



**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

MIASTA I GMINY LIPIANY

Lipiany 2023

TREŚĆ OPRACOWANIA

1. WPROWADZENIE

- 1.1. Podstawa prawna
- 1.2. Zakres zmiany studium
- 1.3. Cele zmiany studium

2. WYTYCZNE Z OPRACOWAŃ WYŻSZEGO RZĘDU

- 2.1. Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego
- 2.2. Strategia rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2020
- 2.3. Program ochrony środowiska Województwa Zachodniopomorskiego

CZĘŚĆ I- UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. POŁOŻENIE I CHARAKTERYSTYKA OTOCZENIA

2. PODSTAWOWE DANE O GMINIE

- 2.1. Podstawowe dane statystyczne
- 2.2. Demografia
- 2.3. Stan prawny gruntów

3. UWARUNKOWANIA OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- 3.1. Położenie geograficzne
- 3.2. Geologia i geomorfologia
- 3.3. Gleby
- 3.4. Warunki hydrologiczne
- 3.5. Klimat
- 3.6. Lasy i tereny zieleni wysokiej
- 3.7. Fauna

4. OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- 4.1. Rezerваты przyrody
- 4.2. Obszary Natura 2000
- 4.3. Pomniki przyrody

5. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH

- 5.1. Kopaliny
- 5.2. Zasoby wód podziemnych

6. UWARUNKOWANIA OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- 6.1. Charakterystyka elementów dziedzictwa kulturowego obszaru miasta
- 6.2. Charakterystyka wybranych elementów dziedzictwa kulturowego w obszarze gminy
- 6.3. Zbiorcze zestawienie wybranych elementów dziedzictwa kulturowego w obszarze gminy
- 6.4. Charakterystyka zasobów dziedzictwa archeologicznego

7. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

- 7.1. Oświata
- 7.2. Kultura
- 7.3. Sport i rekreacja
- 7.4. Ochrona zdrowia
- 7.5. Opieka społeczna
- 7.6. Obiekty usług publicznych i administracji
- 7.7. Jakość życia mieszkańców

8. ZAGROŻENIA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

9. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRODUKCJI I USŁUG

- 9.1. Uwarunkowania rozwoju produkcji i usług
- 9.2. Uwarunkowania rozwoju produkcji rolnej
- 9.3. Uwarunkowania rozwoju produkcji leśnej
- 9.4. Uwarunkowania rozwoju rekreacji i turystyki

10. UWARUNKOWANIA ROZBUDOWY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - 10.1. Komunikacja drogowa
 - 10.2. Komunikacja kolejowa
 - 10.3. Zaopatrzenie w wodę
 - 10.4. Odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków
 - 10.5. Systemy melioracji
 - 10.6. Zaopatrzenie w ciepło i gaz
 - 10.7. Elektroenergetyka
 - 10.8. Telekomunikacja
 - 10.9. Gospodarka odpadami
11. UWARUNKOWANIA KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO
12. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

CZĘŚĆ II- KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY
2. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU
 - 2.1. Planowane obszarowe formy ochrony przyrody i krajobrazu
 - 2.2. Cenne zbiorowiska oraz chronione gatunki zwierząt
 - 2.3. Ochrona powietrza atmosferycznego
 - 2.4. Ochrona powierzchni ziemi i kopalin
 - 2.5. Ochrona wód
 - 2.6. Ochrona zasobów leśnych
3. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO
 - 3.1. Zasady ochrony dóbr kultury i krajobrazu
 - 3.2. Zasady ochrony obiektów i obszarów w systemie stref ochrony konserwatorskiej
 - 3.3. Zasady ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków
 - 3.4. Zasady ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji konserwatorskiej
 - 3.5. Zasady ochrony obiektów i obszarów w systemie stref ochrony stanowisk archeologicznych
4. KIERUNKI ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKALNO- USŁUGOWEJ
5. KIERUNKI ROZWOJU PRODUKCJI
6. KIERUNKI ROZWOJU USŁUG
7. KIERUNKI ROZWOJU PRODUKCJI ROLNEJ
8. KIERUNKI ROZWOJU PRODUKCJI LEŚNEJ
9. KIERUNKI ROZWOJU REKREACJI I TURYSTYKI
10. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI
 - 10.1. Kierunki rozbudowy systemu komunikacji drogowej
 - 10.2. Kierunki rozwoju komunikacji rowerowej i pieszej
 - 10.3. Kierunki rozwoju komunikacji kolejowej
11. KIERUNKI ROZWOJU URZĄDZEŃ I SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - 11.1. Kierunki systemu zaopatrzenia w wodę
 - 11.2. Zasady regulacji stosunków wodnych
 - 11.3. Kierunki odprowadzenia i unieszkodliwienia ścieków
 - 11.4. Kierunki rozbudowy systemów melioracji
 - 11.5. Kierunki gospodarki odpadami
 - 11.6. Kierunki rozwoju elektroenergetyki
 - 11.7. Kierunki rozwoju sieci gazowej
 - 11.8. Kierunki rozwoju sieci ciepłowniczej
 - 11.9. Kierunki rozwoju sieci telekomunikacyjnej

12. SYNTEZA USTALEŃ POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA I INSTRUMENTY WDRAŻANIA USTALEŃ STUDIUM

- 12.1. Zasady prowadzenia polityki przestrzennej i instrumenty wdrażania ustaleń studium
- 12.2. Kierunki zmian granic administracyjnych miejscowości w gminie
- 12.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy oraz podstawowe parametry kształtowania nowej zabudowy
 - 12.3.1. Strefy rozwoju zabudowy w obszarze miasta
 - 12.3.2. Strefy rozwoju zabudowy w obszarze gminy
 - 12.3.3. Strefy rozwoju funkcji związanych z obsługą ruchu turystycznego
- 12.4. Zasady zagospodarowania przestrzennego terenów otwartych
- 12.5. Obszary rozmieszczania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- 12.6. Obszary rozmieszczania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
- 12.7. Program prowadzenia prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
- 11.8. Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne
- 11.9. Obszary rozmieszczania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²

UKŁAD CZĘŚCI GRAFICZNEJ

- Rys. 1. Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lipiany, skala 1:10 000 oraz 1:25 000 (dla potrzeb publikacji)

JEDNOSTKA AUTORSKA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LIPIANY

ZESPÓŁ AUTORSKI:

Główny Projektant: Mgr Inż. Juliusz Korzeń
(nr upr. 1683 Nr członkowski ZOIU- 308)

Mgr inż. Jarosław Róg
Mgr inż. arch. Andrzej Omachel
Mgr Krzysztof Korzeń
Janusz Lichocki
Jacek Waliszewski

Zmiana Studium 2022/2023:

Biuro Studiów i Projektów Europejskich S.C. Szczecin

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr Rafał Tokarski – upr. do projektowania w planowaniu przestrzennym na podst. art. 5 pkt 5 ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr Agnieszka Tokarska – upr. do projektