własne*

W podsumowaniu dokonano porównania wyników bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę z terenami już wyznaczonymi w studium.

$$C=A-B$$

gdzie:

**A** – zabudowa i tereny możliwe do wyznaczenia w studium, wynikająca z podrozdziału 4,

**B** – zabudowa i tereny wyznaczone w obowiązującym studium, na podstawie analizy rysunku,

**C** – zabudowa i tereny możliwe do wyznaczenia w zmianie studium,

**Tab. 1.** Porównanie wyniku bilansu z terenami wyznaczonymi w studium.

		Zabudowa mieszkaniowa, usługowa wraz z terenami towarzyszącymi	
		m2	ha
<b>A</b>	zabudowa i tereny możliwe do wyznaczenia w studium	55 261,1	69,54
<b>B</b>	zabudowa i tereny wyznaczone już w obowiązującym studium	401 280	209
<b>C</b>	zabudowa i tereny możliwe do wyznaczenia w zmianie studium	-346 018,9	-139,46

*Źródło: opracowanie własne.*

Gdy liczba C - zabudowa i tereny możliwe do wyznaczenia w zmianie studium:

- Jest większa od 0, możliwe jest w zmianie studium wyznaczenie terenów pod zabudowę, o powierzchni równej liczbie C
- Jest mniejsza od 0, w zmianie studium nie można wyznaczyć nowych terenów pod zabudowę bez redukcji powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę.

#### WNIOSKI:

Obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipka było opracowane i uchwalone w czasie, w którym nie było konieczności ustawowej opracowania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Podczas opracowania zmiany studium w 2023 r. treść studium uzupełniono o powyższą analizę. Pozwoliło to sformułować wnioski dla kolejnych zmian studium. W wyniku analizy wskazano, że w obowiązującym studium wyznaczono już zbyt dużą powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, uzupełnioną o usługi podstawowe i tereny towarzyszące zabudowie, w stosunku do potrzeb gminy. W kolejnych zmianach studium nie ma możliwości wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługi podstawowe poza zwartymi strukturami funkcjonalno-przestrzennymi. Należy przystąpić do zmiany studium dotyczącej całego obszaru gminy i zredukować tereny przeznaczone pod zabudowę w studium w celu dostosowania ich powierzchni do rzeczywistych potrzeb gminy.



## **Kierunki**

### **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów**

Zachowuje się istniejącą strukturę przestrzenną gminy, wprowadzając pewne niezbędne korekty oraz dopuszczając niewielkie zmiany. Struktura przestrzenna gminy oraz przeznaczenie terenów są przedstawione na rysunku kierunków w skali 1:20000 (pomniejszenie z map w skali 1:10000) oraz szczegółowo dla niektórych fragmentów gminy (rejony: Lipki, Debrzna Wsi, Scholastykowa, Łąkiego, Trudnej i Wielkiego Buczka) na rysunkach w skali 1:10000. Każdy teren posiada oznaczenie pozwalające na odniesienie do ustaleń zawartych w tekście studium.

Przede wszystkim zachowuje się obecny układ sieci osadniczej, dopuszczając niewielką przestrzenną ekspansję na tereny niezabudowane. Oto ustalenia dla poszczególnych miejscowości lub mniejszych jednostek osadniczych:

- 1) Batorowo – dopuszczalna niewielka rozbudowa wsi wzdłuż istniejących dróg oraz w obszarze centralnym, jednak poza wnętrzem urbanistyczno-krajobrazowym przed kościołem filialnym (łąka ze stawem), położoną w centrum miejscowości drogę gminną wraz z pasem terenu o szerokości 100 w kierunku wschodnim, na odcinku od kościoła do drogi powiatowej – razem z tą drogą – wyznacza się jako obszar przestrzeni publicznej, poza tym dopuszczalna rozbudowa siedlisk rozproszonych, na terenach po PGR możliwa realizacja zabudowy mieszkaniowej, ewentualnie usługowej i produkcyjnej, a także gospodarstwa rolnego (rekomendowana produkcja roślinna), nieczynna szkoła do wykorzystania na cele publiczne lub turystyczne;
- 2) Batorówko - dopuszczalna niewielka rozbudowa wsi wzdłuż istniejących dróg oraz w obszarze centralnym oraz rozbudowa siedlisk rozproszonych;
- 3) Białobłocie - dopuszczalna niewielka rozbudowa wsi wzdłuż istniejących dróg oraz rozbudowa siedlisk rozproszonych, tereny nad Łobżonką w okolicach dawnego młyna możliwe do zagospodarowania dla rekreacji ogólnodostępnej i pobytowej, rekomendowane wyznaczenie w tym miejscu obszaru przestrzeni publicznej na gruntach dawnego młyna;
- 4) Bługowo – możliwa niewielka rozbudowa wsi z zachowaniem formy ulicowej, na terenie dawnego PGR dopuszczalna realizacja zabudowy usługowej i produkcyjnej, a także gospodarstwa rolnego (rekomendowana produkcja roślinna), park do wykorzystania jako obszar przestrzeni publicznej, w okolicznych wybudowaniach rozbudowa istniejących siedlisk;
- 5) Czyżkowo – możliwa niewielka rozbudowa wsi z zachowaniem istniejącego układu ruralistycznego – ulicowego z relikdami placu – nawsia, uzupełnienie zabudowy w pierzejach ulicznych, rozbudowa siedlisk, w tym na wybudowaniach;
- 6) Czyżykówko – rozbudowa istniejących siedlisk, możliwa realizacja nowych siedlisk w odległości nie mniejszej niż 200 m od dróg publicznych;

- 7) Debrzno Wieś – możliwa niewielka rozbudowa wsi z zachowaniem formy ulicowej, na terenie dawnego PGR dopuszczalna realizacja zabudowy usługowej i produkcyjnej, a także gospodarstwa rolnego (rekomendowana produkcja roślinna), park do wykorzystania jako obszar przestrzeni publicznej, zagospodarowanie terenów wzdłuż Debrzynki i przy grodzisku na cele turystyczne i rekreacyjne (tereny spacerowe, ścieżki edukacyjne – bez zabudowy), jednakże z uwzględnieniem istniejącej oczyszczalni ścieków i związanych z tym nieprzyjemnych zapachów (rozważenie ew. zmian w technologii lub wprowadzenia osłon w celu redukcji uciążliwości zapachowej), na terenach dawnego lotniska Debrzno – kompleks terenów produkcyjnych, składowych i usługowych z towarzyszącą infrastrukturą towarzyszącą – drogami, placami, bocznkami kolejowymi (obsługa ze stacji kolejowej Lipka Krajeńska), przy drodze wojewódzkiej nr 188 wyznaczono teren wskazany do lokalizacji zabudowy produkcyjnej lub usługowej, w ramach którego uzupełniając dopuszcza się zabudowę usługową;
- 8) Kiełpin – możliwa niewielka rozbudowa wsi z zachowaniem formy ulicowej i trójkątnego, wolnego od zabudowy placu w części zachodniej miejscowości, wyznaczony obszar przestrzeni publicznej (wg rysunku w skali 1:10000), zagospodarowanie terenów nad jeziorem na cele turystyczne i rekreacyjne (plaże, tereny spacerowe i sportowe, ścieżki edukacyjne – bez zabudowy, z wyłączeniem obiektów plaży, ew. stancji wodnej lub przystani łodzi i kajaków), zachowanie leśniczówki Kiełpin (z możliwością rozbudowy siedliska jednak wyłącznie obiektami odpowiadającymi formą i wystrojem obecnej zabudowie) i innych okolicznych wybudowań (np. Jagodzica) oraz wykorzystanie na cele turystyki kwalifikowanej terenu grodzisk – bez realizacji zabudowy – ścieżki tematyczne, wiata, kładki;
- 9) Kiełpinek – zachowanie istniejącego osiedla bloków dawnego PGR oraz fermy hodowlanej, możliwość uzupełniania ww. zabudowy bez zwiększania wielkości terenów zabudowanych ponad 10% istniejącej powierzchni;
- 10) Gogolin – rozbudowa miejscowości zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego, a w przypadku zmiany ustaleń ww. planu – rozbudowa miejscowości w granicach ww. planu, jednak nie bliżej niż 100 m od brzegu jeziora (z wyłączeniem nie więcej niż trzech obiektów przystani, stancji wodnej i obsługi plaży, a także zabudowań wybudowania Jagodzice), w ilości nie większej niż 1 działka budowlana na długości 500 m linii brzegowej, z zachowaniem ogólnodostępnego pasa zieleni o szerokości minimum 50 m od brzegu jeziora, stanowiącego obszar przestrzeni publicznej wraz z terenem o szerokości 150 m od wschodniego i południowo-wschodniego brzegu jeziora;
- 11) Laskowo – zachowanie zabytkowej osady folwarcznej, możliwe uzupełnienia nową zabudową wyłącznie o formach odpowiadających istniejącej zabudowie historycznej, w sposób zapewniający kontynuację historycznego układu ruralistycznego;
- 12) Lipka – możliwa rozbudowa wsi, szczególnie w rejonach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dworca kolejowego, w południowo-wschodniej części wsi, poza tym na zasadzie uzupełnień i kontynuacji dotychczasowej zabudowy, zespół usług w rejonie północno-wschodnim oraz w centralnej części wsi, na mapie w skali 1:10000 wyznaczono obszary przestrzeni

- publicznej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (na terenach mieszkaniowych w całej miejscowości) i wielorodzinna (w dwóch osiedlach na północy i na południu wsi oraz w obszarze centralnym i przy dworcu kolejowym);
- 13) Lipka – osiedle Winiarnia – osiedle domów wielorodzinnych (bloków) oraz zakład produkcyjnym z ruiną folwarku – zachowanie i ew. rewaloryzacja ww. obiektów, w tym także towarzyszącej im zieleni, zachowanie pobliskiej leśniczówki z możliwością rozbudowy siedliska jednak wyłącznie obiektami odpowiadającymi formą i wystrojem obecnej zabudowie;
  - 14) Lipka – wybudowania – rozbudowa istniejących siedlisk, w rejonie między Bługowem, a Smolnicą możliwość realizacji nowych siedlisk, w odległości nie mniejszej niż 200 m od dróg publicznych;
  - 15) Łąkie – możliwa rozbudowa wsi z zachowaniem formy ulicowej i wrzecionowatego reliktu nawsia (dawnej owalnicy) w układzie ruralistycznym centralnej części miejscowości, na terenie dawnego Ośrodka Maszynowo Technicznego dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej, ewentualnie usługowej i produkcyjnej, a także gospodarstwa rolnego (rekomendowana produkcja roślinna), wyznaczony obszar przestrzeni publicznej (wg rysunku w skali 1:10000), zagospodarowanie terenów nad jeziorem na cele turystyczne i rekreacyjne (plaże, tereny spacerowe i sportowe, ścieżki edukacyjne – bez zabudowy, z wyłączeniem obiektów plaży, ew. stancji wodnej lub przystani łodzi i kajaków) oraz wykorzystanie na cele turystyczne, sportowe i rekreacyjne terenów nad jeziorem Świdnik – co do zasady bez realizacji zabudowy – ścieżki, wiaty, kładki, plaża, pomosty, aczkolwiek z budynkami przystani, stancji wodnej, zaplecza gastronomicznego i noclegowego – łącznie nie więcej jak pięć budynków w odległości mniejszej niż 100 m od brzegów jeziora, zachowanie gorzelnii Łąkie oraz okolicznych wybudowań, w których możliwa rozbudowa istniejących siedlisk, możliwa realizacja nowych siedlisk w odległości nie mniejszej niż 200 m od dróg publicznych;
  - 16) Łąkie – Huta – możliwa rozbudowa osady;
  - 17) Łąkie SHR – zachowanie istniejącego osiedla mieszkalnego i dawnego SHR, możliwość uzupełniania ww. zabudowy bez zwiększania wielkości terenów zabudowanych ponad 10% istniejącej powierzchni, na terenach SHR możliwa także zabudowa usługowa, produkcyjna, zagrodowa i związana z obsługą rolnictwa;
  - 18) Mały Buczek – możliwa niewielka rozbudowa wsi z zachowaniem formy ulicowej, w okolicznych wybudowaniach rozbudowa istniejących siedlisk, możliwa realizacja nowych siedlisk w odległości nie mniejszej niż 200 m od dróg publicznych, park do wykorzystania jako obszar przestrzeni publicznej;
  - 19) Nowe Potulice – rozbudowa istniejących siedlisk, możliwa realizacja nowych siedlisk wyłącznie wzdłuż dróg tworzących obecne niwy osadnicze miejscowości,
  - 20) Nowy Buczek – rozbudowa istniejących siedlisk, wykorzystanie na cele turystyki kwalifikowanej terenu grodziska – bez realizacji zabudowy – ścieżki tematyczne, wiaty, kładki;
  - 21) Osowo – możliwa niewielka rozbudowa wsi, obecny teren rekreacyjny w południowej części wsi wyznaczony jako obszar przestrzeni publicznej, w okolicznych wybudowaniach rozbudowa istniejących siedlisk, możliwa realizacja nowych siedlisk;

- 22) Stołuńsko – dopuszczalna niewielka rozbudowa wsi wzdłuż istniejących dróg oraz rozbudowa siedlisk rozproszonych, tereny nad Stołunią w młyna i stawu młyńskiego możliwe do zagospodarowania dla rekreacji ogólnodostępnej i pobytowej, rekomendowane wyznaczenie w tym miejscu obszaru przestrzeni publicznej na gruntach między drogą, a stawem, na całej długości zabudowań wsi;
- 23) Potulice – możliwa niewielka rozbudowa wsi, na terenie dawnego PGR dopuszczalna realizacja zabudowy usługowej i produkcyjnej, a także gospodarstwa rolnego (rekomendowana produkcja roślinna), park do wykorzystania jako obszar przestrzeni publicznej;
- 24) Scholastykowo – możliwa niewielka rozbudowa wsi, na terenie dawnego SHR dopuszczalna realizacja zabudowy usługowej i produkcyjnej, a także gospodarstwa rolnego (rekomendowana produkcja roślinna), park do wykorzystania jako obszar przestrzeni publicznej;
- 25) Smolnica – rozbudowa istniejących siedlisk, możliwa realizacja nowych siedlisk w odległości nie mniejszej niż 200 m od dróg publicznych;
- 26) Trudna – możliwa niewielka rozbudowa wsi z zachowaniem formy przekształconej owalnicy, w tym środkowej, wolnej od zabudowy części centralnej miejscowości, wyznaczony obszar przestrzeni publicznej (wg rysunku w skali 1:10000), zagospodarowanie terenów nad jeziorem na cele turystyczne i rekreacyjne (plaże, tereny spacerowe i sportowe, ścieżki edukacyjne – bez zabudowy, ew. wiaty, toalety), zachowanie reliktyw młyna (z możliwością wykorzystania ruin na cele turystyczne) oraz wykorzystanie na cele turystyki kwalifikowanej terenu grodziska – bez realizacji zabudowy – ścieżki tematyczne, wiata, kładki;
- 27) Zdrojewo – rozbudowa istniejących siedlisk;
- 28) Wielki Buczek – możliwa rozbudowa wsi w kierunkach wschodnim i zachodnim, z zachowaniem układu ruralistycznego miejscowości – forma przekształconej owalnicy lub okolnicy, w tym środkowej, wolnej od zabudowy części centralnej miejscowości z oczkiem wodnym, odbudowa drzewostanu w rejonie oczka wodnego i kościoła, wyznaczony obszar przestrzeni publicznej (wg rysunku w skali 1:10000), zagospodarowanie terenów nad ww. oczkiem wodnym na cele rekreacyjne (tereny spacerowe i ew. wiata), w okolicznych wybudowaniach rozbudowa okolicznych siedlisk, możliwa realizacja nowych siedlisk w odległości nie mniejszej niż 200 m od dróg publicznych, jednak poza nieckowatą doliną na południowy-wschód od wsi.

Przede wszystkim istotny jest rozwój jakościowy struktury przestrzennej, w szczególności:

- wykrystalizowanie jednoznacznych obszarów centralnych w większych miejscowościach (Lipka, Łąkie, Wielki Buczek, Kielpin, Batorowo), czy także w miejscowościach mniejszych (Czyżkowo, DebrznoWież, Potulice, Laskowo, Scholastykowo, Trudna, Osowo),
- uzupełnienie ubytków w zabudowie,
- poprawa jakości terenów zielonych w tym terenów otwartych w miejscowościach.

Poza tym ważne jest wykształcenie układu komunikacyjnego zapewniającego, w miarę możliwości, co najmniej dwustronny dojazd drogą publiczną do każdej miejscowości w gminie.

Tereny zainwestowane lub zaplanowane do zainwestowania, w tym do zabudowy wyznaczono na mapie w skali 1:20000, większość z tych terenów ma swoje uszczegółowienie

na mapach w skali 1:10000. Pozostałe tereny są, co do zasady, terenami wyłączonymi spod zabudowy, albo dopuszczonymi wyłącznie do niektórych rodzajów zabudowy, np. do zabudowy służącej wyłącznie produkcji leśnej na terenie lasów i produkcji rolnej na gruntach rolnych, do realizacji dróg, do zagospodarowania jako tereny i obszary górnicze. Uszczegółowieniem niniejszych ustaleń jest następujący rozdział oraz treść zawarta na rysunkach w skali 1:20000 oraz 1:10000. Na terenach rolniczych wyznacza się też obszary możliwej lokalizacji farm wiatrowych, farm fotowoltaicznych, czy biogazowni – jako tereny planowanej produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy większej niż 0,1 MW.

## **Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy**

### **Ustalenia wstępne**

Zasadniczo wyróżnia się dwa podstawowe kierunki w zagospodarowaniu terenów:

- 1) wyłączenie spod zabudowy,
- 2) dopuszczenie zabudowy na określonych warunkach.

Wyłączenie spod zabudowy dotyczy:

- 1) niezależnie od faktu położenia w zasięgu lub poza zasięgiem granic obszarów Natura 2000 – przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000, nie związanych z ich ochroną, o ile ich realizacja nie jest możliwa na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 2) w obszarach chronionego krajobrazu – obiektów, których realizacja naruszałaby zakazy obowiązujące na tych terenach, z zastrzeżeniem przepisów o ochronie przyrody;
- 3) terenów projektowanych użytków ekologicznych, z wyłączeniem obiektów służących ochronie przyrody;
- 4) terenów grodzisk w granicach całego stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków, z wyłączeniem obiektów służących ochronie zabytków;
- 5) terenów w liniach rozgraniczających dróg oraz terenów kolejowych, z wyłączeniem:
  - a) obiektów związanych z tą drogą, w tym drogą żelazną,
  - b) obiektów infrastruktury technicznej przechodzących przez tą drogę lub w jej pasie,
  - c) innych obiektów w dotychczasowym pasie drogowym, o ile wyznaczono nowy przebieg danej drogi poza tym miejscem;
- 6) terenów w pasie o szerokości 40 m wyznaczającym przebieg planowanej obwodnicy Lipki, z wyłączeniem obiektów liniowych i infrastruktury technicznej;
- 7) terenów odległych od istniejącego pasa drogi wojewódzkiej oraz od istniejących granic terenu kolejowego o mniej niż 10 m, z wyłączeniem istniejących terenów zabudowanych i zurbanizowanych oraz innych terenów wyznaczonych jako tereny do zabudowy w niniejszym studium, z wyłączeniem obiektów liniowych i infrastruktury technicznej;



- 8) terenów położonych w obszarach dennych i na stokach Doliny Debrzynki, a także położonych poza nią, jednak odległych od jej górnej krawędzi o mniej niż 100 m, z wyłączeniem:
  - a) istniejących terenów zabudowanych i zurbanizowanych oraz innych terenów wyznaczonych jako tereny do zabudowy w niniejszym studium, w tym istniejącej i możliwej do rozbudowy oczyszczalni ścieków,
  - b) urządzeń wodnych i budowli służących melioracjom, regulacji stosunków wodnych, ochronie przyrody i środowiska, albo realizacji wyznaczonych w przebiegu przez te tereny dróg, ścieżek i linii kolejowych, a w przypadku jezior i rzek także pomostów i obiektów służących rekreacji i sportom wodnym,
  - c) obiektów zabezpieczających zbocza przed osuwaniem się mas ziemnych,
  - d) z wyłączeniem obiektów liniowych i infrastruktury technicznej;
- 9) wszystkich użytków zielonych (łąk „Ł” i pastwisk „Ps”), z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej;
- 10) terenów rolniczych, z wyłączeniem możliwości realizacji:
  - a) obiektów infrastruktury technicznej, obiektów rolniczych i zabudowy zagrodowej – poza obszarami zabytkowymi (zespoły zabytkowe) i obszarami ochrony krajobrazu kulturowego,
  - b) obiektów infrastruktury technicznej, obiektów rolniczych i zabudowy zagrodowej – w obszarach zabytkowych, z wyłączeniem grodzisk, i obszarach ochrony krajobrazu kulturowego, dla których w wyniku prowadzonej przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji lokalizacyjnej analizy krajobrazowej (w obszarach zabytkowych innych niż archeologiczne oraz obszarach ochrony krajobrazu kulturowego) i badań archeologicznych (w obszarach zabytkowych – archeologicznych) ustalono brak negatywnego wpływu tych obiektów na przedmiot ochrony,
  - c) siłowni wiatrowych, baterii fotowoltaicznych i instalacji do produkcji energii z biogazu lub biomasy, a także do wytwarzania i magazynowania biogazu, obróbki i magazynowania biomasy, a także związanych z nimi obiektów i urządzeń, w obszarach wyznaczonych na ten cel na mapie w skali 1:20000, z zastrzeżeniem lit. a oraz lit. b,
  - d) instalacji do produkcji energii z biogazu lub biomasy, a także do wytwarzania i magazynowania biogazu, obróbki i magazynowania biomasy, a także związanych z nimi obiektów i urządzeń, w obszarach wchodzących w skład dawnych obiektów hodowlanych i produkcyjnych zakładów rolnych i doświadczalnych – rolniczych, a także na terenach do nich bezpośrednio przyległych, z zastrzeżeniem lit. a oraz lit. b,
  - e) obiektów rolniczych i zabudowy zagrodowej wbrew zasadom zagospodarowania miejscowości określonym w poprzednim rozdziale o ile ich realizacja nastąpi zgodnie z następującymi parametrami:
    - ilość nowych siedlisk nie przekroczy 1 na każde 5 ha gruntów rolnych poza obszarami predysponowanymi do rozwoju rolnictwa, a łączna powierzchnia zabudowy zagrodowej na użytkach rolnych danego siedliska nie przekroczy 0,03 ha,

- ilość nowych siedlisk nie przekroczy 1 na każde 20 ha gruntów rolnych w obszarach predysponowanych do rozwoju rolnictwa, a łączna powierzchnia zabudowy zagrodowej na użytkach rolnych danego siedliska nie przekroczy 0,05 ha,
- f) obiektów rolniczych i zabudowy zagrodowej zgodnie z zasadami zagospodarowania miejscowości określonymi w poprzednim rozdziale o ile ich realizacja nastąpi z następującymi parametrami:
- ilość nowych siedlisk nie przekroczy 1 na każde 1 ha gruntów rolnych poza obszarami predysponowanymi do rozwoju rolnictwa, a łączna powierzchnia zabudowy zagrodowej na użytkach rolnych danego siedliska nie przekroczy 0,03 ha,
  - ilość nowych siedlisk nie przekroczy 1 na każde 5 ha gruntów rolnych w obszarach predysponowanych do rozwoju rolnictwa, a łączna powierzchnia zabudowy zagrodowej na użytkach rolnych danego siedliska nie przekroczy 0,05 ha;
- 11) terenów lasów i gruntów leśnych – z wyłączeniem możliwości realizacji:
- a) obiektów służących produkcji leśnej – poza obszarami zabytkowymi (zespoły zabytkowe) i obszarami ochrony krajobrazu kulturowego,
  - b) obiektów służących produkcji leśnej – w obszarach zabytkowych, z wyłączeniem grodzisk, i obszarach ochrony krajobrazu kulturowego, dla których w wyniku prowadzonej przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji lokalizacyjnej analizy krajobrazowej (w obszarach zabytkowych innych niż archeologiczne oraz obszarach ochrony krajobrazu kulturowego) i badań archeologicznych (w obszarach zabytkowych – archeologicznych) ustalono brak negatywnego wpływu tych obiektów na przedmiot ochrony,
  - c) obiektów infrastruktury technicznej nie wymagających przeznaczenia i wyłączenia lasów i gruntów leśnych z produkcji leśnej, albo obiektów infrastruktury technicznej wymagających przeznaczenia i wyłączenia lasów i gruntów leśnych z produkcji leśnej, jednak pod warunkiem uzyskania stosownej zgody na takie przeznaczenie przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 12) terenów wód powierzchniowych śródlądowych, bagien i mokradeł, z wyłączeniem możliwości realizacji na tych terenach urządzeń wodnych i budowli służących melioracjom, regulacji stosunków wodnych, ochronie przyrody i środowiska, albo realizacji wyznaczonych w przebiegu przez te tereny dróg, ścieżek i linii kolejowych, a w przypadku jezior i rzek także pomostów i obiektów służących rekreacji i sportom wodnym;
- 13) terenów złóż kopalin, z zastrzeżeniem możliwości realizacji obiektów, o których mowa w pkt 11 oraz w pkt 14;
- 14) terenów i obszarów górniczych, z wyłączeniem możliwości realizacji obiektów zakładu górniczego i zabezpieczeń filara ochronnego złoża;

- 15) terenów parków i cmentarzy, z wyłączeniem zabudowy niezbędnej do ich funkcjonowania oraz uzasadnionej potrzebami: ochrony zabytków, przyrody, środowiska, a także wymogami bezpieczeństwa.

Dopuszczenie zabudowy dotyczy:

- 1) terenów zabudowanych i zurbanizowanych wyznaczonych na mapie w skali 1:20000;
- 2) terenów wskazanych do lokalizacji zabudowy mieszkalnej i usługowej wyznaczonych na mapie w skali 1:20000;
- 3) terenu wskazanego do lokalizacji zabudowy produkcyjnej lub usługowej wyznaczonych na mapie w skali 1:20000;
- 4) terenów predysponowanych do lokalizacji skoncentrowanej działalności gospodarczej wyznaczonych na mapie w skali 1:20000;
- 5) terenów predysponowanych do lokalizacji farm wiatrowych wyznaczonych na mapie w skali 1:20000;
- 6) terenów predysponowanych do lokalizacji farm fotowoltaicznych wyznaczonych na mapie w skali 1:20000;
- 7) terenów predysponowanych do lokalizacji instalacji do produkcji energii z biomasy lub biogazu, a także do wytwarzania biogazu, wyznaczone na mapie w skali 1:20000;
- 8) obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych na mapie w skali 1:20000 oraz na mapie w skali 1:10000 (Lipka) – w zakresie ustaleń tych planów;
- 9) terenów zabudowy usługowej wyznaczonych na mapach w skali 1:10000;
- 10) terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej wyznaczonych na mapach w skali 1:10000;
- 11) terenów sportu i rekreacji wyznaczonych na mapach w skali 1:10000;
- 12) terenów infrastruktury technicznej wyznaczonych na mapach w skali 1:10000;
- 13) terenów skoncentrowanej działalności gospodarczej wyznaczonych na mapach w skali 1:10000;
- 14) wszystkich terenów, dla których ustalono wyjątki od zasady wyłączenia tych terenów spod zabudowy, jednakże wyłącznie w zakresie ww. wyjątków – zgodnie z poprzednim wyliczeniem.

Istotne przy interpretacji ustaleń niniejszego studium są następujące fakty:

- 1) drogi publiczne na załączonych mapach określono w układzie modelu, podobnie jak proponowaną obwodnicę, stąd dopuścić należy ewentualne korekty szczegółowej ich lokalizacji, a także ew. zmianę kategorii;
- 2) wyznaczone tereny infrastruktury technicznej nie są jedynymi terenami, na których możliwa jest realizacja tej infrastruktury, w tym infrastruktury technicznej wymagającej rozgraniczenia terenu, w szczególności zaś obiektów zajmujących niewielkie obszarowo tereny, jak: oczyszczalnie ścieków deszczowych, lokalne oczyszczalnie ścieków, pompownie ścieków, hydrofornie, ujęcia wód podziemnych, stacje redukcyjno – pomiarowe drugiego stopnia, stacje transformatorowe, czy obiekty liniowe;

- 3) wyznaczone tereny wód powierzchniowych śródlądowych nie są wszystkimi terenami wód powierzchniowych na terenie gminy;
- 4) wyznaczone tereny i obszary górnicze określono w ich maksymalnym zasięgu, dopuszczalne jest, więc zagospodarowanie terenów określonych jako tereny i obszary górnicze, a położonych poza ich faktycznym obrysem zgodnie z dotychczasowym sposobem zagospodarowania (jako lasy lub tereny rolnicze);
- 5) w centrach miejscowości, tzn. w zasięgu przestrzeni publicznych dopuszcza się wytyczanie terenów usługowych w zasięgu obszarów oznaczonych jako tereny zabudowy mieszkaniowej oraz zagrodowej.

### **Sposoby zagospodarowania i użytkowania terenów inwestycyjnych**

Tereny zabudowane i zurbanizowane, oznaczone na mapie w skali 1:20000, obejmują istniejące tereny zabudowane, w szczególności zaś większe skupiska zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej, usługowej, produkcyjnej lub zagrodowej. Dodatkowo wyznaczono na ww. mapie tereny wskazane do lokalizacji zabudowy mieszkalnej i usługowej. We wszystkich ww. obszarach ustala się:

- zachowanie istniejącej zabudowy zabytkowej, w szczególności jej gabarytów, formy i detalu, z możliwością zmian (przebudowa, rozbudowa, nadbudowa) w ramach działań rewaloryzacyjnych i rewitalizacyjnych, jednak wyłącznie w zakresie uzgodnionym z organami ochrony zabytków, w tym dopuszczonych w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- uwzględnianie historycznych zasad kształtowania przestrzeni w miejscowościach, których układ ruralistyczny wytypowano do ochrony,
- możliwość przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejącej zabudowy – z zastosowaniem form odpowiadającym istniejącym formom zabudowy w danej jednostce osadniczej, innych niż ustalone dla danego terenu w niniejszym rozdziale,
- realizację zabudowy w istniejących niwach osadniczych, w tym na zasadzie uzupełnienia lub kontynuacji istniejących ciągów zabudowy, jednak wyłącznie w zasięgu danego obszaru istniejącej zabudowy wyznaczonego na ww. mapie,
- wprowadzanie nowych niw zabudowy, jednak wyłącznie w zasięgu danego obszaru istniejącej zabudowy wyznaczonego na ww. mapie, z wykorzystaniem istniejących dróg, a w przypadku wyznaczania nowych dróg – przy nowych drogach wyznaczonych równolegle lub prostopadle do dróg istniejących w danym obszarze,
- zachowanie istniejącej parcelacji terenu, z możliwością wydzielania działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 500 m<sup>2</sup> oraz szerokości frontu nie mniejszej niż 20 m, przy czym warunki te nie dotyczą działek: zapewniających dojazd do drogi publicznej (dróg wewnętrznych), garażowych, dla obiektów infrastruktury technicznej, a także wszelkich innych działek nie będących działkami budowlanymi, a także działek budowlanych, które już są mniejsze od ww. wielkości, a także wytyczanych w celu regulacji stosunków własnościowych i wytyczania dróg wewnętrznych lub innych terenów zapewniających dojazd do dróg publicznych,
- realizację zabudowy z zachowaniem następujących parametrów:

parametr zabudowy	rodzaj zabudowy		
	mieszkaniowa jednorodzinna	zagrodowa	usługowa
stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub siedliska (%)	od 10 do 30, nie więcej niż 400 m <sup>2</sup> na działce	od 5 do 60, nie więcej niż 1000 m <sup>2</sup> na działce	od 5 do 40, nie więcej niż 500 m <sup>2</sup> na działce
wysokość wierzchołka dachu lub kalenicy (m npt.) budynku głównego	od 6 do 9		od 3 do 12
wysokość wierzchołka dachu lub kalenicy (m npt.) budynku towarzyszącego	od 5 do 8	od 5 do 12	od 3 do 8
rodzaj dachu	dwuspadowy		dwuspadowy lub wielospadowy
kąt nachylenia połaci dachu do płaszczyzny poziomej (°)	od 30 do 50		od 10 do 50

– zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w parametrach jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, albo w parametrach istniejącej już zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach oddalonych od tej zabudowy o nie więcej jak 100 m, albo na terenach wyznaczonych na ten cel w obowiązujących w dniu uchwalenia niniejszego studium planach miejscowych zgodnie z ustaleniami tych planów.

Powyższe ustalenia dotyczą także wyznaczonych na mapach kierunków w skali 1:10000 terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z usługami.

Ustalenia niniejsze należy uzupełnić lub zweryfikować o szczegółowe ustalenia dla terenów:

- predysponowanych do lokalizacji skoncentrowanej działalności gospodarczej oznaczonych na mapie kierunków w skali 1:20000;
- wskazanych do lokalizacji zabudowy produkcyjnej lub usługowej oznaczonych na mapie kierunków w skali 1:20000;
- predysponowanych do lokalizacji farm wiatrowych oznaczonych na mapie kierunków w skali 1:20000;
- predysponowanych do lokalizacji farm fotowoltaicznych oznaczonych na mapie kierunków w skali 1:20000;
- predysponowanych do lokalizacji instalacji do produkcji energii z biomasy lub biogazu, a także do wytwarzania biogazu, oznaczonych na mapie kierunków w skali 1:20000;
- obsługi produkcji rolnej i hodowlanej oznaczonych na mapie kierunków w skali 1:10000;
- zabudowy usługowej (w Lipce) oznaczonych na mapie kierunków w skali 1:10000;



- sportu i rekreacji wyznaczonych na mapach w skali 1:10000;
- infrastruktury technicznej wyznaczonych na mapach w skali 1:10000;
- skoncentrowanej działalności gospodarczej wyznaczonych na mapach w skali 1:10000.
- terenów, dla których ustalono wyjątki od zasady wyłączenia tych terenów spod zabudowy, jednakże wyłącznie w zakresie ww. wyjątków – np. dla zabudowy służącej produkcji leśnej na terenach lasów.

Na terenie wskazanym do lokalizacji zabudowy produkcyjnej lub usługowej oznaczonym na mapie w skali 1:20000 ustala się:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki do 60%;
- stosunek powierzchni biologicznie-czynnej do działki co najmniej 20%;
- wysokość budynków do 20 m npt., z wyłączeniem obiektów wieżowych;
- wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 50 m npt.

Na terenach predysponowanych do lokalizacji skoncentrowanej działalności gospodarczej, predysponowanych do lokalizacji instalacji do produkcji energii z biomasy lub biogazu, a także do wytwarzania biogazu oznaczonych na mapie kierunków w skali 1:20000 oraz na terenach: obsługi produkcji rolnej i hodowlanej, zabudowy usługowej, sportu i rekreacji, infrastruktury technicznej oraz skoncentrowanej działalności gospodarczej oznaczonych na mapach kierunków w skali 1:10000 ustala się:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub siedliska do 80%;
- wysokość budynków do 20 m npt., z wyłączeniem elementów wieżowych;
- wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 50 m npt.

Na terenach predysponowanych do lokalizacji farm wiatrowych oznaczonych na mapie kierunków w skali 1:20000 ustala się wysokość budowli służących do produkcji energii z siły wiatru do 200 m npt. Poza ww. budowlami oraz obiektami infrastruktury technicznej tereny te wyłącza się z zabudowy.

Na terenach predysponowanych do lokalizacji farm fotowoltaicznych oznaczonych wyznaczonych na mapie w skali 1:20000 ustala się stosunek powierzchni zajętej pod obiekty służące do produkcji energii elektrycznej na 50% powierzchni całego terenu wyznaczonego w studium oraz wysokość ww. obiektów do 5 m npt.

Dla terenów, dla których ustalono wyjątki od zasady wyłączenia tych terenów spod zabudowy, jednakże wyłącznie w zakresie ww. wyjątków – np. dla: zabudowy służącej produkcji leśnej na terenach lasów, obiektów zabezpieczenia skarp przed osuwaniem się mas ziemnych, obiektów zakładów górniczych – parametry zabudowy należy ustalać przez analogię do najbardziej przystających terenów – np. dla budynków mieszkalnych i usługowych na terenach zabudowy zagrodowej lasów, jak dla zabudowy zagrodowej.

Na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oznaczonych na mapie w skali 1:20000 oraz na mapie w skali 1:10000 (Lipka) – sposoby oraz formy zabudowy i zagospodarowania terenu określone są w ich ustaleniach, jednak dopuszcza się możliwość stosowania sposobów oraz form zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnych z ustaleniami tych planów, jako ustalenia niniejszego studium, także po utracie mocy zawartych w nich ustaleń.

Niezależnie od tego, czy w ustaleniach studium podano zachowanie istniejących powierzchni działek, czy też określono dopuszczalne ich powierzchnie należy uznać za zasadę:

- 1) dopuszczalność innych podziałów, o ile służą one: regulacji stanu władania, dostosowaniu granic do sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, wytyczenia terenu dla dróg i infrastruktury technicznej,
- 2) dopuszczalność zachowania istniejących podziałów,
- 3) dopuszczalność łączenia działek.

Maksymalną wysokość zabudowy należy rozumieć jako dopuszczalną najwyższą rzędną budynku.

Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki należy rozumieć jako stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu, szczególnie, gdy powierzchnia tego terenu jest mniejsza od powierzchni działki. Ilekroć mowa o siedlisku, należy rozumieć część działki w obrysie gruntów oznaczonych w ewidencji gruntów jako zabudowane lub budowlane.

Kąt nachylenia połaci dachowej dachów dotyczy wyłącznie obiektów projektowanych do realizacji na danym terenie, dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów o innych parametrach dachu.

Jeżeli którykolwiek z parametrów nie odpowiada stanowi faktycznemu dopuszcza się zachowanie stanu faktycznego.

### **Ustalenia dla pozostałych terenów**

Zagospodarowanie terenów leśnych podporządkowane jest produkcji leśnej, jednak lasy należy traktować jako istniejące i potencjalne siedliska licznych gatunków fauny i flory. Występowanie na terenie gminy form ochrony przyrody, w tym: obszarów chronionego krajobrazu i obszarów Natura 2000, a także zawarte w niniejszym studium propozycje nowych obszarów chronionych – użytków ekologicznych – wyznaczają tereny, gdzie gospodarkę leśną należy ograniczyć do takiego zakresu, który zapewni odpowiednie warunki ochrony przyrody. Ograniczenia te mogą dotyczyć realizacji, w szczególności na występujących siedliskach przyrodniczych objętych ochroną:

- 1) zbiorników retencyjnych,
- 2) obiektów budowlanych służących produkcji leśnej, w tym dróg leśnych,
- 3) prowadzenia intensywnej gospodarki leśnej (zręby zupełne, zalesianie polan śródleśnych).

Poza tym prowadząc gospodarkę leśną należy pamiętać o pozostawianiu innych niż ww. cennych przyrodniczo lub kulturowo elementów przyrody, takich, jak:

- 1) śródleśne bagna i oczka wodne,
- 2) pozostałości dawnych siedlisk,
- 3) stanowiska archeologiczne,
- 4) obiekty inżynierskie i melioracyjne,
- 5) enklawy łąk i pastwisk, w tym mokradeł, z wyłączeniem terenów planowanych do realizacji leśnych stawów rybnych spełniających rolę obiektów małej retencji w miejscu wskazanym na mapie kierunków w skali 1:20000.

Las w krajobrazie stanowi zieloną ścianę wewnątrz krajobrazowych, toteż należy unikać zrębów zupełnych w miejscach, gdzie zwarta ściana lasu pełni wspomnianą rolę w krajobrazie,

szczególnie nad brzegami jezior, na krawędziach dolin, wzdłuż granicy polno – leśnej. Niemala powierzchnia kompleksów leśnych (w zdecydowanej większości lasów państwowych) i wysoka kultura upraw leśnych wskazują na inny istotny kierunek zagospodarowania przestrzennego lasów, jakim jest gospodarka nasienna i eksperymentalna.

Lasy państwowe stanowią dobro narodowe, toteż innym istotnym kierunkiem w ich zagospodarowaniu jest stworzenie systemu ścieżek edukacyjnych, szlaków turystycznych, miejsc rekreacji, parkingów śródleśnych, punktów widokowych, ekspozycji. Rozwiązania takie służą podnoszeniu świadomości ekologicznej społeczeństwa, kanalizują ruch ludzi w lasach, zaspakajają odwieczne poznawcze dążenia ludzi – istot z natury ciekawskich.

Na terenach leśnych dopuszczalne jest także prowadzenie inwestycji liniowych oraz infrastruktury technicznej, które nie wiąże się z ustalaniem innego niż leśny sposobu zagospodarowania terenu, albo dla których nastąpi przeznaczenie gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wg ustaleń planu miejscowego lub innego dokumentu lokalizacyjnego.

Zagospodarowanie terenów rolnych polega przede wszystkim na zachowaniu gruntów rolnych w użytkowaniu rolniczym, w szczególności jako gruntów ornych oraz użytków zielonych (istotne jest nieprzeznaczenie użytków zielonych pod uprawy typowe dla gruntów ornych). Plantacje wieloletnie, sady, ogrody można zakładać w miejscu już istniejących upraw tego typu oraz w pierwszej kolejności na gruntach klas IV – VI. Na terenach rolnych dopuszcza się ustalanie innego niż leśny i innego niż rolny sposobu zagospodarowania terenu, jednak wyłącznie w celu realizacji zgodnych z niniejszym studium kierunków, w szczególności w zakresie produkcji energii ze źródeł odnawialnych.

Zalesianie gruntów rolnych, innych niż oznaczone w niniejszym studium terenów, jest dopuszczalne w wyjątkowych sytuacjach, uzasadnionych wynikami opracowania ekofizjograficznego sporządzanego na potrzeby planu miejscowego, a także przeprowadzonej przy sporządzaniu planu miejscowego oceny oddziaływania tego planu na środowisko. W szczególności z ww. opracowania i oceny wynikać musi, że planowane zalesienie nie wpłynie negatywnie na środowisko, przyrodę, w tym na krajobraz, nie doprowadzi do zniszczenia walorów krajobrazu kulturowego, a także nie wpłynie negatywnie na stan rolnictwa (obniżenie bonitacji gleb na terenach przyległych, zmiany mikroklimatyczne oraz stanu wód podziemnych i powierzchniowych).

Poza tym na terenach rolnych wskazane jest kształtowanie istniejącej i nasadzanie nowej zieleni śródpolnej, w szczególności szpalerów, remiz, pojedynczych zadrzewień i zakrzewień. Dopuszcza się także realizację na ww. terenach budowli rolniczych niestanowiących zabudowy kubaturowej, dróg, linii i urządzeń infrastruktury technicznej.

Tereny górnicze wyznaczone na terenie gminy stanowią potencjalny, maksymalny zasięg terenów górniczych, w tym także obszarów górniczych, wszystkich funkcjonujących zakładów górniczych. W obszarach tych należy wyznaczyć ew. filary ochronne wzdłuż ich granic oraz dla przebiegających przez ich teren linii infrastruktury technicznej oraz dróg. Nie uznano za zasadne wyznaczania innych terenów górniczych w gminie, aczkolwiek należy dopuścić taką możliwość wyłącznie poza istniejącymi w dniu tworzenia terenu górniczego wyznaczonymi w niniejszym studium obszarami ochrony krajobrazu kulturowego oraz projektowanymi użytkami ekologicznymi. Lokalizacja terenów górniczych na obszarach chronionego krajobrazu i Natura 2000 jest możliwa wyłącznie w przypadku pozytywnego wyniku oceny oddziaływania planowanej eksploatacji na środowisko i obszary Natura 2000.

Wskazanymi kierunkami rekultywacji terenów górniczych są: zalesienie, budowa zbiorników wodnych, w tym obiektów małej retencji, tereny usług i produkcji nieuciążliwej, ewentualnie obiekty służące gospodarowaniu odpadami. Ustalenie kierunku rekultywacji należy określić indywidualnie – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wody powierzchniowe śródlądowe to przede wszystkim: jeziora, stawy, rzeki, kanały melioracyjne, rowy. Tereny te należy chronić przed degradacją i zagładą. Jednocześnie w umiarkowanym zakresie należy wykorzystać te tereny dla potrzeb gospodarki, w tym turystyki, a także do zaspokojenia potrzeb rekreacyjnych społeczności lokalnej. Tereny bezpośrednio przyległe do śródlądowych wód powierzchniowych, należy pozostawić jako tereny ogólnodostępne. Na terenach tych dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych (w tym pomostów i kładek), a także obiektów służących ochronie przyrody, środowiska, a także racjonalnej gospodarce rybackiej, z zastrzeżeniem odpowiednich przepisów odrębnych, w tym także w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych w obszarach chronionego krajobrazu i w obszarach Natura 2000 (w zależności od umiejscowienia inwestycji). Na szczególną uwagę zasługuje konieczność budowy urządzeń umożliwiających migracje ryb, jak planowana realizacja systemu przepławek w biegu Stołuni.

Na terenach planowanych użytków ekologicznych nie dopuszcza się zabudowy innej, niż związana z ochroną przyrody i środowiska, zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, przeciwerozyjnym i przeciwsuwiskowym, zachowaniu właściwych stosunków wodnych, a także inwestycji celu publicznego, jednak z zastrzeżeniem przepisów o ochronie środowiska i o ocenach oddziaływania na środowisko, a także przepisów o ochronie przyrody.

## **Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**

Opracowując plany miejscowe należy uwzględnić wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. W tym celu należy uwzględnić poszczególne wymogi ochrony dla wyznaczonych w niniejszym studium obszarów oraz wymienionych obiektów niestanowiących obszarów, jak pojedyncze drzewa, głązy, aleje itp.

Obszary ochrony środowiska i jego zasobów, stanowią przede wszystkim:

- 1) obszar głównego zbiornika wód podziemnych nr 127, na którym należy, do czasu ustanowienia konkretnych zakazów w drodze aktu prawa miejscowego (rozporządzenia Dyrektora RZGW w Poznaniu), przez dobór odpowiednich ustaleń planów miejscowych zagwarantować zagospodarowanie terenu wykluczające zanieczyszczenie wód podziemnych; obszar wyznaczony na podstawie danych zawartych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa zaznaczono w rysunku kierunków studium w skali 1:20000;
- 2) obszary udokumentowanych złóż, na których wskazane jest zachowanie istniejących zasobów, o ile złoża te nie zostały w niniejszym studium lub w wydanej przez odpowiedni organ administracji geologicznej koncesji przeznaczone do eksploatacji.

Obszary ochrony przyrody:

- 1) obszary Natura 2000 - proponowane obszary mające znaczenie dla Wspólnoty:
  - a) PLH300040 „Dolina Łobżonki” oraz
  - b) PLH300047 „Dolina Debrzynki”,

na których szczególne zasady gospodarowania określają przepisy o ochronie środowiska i udostępnianiu informacji o środowisku, a także przepisy o ochronie przyrody, w szczególności zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności: pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami, od tych zakazów dopuszczalne są tylko i wyłącznie określone w ww. ustawach wyjątki;

- 2) obszary chronionego krajobrazu:
  - a) „Bory Kujańskie i Dolina Łobżonki” oraz
  - b) „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy”,na których obowiązują te spośród zakazów ustanowionych rozporządzeniem Wojewody Piłskiego nr 5/98 Wojewody Piłskiego z dnia 5 maja 1998 r. w sprawie ustanowienia obszarów chronionego krajobrazu w województwie piłskim (Dz. Urz. Woj. Pil. Nr 13, poz. 83), z zastrzeżeniem braku możliwości stosowania niektórych jego przepisów, które w związku ze zmianami dokonywanymi w kolejnych wersjach ustawy o ochronie przyrody nie zostały w wyznaczonym terminie dostosowane



do przepisów ustawowych (np. zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 100 m od brzegów jezior, rzek i cieków wodnych) oraz zakazy, które mają ustawową delegację w katalogu zakazów określonym w przepisach o ochronie przyrody;

3) projektowane użytki ekologiczne:

- a) „Dolina Debrzynki” oraz
- b) „Białobłockie Storczykowisko”,

na których obowiązywać będą zakazy ustanowione zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, a do czasu utworzenia tej formy ochrony przyrody należy wyłączyć ww. tereny z zabudowy.

Cechą szczególną obszarów Natura 2000 jest fakt konieczności stosowania procedur oceny oddziaływania na środowisko planowanych przedsięwzięć, w tym oceny oddziaływania na te obszary, przewidzianych przepisami o ochronie przyrody, o ochronie środowiska, w tym o ocenach oddziaływania na środowisko – niezależnie od faktu położenia danej inwestycji na terenie tego obszaru lub poza nim z zastrzeżeniem przepisów o ocenach oddziaływania na środowisko.

Ochrony wymagają też pomniki przyrody:

- 1) lipa drobnolistna o wysokości 18 m i obwodzie w pierśnicy 340 cm położona w oddziale 90k lasów Nadleśnictwa Lipka w okolicach Białobłocia;
- 2) sosna zwyczajna o wysokości 25 m i obwodzie w pierśnicy 340 cm położona w oddziale 117b lasów Nadleśnictwa Lipka w okolicach Potulic i Lipki;
- 3) dąb szypułkowy o wysokości 25 m i obwodzie w pierśnicy 410 cm położony w oddziale 120o lasów Nadleśnictwa Lipka w okolicach Potulic i Lipki;
- 4) dąb szypułkowy o wysokości 28 m i obwodzie w pierśnicy 470 cm położony w oddziale 167m lasów Nadleśnictwa Lipka w okolicach Potulic i Lipki;
- 5) jesion wyniosły o wysokości 31 m i obwodzie 270 cm w pierśnicy położony w oddziale 46a lasów Nadleśnictwa Lipka w okolicach Potulic i Lipki;
- 6) buk zwyczajny o wysokości 26 m i obwodzie 346 cm w pierśnicy położony w oddziale 117d lasów Nadleśnictwa Lipka w okolicach Potulic i Lipki;
- 7) buk zwyczajny o wysokości 26 m i obwodzie 325 cm w pierśnicy położony w oddziale 117d lasów Nadleśnictwa Lipka w okolicach Potulic i Lipki;
- 8) buk zwyczajny o wysokości 33 m i obwodzie w pierśnicy 368 cm położony w oddziale 120b lasów Nadleśnictwa Lipka w okolicach Potulic i Lipki;
- 9) dąb szypułkowy o wysokości 28 m i obwodzie w pierśnicy 410 cm położony w oddziale 121f lasów Nadleśnictwa Lipka w okolicach Potulic i Lipki;
- 10) jesion wyniosły o wysokości 29 m i obwodzie w pierśnicy 292 cm położony w oddziale 132m lasów Nadleśnictwa Lipka w parku dworskim w Małym Buczku;
- 11) jesion wyniosły o wysokości 27 m i obwodzie w pierśnicy 256 cm położony w oddziale 132m lasów Nadleśnictwa Lipka w parku dworskim w Małym Buczku;
- 12) olsza czarna o wysokości 26 m i obwodzie w pierśnicy 240 cm położona w oddziale 132m lasów Nadleśnictwa Lipka w parku dworskim w Małym Buczku;

- 13) dwie lipy drobnolistne o wysokości 30 i 28 m oraz obwodach w pierśnicy 680 i 660 cm położone w oddziale 132m lasów Nadleśnictwa Lipka w parku dworskim w Małym Buczku;
- 14) jodła szlachetna odmiana błękitna o wysokości 28 m i obwodzie w pierśnicy 362 cm położona w oddziale 132m lasów Nadleśnictwa Lipka w parku dworskim w Małym Buczku;
- 15) buk zwyczajny odmiana miedziana o wysokości 26 m i obwodzie w pierśnicy 346 cm położony w oddziale 132m lasów Nadleśnictwa Lipka w parku dworskim w Małym Buczku;
- 16) jesion wyniosły o wysokości 27 m i obwodzie w pierśnicy 343 cm położony w oddziale 132m lasów Nadleśnictwa Lipka w parku dworskim w Małym Buczku;
- 17) klon zwyczajny o wysokości 30 m i obwodzie w pierśnicy 331 cm położony w oddziale 132m lasów Nadleśnictwa Lipka w parku dworskim w Małym Buczku;
- 18) graby zwyczajne (164 szt., w tym aleja) o wysokości 14-16 m i obwodzie 120-140 cm w pierśnicy położone w oddziale 132m lasów Nadleśnictwa Lipka w parku dworskim w Małym Buczku;
- 19) dąb szypułkowy o wysokości 28 m i obwodzie w pierśnicy 670 cm położony w oddziale 132m lasów Nadleśnictwa Lipka w parku dworskim w Małym Buczku;
- 20) lipa srebrzysta o wysokości 30 m i obwodzie w pierśnicy 470 cm położona w oddziale 132m lasów Nadleśnictwa Lipka w parku dworskim w Małym Buczku;
- 21) buk zwyczajny o wysokości 30 m i obwodzie w pierśnicy 440 cm położony w oddziale 132m lasów Nadleśnictwa Lipka w parku dworskim w Małym Buczku;
- 22) dąb szypułkowy o wysokości 29 m i obwodzie w pierśnicy 440 cm położony w oddziale 144c lasów Nadleśnictwa Lipka w okolicach Potulic;
- 23) dąb szypułkowy o wysokości 28 m i obwodzie w pierśnicy 410 cm położony w oddziale 144c lasów Nadleśnictwa Lipka w okolicach Potulic;
- 24) dąb szypułkowy o wysokości 27 m i obwodzie w pierśnicy 500 cm położony w oddziale 172t lasów Nadleśnictwa Lipka w okolicach Potulic.

Obiekty te wymagają pielęgnacji i zachowania. Na szczęście znajdują się pod opieką Nadleśnictwa Lipka, w większości są zlokalizowane w miejscu dawnych lub obecnych siedlisk leśnych (leśniczówki) lub w parkach podworskich administrowanych przez Nadleśnictwo Lipka.

Do czasu ustanowienia projektowanych użytków ekologicznych, należy traktować ustalenia niniejszego studium wyłącznie jako wytyczne przy sporządzaniu planów, wskazujące na konieczność dogłębnego przeanalizowania zakresu ustaleń ochronnych w planie miejscowym, w związku ze zgłoszonymi zamiarami utworzenia ww. form, a także w związku z posiadaniem przez objęte takim zamiarem obszary walorów predestynujących te tereny do utworzenia ww. form ochrony przyrody. Nie można uznać za formę ochrony przyrody projektowanej formy ochrony przyrody, poza obszarami Natura 2000, z zastrzeżeniem odpowiednich przepisów o ochronie przyrody. Ochrona przyrody w tych obszarach winna być realizowana na podstawie odpowiednio dostosowanych ustaleń planów miejscowych.

Ochronę gatunkową zapewnić winny ww. formy ochrony przyrody, a także zachowanie siedlisk leśnych, łąkowych, cieków wodnych, jezior, dolin rzecznych i mokradeł. Jedynie

w dwóch przypadkach konieczne było wyznaczenie dwóch okresowych stref ochronnych miejsc rozrodu wokół gniazd:

- bociana czarnego (leśnictwo Białobłocie) częściowo w gminie Lipka - decyzją Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 16 lutego 2010 r. (znak sprawy: RDOŚ.PN.6631-1/6/10/PD);
- bociana czarnego (leśnictwo Lipka) - decyzją Wojewody Wielkopolskiego z dnia 6 grudnia 2006 r. (znak sprawy: KP.Pi-1.6631-4/06).

Z uwagi na ryzyko wykradania jaj z gniazd ww. gatunków, nie jest wskazane podawanie do publicznej wiadomości informacji o lokalizacji stref ochrony ostoi. Ew. udostępnianie informacji na ich temat będzie zapewne możliwe przy sporządzaniu opracowań ekofizjograficznych i prognoz do planów miejscowych.

Obszary ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) „Laskowo” – wieś wraz z otoczeniem krajobrazowym, osada folwarczna, z zachowaną dominantą parku, układem wsi, nielicznymi ubytkami, wyeksponowana w krajobrazie, oraz z alejowym odcinkiem drogi powiatowej nr 1026 P Debrzno Wieś – Łąkie – Kiełpin – Radawnica, ochrona w postaci ustaleń planu miejscowego wyłączających spod zabudowy i zalesienia grunty rolne, kształtujących odpowiednio skalę, rodzaj, gabaryty oraz rozplanowanie zabudowy w obszarze zabudowy wsi wyznaczonym w niniejszym studium;
- 2) „Batorowo” – zachowany krajobraz zabudowań rozproszonych wśród pól w okolicach Batorowa, Batorówka, Czyżkowa, Czyżkówka, z przecinającą obszar szosą obsadzoną szpalerem drzew – drogą powiatową nr 1035 P Lipka – Lutowo, po zniszczonych siedliskach zachowane charakterystyczne zadrzewienia, ochrona w postaci ustaleń planu miejscowego wyłączających spod zabudowy i zalesienia grunty rolne, głównie łąki, kształtujących odpowiednio skalę, rodzaj, gabaryty oraz rozplanowanie zabudowy w obszarze przeznaczonym w niniejszym studium do zabudowy (dawne siedliska do odbudowy);
- 3) „Buczek” – wsie wraz z otoczeniem krajobrazowym, wieś owalnicowa oraz okoliczne osady kolonizacyjne i folwarczne (Stołuńsko, Nowy Buczek, Mały Buczek) w różnym stanie zachowania, historyczną zabudową oraz z dobrze zachowanymi rozłogami wsi oraz pozostałościami alejowych dróg, w malowniczym krajobrazie, ochrona w postaci ustaleń planu miejscowego wyłączających spod zabudowy i zalesienia grunty rolne, kształtujących odpowiednio skalę, rodzaj, gabaryty oraz rozplanowanie zabudowy w obszarze zabudowy wsi wyznaczonym w niniejszym studium, a także zachowanie rozłogów wsi i zachowanie sylwety Wielkiego Buczka od strony południowo zachodniej;
- 4) „Potulice” – wieś wraz z otoczeniem krajobrazowym, wieś folwarczna, wartościowy zespół dworsko – parkowy, częściowo zniszczony, ciekawa sylweta wsi od strony południowej, mocno zarysowana w krajobrazie kępa parku, imponująca bryła budynku stodoły/stajni/magazynu, urozmaicony krajobraz – pola, łąki, torfowiska, zadrzewienia śródpolne, alejowe odcinki dróg powiatowych nr 1030 P i 1033 P oraz innych dróg, ochrona w postaci ustaleń planu miejscowego wyłączających spod zabudowy i zalesienia grunty rolne, kształtujących odpowiednio skalę, rodzaj,

gabaryty oraz rozplanowanie zabudowy w obszarze zabudowy wsi wyznaczonym w niniejszym studium, a także ewentualne komponowanie zieleni w postaci szpalerów, skupin i pojedynczych drzew na gruntach rolnych oraz kształtowanie sylwety miejscowości od strony południowej;

- 5) „Kiełpin-Łąkie-Trudna” – wsie wraz z otoczeniem krajobrazowym, z historyczną zabudową oraz z dobrze zachowanymi rozłogami wsi oraz pozostałościami alejowych dróg, których zniszczone odcinki wymagają odtworzenia, w malowniczym krajobrazie, ochrona w postaci ustaleń planu miejscowego wyłączających spod zabudowy i zalesienia grunty rolne, kształtujących odpowiednio skalę, rodzaj, gabaryty oraz rozplanowanie zabudowy w obszarze zabudowy wsi wyznaczonym w niniejszym studium, a także zachowanie rozłogów wsi i zachowanie mozaiki pól, łąk, jezior, niewielkich obszarów zabudowy, zadrzewień i lasów;
- 6) Dolina Debrzynki jako malownicza dolina o miejscami stromych zboczach, stanowiąca od wieków czytelną granicę między Krajną (zwaną nieraz wielkopolską częścią Pomorza) a resztą Pomorza, z czterema grodziskami na jej południowych krawędziach i zachowanymi w historycznych miejscach przeprawami drogowymi, ochrona przez zakaz zabudowy i utrzymanie zalesień i zadrzewień na skarpach, unikanie zalesiania dna doliny, zwłaszcza łąk, utrzymanie dominant naturalnych (wzgórza z grodziskami).

Poza tym obszary te należy wyłączyć z realizacji obiektów infrastrukturalnych mogących znacząco oszpecić krajobraz lub wprowadzić doń obce formy, z wyłączeniem obiektów rolniczych i infrastruktury technicznej zlokalizowanych w wyniku dogłębnej analizy krajobrazowej w miejscach najmniej szkodliwych dla krajobrazu, np. w miejscach osłoniętych, nie eksponowanych krajobrazowo lub zapewniających harmonijną kontynuację zagospodarowania terenu, a także niekubaturowych budowli rolniczych o wysokości do 1 m npt., dróg publicznych (bez ograniczeń) oraz podziemnej infrastruktury technicznej (bez zmiany rzeźby terenu).

Przy projektowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu objętego zmianą studium z 2023 r. należy uwzględnić ochronę wód Głównego zbiornika Wód Podziemnych Nr 127 „Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie”, który jest wrażliwy na zanieczyszczenia.

Powyższe analizy dokonać należy przy sporządzaniu planów miejscowych dla ww. terenów. Przy sporządzaniu ww. planów należy także sformułować, jako formę ochrony zabytków, ustalenia gwarantujące zachowanie walorów krajobrazu kulturowego w ww. obszarach, w tym także na podstawie ww. analiz.

Na terenie Gminy Lipka nie występują uzdrowiska, ani obszary ochrony uzdrowisk.

## **Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Obszarami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej są:

- 1) zabytki nieruchome, w tym archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków, w tym także obszary ochrony zabytków wpisanych do rejestru zabytków, w zakresie

wynikającym z odpowiedniej decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków oraz dodatkowo w zakresie wyznaczonym w ustaleniach tekstowych i graficznych niniejszego studium;

- 2) zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków, w zakresie obszarowym wynikającym z ustaleń zawartych w ww. ewidencji oraz dodatkowo w zakresie wyznaczonym w ustaleniach tekstowych i graficznych niniejszego studium;
- 3) strefy ochrony zabytków archeologicznych w zakresie wyznaczonym w ustaleniach tekstowych i graficznych niniejszego studium, obejmujące możliwy zasięg stanowisk archeologicznych, wymagający ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.

Dodatkowo postuluje się, przy sporządzaniu planów miejscowych, a także przy opracowywaniu: projektów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, innych decyzji dotyczących zagospodarowania terenu oraz wszelkich opracowań w zakresie ochrony zabytków, dóbr kultury współczesnej i środowiska, wyznaczyć szczegółowo lub uwzględnić na podstawie ustaleń niniejszego studium:

- 1) strefy A pełnej ochrony konserwatorskiej;
- 2) strefy B ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego lub układu ruralistycznego;
- 3) strefy E ochrony ekspozycji obiektu zabytkowego;
- 4) strefy K ochrony krajobrazowej – cmentarzy, parków itp.;
- 5) strefy W I oraz W II ochrony archeologiczno – konserwatorskiej.

Wszelkie działania przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków wymagają pozwoleń właściwego miejscowo wojewódzkiego konserwatora zabytków, natomiast działania przy obiektach zewidencjonowanych jako zabytki w gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków – wymagają uzgodnienia z ww. organem ochrony zabytków.

Wyznaczenie zaproponowanych stref ochrony konserwatorskiej może nastąpić wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, gdyż wyłącznie w ten sposób możliwe jest umocowanie prawnie ustanowienia formy ochrony zabytku, wyłączając takie formy jak park kulturowy (ustanawiany uchwałą rady gminy), wpis do rejestru lub pomnik historii (ich ustanowienie nie należy do kompetencji władz gminy i w tym wypadku nie ma zastosowania lub już zostało dokonane). W niniejszym studium wskazano wyłącznie kierunek i zasady działania przy tworzeniu ww. stref. Dopuszcza się modyfikację stref na etapie opracowania planu miejscowego, w przypadkach uzasadnionych wynikami studiów konserwatorskich, a także odstępnie od ich tworzenia na rzecz innych rozwiązań ochronnych uzgodnionych z właściwym miejscowo wojewódzkim konserwatorem zabytków. Strefa A – pełnej ochrony dobrze zachowanych układów przestrzennych lub ich fragmentów, uznanych za szczególnie wartościowe, stanowiące materialne świadectwo historii regionu lub miejscowości. Obejmuje się nią obszary wyróżniające się zasobem i stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury, podlegające ochronie poprzez utrzymanie istniejącej formy i substancji. Ścisłej ochronie podlega:

- 1) historyczna kompozycja funkcjonalno - przestrzenna obszaru,
- 2) zabytkowa zabudowa i inne elementy zagospodarowania.

Warunki ochrony:



- 1) obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznego układu przestrzennego oraz zabudowy o walorach zabytkowych (wpisanych do rejestru lub ujętych w ewidencji);
- 2) wszelka działalność wymaga zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Strefy takie należy utworzyć dla następujących obiektów:

- 1) układ ruralistyczny i sylweta wsi Laskowo;
- 2) działka kościelna wraz ze stojącym na niej kościołem filialnym p.w. Dobrego Pasterza w Batorowie;
- 3) działka kościelna wraz z kościołem parafialnym p.w. Św. Trójcy i dzwonnica w Wielkim Buczku;
- 4) działka kościelna wraz z kaplicą (kościółem filialnym p.w. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Marii Panny) w Debrznie Wsi;
- 5) działka wraz z domem podcieniowym w Kiełpinie nr 32.

Strefa B – ochrony układów przestrzennych lub ich części, w obrębie których dominuje historyczne rozplanowanie i zabudowa o regionalnych lub lokalnych wartościach kulturowych, o niewielkim stopniu zdegradowania, których stan zachowania pozwala na przeprowadzenie działań konserwatorsko – rewaloryzacyjnych. Ochronie podlega:

- 1) rozplanowanie i przekroje ulic i placów wraz z ich nawierzchniami (m.in. zachowanymi historycznymi nawierzchniami),
- 2) linie zabudowy jej rozplanowanie (usytuowanie budynku mieszkalnego, obiektów gospodarczych),
- 3) formy architektoniczne zabudowy mieszkalnej i gospodarczej (w tym gabaryty wysokościowe, formy dachów, tradycyjnie stosowany materiał budowlany),
- 4) mała architektura: ogrodzenia, latarnie itp.,
- 5) zieleń komponowana w postaci alejowych lub szpalerowych obsadzeń ulic itp.,

Warunki ochrony:

- 1) zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja zasadniczych ww. elementów zagospodarowania wsi,
- 2) usunięcie lub przebudowa obiektów kolidujących z historycznym układem i lokalną architekturą,
- 3) dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i architektury dominującej w miejscowości; w przypadku budowy nowych obiektów w obrębie strefy należy nawiązywać do form i gabarytów zabudowy tradycyjnie występującej we wsi,
- 4) uzgadnianie wszelkich działań na podstawie dokumentacji projektowej z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Strefy takie należy utworzyć dla następujących obiektów:

- 1) układów ruralistycznych wsi: Lipka, Wielki Buczek, Kiełpin, Trudna, Batorowo, Łąkie, Debrzno Wieś;
- 2) układu przestrzennego dworca kolejowego w Lipce.

Strefa E – ochrony ekspozycji historycznego zespołu lub jego dominant/dominant, obejmująca tereny umożliwiające widok na panoramy i dominanty z ustalonych kierunków widokowych. Ochronie podlega teren stanowiący zabezpieczenie widoku na zabytek.

Warunki ochrony:

- 1) wyłączenie terenu spod zabudowy zakłócającej wgląd na zabytkowy obiekt,

- 2) w przypadku planowanej lokalizacji obiektów kubaturowych lub liniowych wymagane opracowanie studium ekspozycji,
- 3) uzgadnianie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestorskich związanych z zabudową w strefie.

Strefy takie należy utworzyć dla następujących obiektów:

- 1) przestrzeni zapewniających ekspozycję miejscowości lub sylwet części miejscowości, takich jak: Wielki Buczek od strony południowo-zachodniej, Laskowo od strony wschodniej i zachodniej, Potulice od strony południowej;
- 2) krajobraz wewnętrzny miejscowości: Wielki Buczek, Batorowo – przy kościele, Łąkie – od strony jeziora Świdnik, a także wsi rozproszonych: Batorowo, Batorówko, Białobłocie, Czyżkówko.

Strefa K - ochrony krajobrazu związanego z historycznym układem przestrzennym lub występująca autonomicznie, jako wartościowy krajobraz ukształtowany w wyniku działalności człowieka np. parki, cmentarze, obsadzenia ulic i traktów. Ochronie podlega:

- 1) historyczna granica założeń zieleni komponowanej,
- 2) rozplanowanie i skład gatunkowy zieleni,
- 3) rozplanowanie dróg i ścieżek,
- 4) układ kwater cmentarnych,
- 5) mała architektura, tj. ogrodzenia, bramy, i in.,
- 6) zabytki sepulkralne (nagrobki, ogrodzenia grobów, i in. elementy urządzenia cmentarzy).

Warunki ochrony:

- 1) zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja w/w elementów zagospodarowania założeń zieleni,
- 2) wyłączenie spod zabudowy terenów parków i cmentarzy, z dopuszczeniem zabudowy w miejscu zniszczonych obiektów lub w miejscu uzgodnionym z wojewódzkim konserwatorem zabytków na podstawie projektu rewaloryzacji parku,
- 3) oznakowanie cmentarzy, jako historycznego miejsca pochówków,
- 4) ewentualne przeniesienie zagrożonych zabytków sepulkralnych do lapidarium,
- 5) uzgadnianie dokumentacji projektowej i wszelkich prac (porządkowych, rewaloryzacyjnych) z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Strefy takie należy utworzyć dla następujących obiektów:

- 1) zespół pałacowy - pałac i park dworski w Debrznie Wsi;
- 2) park dworski w Lipce;
- 3) park pałacowy w Potulicach;
- 4) park pałacowy w Scholastykowie;
- 5) cmentarz żydowski w Debrznie Wsi;
- 6) park dworski w Małym Buczku;
- 7) obsadzone drzewami odcinki dróg powiatowych nr: 1026 P Radawnica – Łąkie – Debrzno Wieś, nr 1027 P Łąkie – Lipka, nr 1033 P Lipka – Potulice oraz nr 1035 P Lipka – Osowo;
- 8) wiodący przez las odcinek drogi powiatowej nr 1027 P o nawierzchni z kostki brukowej;
- 9) obsadzona krzewami i drzewami linia kolejowa nr 203 Kostrzyn – Piła –Tczew.

Strefy K można także ustalić wokół zabytków wpisanych do rejestru zabytków.

Celem ochrony dziedzictwa archeologicznego jest dążenie do zachowania rozpoznanych stanowisk archeologicznych, ograniczenie do niezbędnego minimum prowadzenia archeologicznych badań ratowniczych oraz prawne uregulowanie sposobu zgłaszania i wykonywanie prac ziemnych na terenach, na których znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) strefa W I – pełnej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej,
- 2) strefa W II – częściowej i ograniczonej ochrony archeologiczno – konserwatorskiej.

Dla wyróżnionych stref obowiązuje zróżnicowany zakres ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

Strefa W I. Pełna ochrona archeologiczno – konserwatorska w obszarze całego obszaru objętego wpisem do rejestru zabytków. Przedmiotem ochrony w strefie W I są oznaczone na mapie kierunków w skali 1:20000 grodziska wczesnośredniowieczne w:

- 1) Małym Buczku (stan. 1, AZP 30-31/3), 215/Wlkp/C;
- 2) Debrznie Wsi (stan. 1, AZP 29-31/53), 216/Wlkp/C;
- 3) Trudnej (stan. 1, AZP 28-29/62), 219/Wlkp/C;
- 4) Kiełpinie (stan. 1, AZP 29-29/62), 217/Wlkp/C;
- 5) Kiełpinie (stan. 2, AZP 29-29/63), 218/Wlkp/C.

Poza tym w strefie tej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz wszelkiej działalności związanej z pracami ziemnymi,
- 2) zachowanie istniejącego układu topograficznego wraz z obiektem ujętym w rejestrze zabytków,
- 3) wystąpienie o szczegółowe wytyczne do właściwego miejscowo wojewódzkiego konserwatora zabytków w przypadku planowania jakiegokolwiek działalności na terenie objętym granicami strefy, wynikającej ze sposobu użytkowania terenu.

Strefa W II. Częściowa i ograniczona ochrona archeologiczno – konserwatorska w obszarach o granicach przedstawionych na rysunku kierunków studium w skali 1:20000 oraz w stosunku do stanowisk archeologicznych przedstawionych na ww. mapie. Przedmiotem ochrony w strefie W II są pozostałe zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, a także starożytne, średniowieczne i nowożytne nawarstwienia kulturowe w historycznych centrum miejscowościach, a także w obrębie zabytkowych założeń.

W strefie tej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) uzgadnianie warunków wykonywania prac ziemnych z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- 2) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji inwestora obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym z właściwym miejscowo wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- 3) uzyskanie pozwolenia właściwego miejscowo wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Na terenach objętych strefami W II dopuszcza się zmiany w sposobie użytkowania terenu pod warunkiem spełnienia ustaleń obowiązujących w ich obrębie. Podczas prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu istnieje prawdopodobieństwo odkrycia nowych stanowisk archeologicznych nieujawnionych do tej pory. W takim

przypadku należy postąpić zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W przypadku, gdy zamiast ww. strefy W I ustalone zostaną w planach miejscowych obszary stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, a zamiast ww. strefy W II – obszary zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, a także (o ile zostanie założona) ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Niezależnie od wyznaczonych stref, opracowując plan miejscowy, należy uwzględnić ustanowione na podstawie odrębnych przepisów (w tym przepisów o zabytkach i opiece nad zabytkami) formy ochrony zabytków. Jak już stwierdzono, powyższe strefy uwzględnia się przy sporządzaniu planów miejscowych, wprowadzając w ten sposób formę ochrony zabytków, jaką są ustalenia tych planów. Ochroną w formie odpowiednich ustaleń planu należy także objąć wymienione w rozdziale „Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej” na stronach 42-57 obiekty zabytkowe ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, a także nie wymienione w ww. ewidencji obiekty zabytkowe zinwentaryzowane podczas nad sporządzaniem planu miejscowego. Konieczne jest też wykonanie gminnej ewidencji zabytków oraz jej przyjęcie w sposób formalny – zgodnie z wymogami przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

### **Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

Ustala się obecny układ komunikacyjny gminy w zakresie przebiegu dróg, jako układ modelowy, dopuszczając etapowe dostosowanie wszystkich dróg w wyznaczonych przebiegach do odpowiednich parametrów technicznych. Podstawowym problemem jest bowiem zły stan dróg, a w przypadku dróg powiatowych i gminnych także niewielka ilość dróg o nawierzchni utwardzonej. Należy stworzyć połączenia koncentryczne, domknąć pierścienie dróg, aby do wszystkich miejscowości gminy był minimum dwustronny dojazd drogą publiczną.

Oto lista dróg stanowiących docelowy układ komunikacyjny gminy:

- 1) droga wojewódzka nr 188 Piła – Człuchów, docelowa klasa drogi – G lub GP;
- 2) planowana droga gminna – obwodnica centrum Lipki, etapowa realizacja w klasie technicznej G lub GP – w celu umożliwienia późniejszej zamiany dróg z Województwem Wielkopolskim, możliwa realizacja tego odcinka jako obwodnicy drogowej Lipki w ciągu drogi wojewódzkiej nr 188;
- 3) drogi powiatowe nr: 1022 P, 1026 P, 1027 P, 1035 P i 1038 P, odcinek drogi nr 1034 P od drogi powiatowej nr 1035 P do drogi gminnej nr 103009, droga gminna nr 103008 i nr 103009 – klasa Z;
- 4) odcinki drogi wojewódzkiej nr 188 i powiatowej nr 1035 P – po wybudowaniu obwodnicy i skategoryzowaniu jej jako drogi wojewódzkiej mogą zostać sklasyfikowane jako drogi klas: Z lub L;
- 5) drogi powiatowe nr: 1030 P, 1033 P, 1036 P i 1037 P, drogi gminne nr: 103001, 103002, 103003, 103004, 103005, 103006, 103010, 103011, 103013, 103014 i 103015, a także nieoznaczone na mapach: jedna lub dwie drogi na terenie kompleksu działalności gospodarczej na dawnym lotnisku (w tym połączenie z drogami w gminie

Debrzno), także ew. planowane nowe drogi gminne na połączeniu z gminą Debrzno (np. droga do Buki) i drogi łączące drogi powiatowe z wojewódzką w Lipce – klasa L;

6) pozostałe drogi – klasa D.

Realizacja ww. układu komunikacyjnego może wymagać zmian władania gruntami, w szczególności przejęcia (w tym uregulowania stanu władania) dróg publicznych i innych niż publiczne. Poza tym należy wziąć pod uwagę fakt, iż nie będzie możliwe doprowadzenie wszystkich ww. dróg do parametrów właściwych dla ww. określonych klas technicznych dróg. W przypadku drogi powiatowej nr 1027 P, w szczególności bardzo dobrze zachowanego odcinka tej drogi o nawierzchni z kostki kamiennej, czy kilku odcinków dróg obsadzonych zwartymi szpalerami drzew (drogi powiatowe nr: 1022 P, 1026 P, 1027 P oraz 1035 P - osiągnięcie tych parametrów jest niemożliwe bez znacznych start dla dziedzictwa i krajobrazu kulturowego.

Organizacja ruchu, na ww. drogach poza zagospodarowaniem terenu, musi uwzględniać kwestie bezpieczeństwa i ochrony środowiska, w szczególności w zakresie ograniczeń ruchu kołowego lub niektórych pojazdów, np. ciężarowych. Rozbudowa systemu komunikacyjnego gminy ma na celu przede wszystkim poprawę bezpieczeństwa mieszkańców gminy (ułatwienie ewakuacji np. na wypadek obszarowych pożarów lasów), poprawę jakości ich życia (całoroczna dostępność komunikacyjna miejscowości dla transportu publicznego, ułatwienia w dowozach dzieci do szkół). Intensywny ruch kołowy (tranzytowy) pozostawia się w ciągu drogi wojewódzkiej nr 188.

Poza powyższym układem komunikacji kołowej należy stworzyć system ciągów komunikacji pieszej i rowerowej oddzielony od ruchu kołowego lub wytyczony po drogach o mniejszym natężeniu ruchu kołowego. System ten ma na celu poprawę bezpieczeństwa oraz jakości życia mieszkańców, a także podnieść atrakcyjność turystyczną gminy. Główną osią może być ścieżka rowerowa wytyczona wzdłuż międzynarodowego szlaku Greenway „Naszyjnik Północy”.

Nie przewiduje się realizacji dróg wodnych, ani lotnisk zapewniających ruch statków powietrznych na terenie gminy, nie można jednak wykluczyć dopuszczalności realizacji naziemnych urządzeń służących nawigacji lotniczej na terenie gminy, przy czym lokalizacja ww. obiektów nie może naruszać zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego.

Ustala się docelowy model funkcjonowania infrastruktury technicznej w gminie:

- 1) zbiorowe zaopatrzenie w wodę wszystkich miejscowości, z dopuszczeniem odstępstw dla wybudowań i niewielkich osad o ilości mieszkańców poniżej 100 osób lub o zabudowie rozproszonej;
- 2) dopuszczalność przebudowy i rozbudowy istniejących oraz realizacji nowych ujęć wody, a także przebudowy i rozbudowy systemu wodociągowego gminy, w celu zwiększenia jego niezawodności oraz podniesienia jakości wody, a także konieczność zapewnienia systemu urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych oraz do celów gaśniczych;
- 3) zbiorczy system kanalizacji sanitarnej, obejmujący przynajmniej większe i bardziej zwarte miejscowości: Lipkę, Czyżkowo, Debrzno Wieś, Kiełpin, Laskowo, Łąkie, Scholastykowo, Trudną, Wielki Buczek - odprowadzający ścieki do oczyszczalni w Debrznie Wsi;

- 4) niezależne od ww. systemy kanalizacji deszczowej zbierające wody opadowe i roztopowe wymagające skanalizowania, a następnie oczyszczenia przed przekazaniem do środowiska;
- 5) minimum dwustronne zasilanie planowanego GPZ Lipka energią elektryczną wysokiego napięcia, następnie rozprowadzenie liniami średniego napięcia energii do stacji transformatorowych, skąd systemem przewodów niskiego napięcia nastąpi dalsze rozprowadzanie do odbiorców;
- 6) dopuszczalność pozyskiwania energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, jednak z wyłączeniem źródeł, których eksploatacja wiązałaby się z negatywnym oddziaływaniem dla środowiska i przyrody, w tym dla obszarów Natura 2000;
- 7) zasilanie gazem ziemnym planowanej SRP I stopnia w Lipce przez gazociąg wysokiego ciśnienia, a następnie rozprowadzenie gazu do odbiorców systemem gazociągów i urządzeń redukcyjno – pomiarowych;
- 8) indywidualne i zbiorowe systemy ogrzewania budynków i wody do celów bytowych, przy jednoczesnym wskazaniu sukcesywnego zastępowania węgla innymi czynnikami grzewczymi, takimi jak: olej opałowy, gaz płynny, energia elektryczna oraz odnawialne źródła energii cieplnej;
- 9) gospodarowanie odpadami w ramach związku międzygminnego Związek Gmin „Krajna”, w oparciu o składowiska odpadów poza terenem gminy Lipka, w I Regionie Gospodarki Odpadami, składowisko w Osowie wg Planu Gospodarki Odpadami Województwa Wielkopolskiego przeznaczone jest do zamknięcia w latach 2012-2013, jego ew. dalsza eksploatacja jest możliwa o ile nie będzie to sprzeczne z przepisami o odpadach i gospodarowaniu odpadami (posiada ono rezerwy do składowania odpadów komunalnych i innych niż niebezpieczne);
- 10) możliwość rolniczego wykorzystania odpadów spełniających kryteria nawozu lub nadających się do przetworzenia na nawóz, o ile spełnione zostaną wszelkie wymogi ochrony środowiska;
- 11) zapewnienie łączności publicznej, w tym dostępu do przewodowego i bezprzewodowego przesyłu informacji, co wiąże się z ograniczeniem zagospodarowania obiektami wysokościowymi pasa tzw. radiolinii, poza tym może oznaczać budowę obiektów służących przesyłowi w tym budowę masztów lub wież dla anten przekaźnikowych, przy czym lokalizacja ww. obiektów nie może naruszać zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 12) uwzględnienie włączenia do ww. sieci kompleksu działalności gospodarczej na dawnym lotnisku „Debrzno”.

Wobec uznania powyższych kierunków za model docelowy, należy uznać za dopuszczalne zachowanie istniejącego stanu lub rozwiązań tymczasowych w zakresie infrastruktury technicznej, w tym:

- 1) indywidualnego zaopatrzenia w wodę w jednostkach osadniczych pozbawionych wodociągów,
- 2) odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych i ich wywóz do oczyszczalni transportem asenizacyjnym – w jednostkach osadniczych pozbawionych kanalizacji,
- 3) stosowanie indywidualnych oczyszczalni, przy czym wyłącznie w miejscach, gdzie lokalizacja takiego obiektu nie doprowadzi do degradacji gleb i wód podziemnych,



- 4) dostawy energii elektrycznej do miejscowości gminy siecią średniego napięcia.

### **Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Zachowuje się obecne lokalizacje gminnych: szkół, przedszkola, boisk sportowych, obiektów sportu i rekreacji, kultury, administracji, ochrony zdrowia, zieleni ogólnodostępnej. Wyznacza się nowe tereny sportu i rekreacji, zieleni ogólnodostępnej – w miejscach wskazanych lub wyznaczonych na mapach kierunków w skali 1:10000 i 1:20000. Zachowuje się obecne przebiegi dróg gminnych i powiatowych, wskazuje się kierunki nowych połączeń drogami gminnymi i bocznica kolejową w rejonie dawnego lotniska „Debrzno” oraz przebieg szlaków rowerowych na terenie gminy – wg oznaczeń na ww. mapach. Wskazuje się jako kierunek rozbudowę i przebudowę obecnej sieci dystrybucyjno-przesyłowej energii elektrycznej 15 kV i 0,4 kV, budowę sieci gazowej, rozbudowę systemu wodno-kanalizacyjnego gminy, z wykorzystaniem istniejącej oczyszczalni ścieków miasta i gminy Debrzno zlokalizowanej w Debrznie Wsi, możliwej do przebudowy i rozbudowy, zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących ujęć, a także możliwość budowy nowych ujęć dla gminy Lipka. Ustala się zachowanie istniejących cmentarzy z możliwością ich przebudowy i rozbudowy. Ustala się docelową likwidację i rekultywację istniejącego składowiska odpadów komunalnych. Jako kierunek rekultywacji przyjąć należy zalesienie, albo wykorzystanie do realizacji obiektów produkcji energii ze źródeł odnawialnych, w tym w oparciu o produkcje biogazu lub spalanie biomasy.

### **Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

#### **Obszary wyznaczone zgodnie z ustaleniami planu przestrzennego województwa wielkopolskiego**

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego na terenie gminy Lipka planuje się następujące inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) zachowanie, a także ew. modernizację lub przebudowę drogi wojewódzkiej nr 188, w parametrach drogi klasy G lub GP (głównej lub głównej ruchu przyspieszonego);
- 2) zachowanie, a także ew. modernizację i przebudowę pierwszorzędnej lokalnej linii kolejowej nr 203 Kostrzyn – Piła – Tczew, w parametrach pozwalających na osiągnięcie prędkości nie mniejszej niż 100 km/h.

Obszarami ww. inwestycji są odpowiednio:

- 1) istniejący pas drogowy drogi wojewódzkiej nr 188, z możliwością jego poszerzenia oraz modyfikacji przebiegu, w tym także z możliwości realizacji obejścia drogowego Lipki i bezkolizyjnego przejścia przez linię kolejową nr 203;
- 2) istniejące rozgraniczenie terenu kolejowego (zamkniętego), z możliwością korekt tego rozgraniczenia.

### **Obszary wyznaczone zgodnie z ustaleniami programów rządowych**

Na terenie Gminy Lipka nie przewiduje się realizacji żadnego programu rządowego, zgodnie z przepisami art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Obszary wyznaczone zgodnie z oczekiwaniami władz gminy**

W ocenie władz gminy problematyka zasilania w energię elektryczną oraz w gaz ziemny sieciowy wymaga zapisów w studium, które nie zamkną ewentualnych inwestycji w tym zakresie, toteż uznano, iż konieczne jest wprowadzenie zapisu rezerwującego obszar dla planowanego GPZ Lipka oraz stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia w Lipce. W studium natomiast nie wyznacza się przebiegu linii napowietrznej oraz gazociągu. Przyjmuje się natomiast, że należy dopuścić budowę napowietrznych lub podziemnych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia zasilających GPZ Lipka z okolicznych GPZ, w szczególności z GPZ Złotów lub GPZ Człuchów, a także gazociągów wysokiego ciśnienia z okolicznych stacji redukcyjno – pomiarowych, w szczególności ze stacji w Złotowie lub Okonku. Należy zapewnić docelowo przynajmniej dwustronne zasilanie GPZ i stacji redukcyjno – pomiarowej w Lipce, aczkolwiek zasilanie jednostronne również będzie zadowalające. Lokalizacja GPZ i stacji redukcyjno – pomiarowej na terenach pomiędzy Lipką, a dawnym lotniskiem „Debrzno” w pobliżu linii kolejowej lub dróg publicznych. Należy nadmienić, iż gazociąg oboczny o średnicy 150 mm relacji Krajanka – Złotów – Lipka został zapisany w ustaleniach planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego jako inwestycja zgłoszona w uwzględnionych wnioskach samorządów lokalnych.

Gmina uznaje za niezbędną przebudowę i rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 188 w istniejącym przebiegu, dopuszcza jednak budowę obwodnicy Lipki, w przebiegu oznaczonym na mapie w skali 1:10000.

### **Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych**

#### **Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości**

Dla realizacji polityki przestrzennej Gminy Lipka nie ma szczególnej potrzeby dokonywania scaleń i podziałów nieruchomości. Nie należy jednak wykluczać takich obszarów, o ile ich wyznaczenie okaże się zasadne przy sporządzaniu planów miejscowych, szczególnie dla terenów planowanych do zagospodarowania na nowe cele, w szczególności: dawnego lotniska wojskowego „Debrzno”, dawnych dużych gospodarstw rolnych i zabytkowych zespołów dworsko-parkowych, folwarków, nowych terenów mieszkaniowych.

#### **Tereny górnicze**

Sporządzenie planów miejscowych dla terenów górniczych nie jest obowiązkowe o ile Rada Gminy Lipka podejmie uchwałę o odstąpieniu od jego sporządzania wobec stwierdzenia, iż przewidywane szkodliwe wpływy eksploatacji kopaliny na środowisko będą nieznaczne.

W rysunku studium wyznaczono zasięgi terenów górniczych:

- 1) Mały Buczek – Czyżkowo, piasek kwarcowy do produkcji cegły wapienno-piaskowej, koncesja do 2036 roku;
- 2) Czyżkowo I, kruszywo naturalne, koncesja do 2017 roku;
- 3) Czyżkowo II, kruszywo naturalne, koncesja do 2018 roku;
- 4) Kiełpin, kruszywo naturalne – zniesiony;
- 5) Kiełpinek, kruszywo naturalne, koncesja do 2028 roku;
- 6) Kiełpinek II, torf – zniesiony, eksploatacja zaniechana;
- 7) Kiełpinek II/1, torf – zniesiony, eksploatacja zaniechana;
- 8) Potulice Stare – Pole A, torf, koncesja do 2029 roku;
- 9) Potulice Stare – Pole B, torf, koncesja do 2029 roku.

Tereny górnicze wyznaczono na mapie w skali 1:20000. Nie wyklucza się wyznaczenia terenów górniczych w innych lokalizacjach, przy czym z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony przyrody określonych w niniejszym studium.

### **Inne obszary**

Na terenie Gminy Lipka nie występują inne obszary, dla których sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych.

### **Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> i 2000 m<sup>2</sup>**

Nie jest intencją władz gminy umożliwianie na terenie Gminy Lipka rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, natomiast rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> jest zasadne w obszarach centralnych w Lipce (teren istniejącego marketu „Biedronka”), czy na terenach inwestycyjnych na południowym skraju Lipki. Niestety władztwo gminy w tym zakresie jest poważnie ograniczone i nie może odnosić się do określenia wielkości powierzchni sprzedaży. Wyznacza się więc wszystkie tereny usługowe oraz inne tereny funkcjonalne, na których dopuszcza się usługi handlu w ustaleniach niniejszego studium, jako obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży (jakiegokolwiek powierzchni sprzedaży). Obecnie, zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 lipca 2008 roku, sygn. akt K 46/07 (Dz. U. z 2008 roku Nr 123, poz. 803), przepisy art. 12 ustawy z dnia 11 maja 2007 roku o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (Dz. U. Nr 127, poz. 880), zmieniające przepis art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym w ten sposób, iż wyrazy „powyżej 2000 m<sup>2</sup>” zastępuje się wyrazami „powyżej 400 m<sup>2</sup>” zostały uchylone, jako niezgodne z Konstytucją RP. Ponieważ uchylono przepis zmieniający wcześniejszą, pierwotną treść art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie obowiązują zarówno przepisy zmienione w brzmieniu „obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>”, jak również przepisy w wersji zmienionej „obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>”. Właściwa wersja przepisu art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w tym zakresie brzmi „obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży”, albowiem eliminacja

z obiegu przepisu zmieniającego, po tym jak stracił moc przepis zmieniony przez ww. przepis zmieniający, nie może być utożsamiana z anulowaniem dokonanej tym przepisem zmieniającej zmiany. Oznacza to zasadność powyższego rozstrzygnięcia w tym zakresie.

### **Obszary przestrzeni publicznej**

Na mapach kierunków dla miejscowości w skali 1:10000 wyznacza się następujące obszary:

- 1) obszar centralny i tereny zielone w Lipce,
- 2) obszar centralny i tereny zielone w Łąkiem,
- 3) obszar centralny i tereny zielone w Buczku Wielkim,
- 4) obszar centralny w Kiełpinie,
- 5) obszar centralny i tereny zielone w Trudnej.

Natomiast na mapie w skali 1:20000 wyznacza się następujące obszary:

- 6) obszar centralny i tereny zielone w Scholastykowie,
- 7) obszar centralny i tereny zielone w Batorowie,
- 8) teren na gruntach dawnego młyna w Białobłociu,
- 9) park dworski w Bługowie, w granicach założenia zabytkowego,
- 10) plac – nawsie w Czyżkowie,
- 11) park dworski w Debrznie Wsi,
- 12) tereny publiczne w rejonie jeziora Gogolin,
- 13) park dworski w Małym Buczku, w granicach założenia zabytkowego,
- 14) obszar centralny i tereny zielone w Potulicach,
- 15) teren rekreacyjny w południowej części Osowa,
- 16) teren pomiędzy drogą, a stawem młyńskim, na całej długości zabudowań w Stołuńsku,
- 17) park dworski w Potulicach w granicach założenia zabytkowego.

### **Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Wyznaczone na mapach kierunków w skali 1:20000 i 1:10000 zasięgi gruntów rolnych i leśnych należy traktować jako wyznaczniki granicy polno-leśnej w gminie. Granica ta może ulec nieznacznym korektom przy sporządzaniu planów miejscowych. Szczegółowe kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej zawarte są w ustaleniach dla terenów rolniczych i leśnych w części poświęconej pozostałym (poza inwestycyjnymi) obszarom w rozdziale ustalającym kierunki i wskaźniki z zakresu zagospodarowania przestrzennego i użytkowania terenów.

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

Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla następujących obszarów:

- 1) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wyznaczonych na mapie kierunków w skali 1:20000 oraz na mapie kierunków ze szczegółowymi ustaleniami dla Lipki w skali 1:10000 – położonego w zachodniej części tej miejscowości (tereny rozwojowe ulegające znacznej presji inwestycyjnej);
- 2) terenów predysponowanych do lokalizacji skoncentrowanej działalności gospodarczej wyznaczonych na mapie kierunków w skali 1:20000 – położonych w zasięgu i okolicy dawnego lotniska wojskowego „Debrzno”;
- 3) terenu wskazanego do lokalizacji zabudowy produkcyjnej lub usługowej oznaczonego na mapie kierunków w skali 1:20000 – położonego przy drodze wojewódzkiej nr 188;
- 4) wszystkich wymagających ustalenia w drodze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego innego niż rolny i leśny sposobu zagospodarowania gruntów rolnych oraz innego niż leśny sposobu zagospodarowania gruntów leśnych;
- 5) obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich przewidywanych i potencjalnych stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Obszary wymienione w ww. pkt 3 ww. wyliczenia nie zostały wyznaczone wprost – ich obszar ustalić należy w oparciu o: ustalenia studium (wyznaczone tereny inwestycyjne na gruntach rolnych i leśnych), fakt występowania na ww. terenach gruntów rolnych i leśnych, wielkość powierzchni ich zwartego obszaru planowanego do przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne oraz przepisy prawa powszechnego dotyczące wymagań w zakresie ustalania minimalnego zakresu obszarowego planu miejscowego, którego skutkiem jest przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Obszary wymienione w pkt 4 zostały dokładniej omówienie w rozdziale dotyczącym obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich przewidywanych i potencjalnych stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

### **Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu**

Na mapie kierunków w skali 1:20000 wyznaczono obszary: predysponowane do lokalizacji farm wiatrowych, predysponowane do lokalizacji farm fotowoltaicznych

oraz predysponowane do lokalizacji instalacji wytwarzających biogaz oraz energię z biomasy i biogazu. Wyznaczono też zasięgi przewidywanych i potencjalnych stref ochronnych ww. obszarów, które należy rozważać jako ich maksymalny możliwy zasięg.

## **Inne obszary**

### **Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**

Obecny stan rozpoznania i udokumentowania obszarów zagrożenie powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych jest niewystarczający do wskazania konkretnych obszarów. Należy jednak unikać zabudowy w dolinach rzecznych (poza niezbędnym zagospodarowaniem turystycznym, rekreacyjnym i infrastrukturalnym, czy działaniami rewitalizacyjnymi i rewaloryzacyjnymi w obrębie obiektów zabytkowych) oraz na stokach i w pobliżu krawędzi dolin rzecznych (głównie Doliny Debrzynki). Zagrożenia na tych terenach zostały wstępnie rozpoznane w opracowanym na potrzeby niniejszego studium opracowaniu ekofizjograficznym, a także w uwarunkowaniach niniejszego studium. Kierunki ustalone w niniejszym opracowaniu uwzględniają te okoliczności.

### **Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

Z dokonanego przy sporządzaniu niniejszego studium rozpoznania nie stwierdzono konieczności wyznaczania w złożach kopaliny filarów ochronnych. Filary te, w niewielkiej skali wyznaczane będą w ramach organizacji pracy zakładu górniczego (wszystkie kopaliny na terenie gminy eksploatowane są metodą odkrywkową z niewielkiej głębokości). Zabezpieczenia wymagają przechodzące przez teren górniczy linie infrastruktury technicznej oraz drogi. Należy też zapobiegać nadmiernemu wysuszeniu gleb wokół obszarów poddawanych eksploatacji.

### **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)**

Na terenie gminy Lipka nie występują pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne.

### **Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

Przekształceń oraz rehabilitacji wymagają: obszary wyznaczone w niniejszym studium jako obszary przestrzeni publicznej, tereny rekreacyjne, w tym kąpieliska, tereny komunikacyjne zwłaszcza kolejowe, tereny dawnego lotniska wojskowego „Debrzno”, obszary parków zabytkowych i założeń dworskich, z wyłączeniem parku w Małym Buczku, obszary niezrealizowanych jak dotąd planów miejscowych w Lipce i nad jeziorem Gogolin.



Rekultywacji w gminie Lipka wymagają tereny po zakończonej eksploatacji surowców mineralnych. Kierunki rekultywacji określają odrębne dokumenty (koncesje).

### **Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

Na terenie gminy Lipka występuje jeden teren zamknięty, jest to ciąg działek zajętych przez linię kolejową nr 203 Kostrzyn – Piła – Tczew wraz ze stacją Lipka Krajeńska. Jako teren kolejowy nie wymaga ustanawiania stref ochronnych, nadto możliwe jest sporządzanie planów miejscowych na tym obszarze.

### **Inne obszary problemowe**

Nie stwierdzono występowania innych niż dotąd omówiono obszarów, które można by uznać za obszary problemowe.

## Uzasadnienie

Niniejsze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipka stanowi dopasowane do współcześnie stawianych wymogów prawnych opracowanie bazujące w niewielkiej części na uwarunkowaniach opisanych w obowiązującym dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipka z 1997 roku. Inaczej niż w przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który sam stanowi uchwałę rady gminy, studium, jako załącznik do uchwały rady gminy niebędącej aktem prawa miejscowego, może zostać zmienione przez przyjęcie nowego tekstu, lub tekstu ujednoliconego. Takie rozwiązanie zastosowano w tym przypadku.

Niniejsze studium składa się z części tekstowej zawierającej uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego poukładane w kolejności odpowiadającej porządkowi zawartemu w przepisach art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Poza tym w skład studium wchodzi rysunki w skali 1:20000 obejmujące teren całej gminy – dziewięć zawierających uwarunkowania i jeden zawierający kierunki, do tego jeszcze sześć rysunków zawierających wycinki terenów wybranych miejscowości gminy stanowiące uszczegółowienie kierunków. Taka forma studium uznana została za najbardziej poręczną, a także czytelną. Opracowanie to poza funkcjami formalnymi (akt kierownictwa wewnętrznego organów gminy, rodzaj planu strukturalnego) pełni także istotną rolę informacyjną dla inwestorów, badaczy, studentów, pasjonatów oraz innych organów uczestniczących w procesach związanych z gospodarką przestrzenną.

Zmianą studium z 2023 r. wprowadzono teren wskazany do lokalizacji zabudowy produkcyjnej lub usługowej o powierzchni ok. 5 ha. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wykazała brak możliwości wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej w granicach zmiany studium. Konieczność wyznaczenia terenu zabudowy produkcyjnej związana była z potrzebą rozbudowy zakładu produkcyjnego zlokalizowanego we wsi Lipka i brakiem możliwości przestrzennych rozbudowy w pierwotnej lokalizacji. Wskazany teren jest dobrze skomunikowany. Położony jest przy drodze wojewódzkiej nr 188, w pobliżu wskazanych w studium terenów predysponowanych do lokalizacji skoncentrowanej działalności gospodarczej wyznaczonych na mapie kierunków w skali 1:20000 – położonych w zasięgu i okolicy dawnego lotniska wojskowego „Debrzno”.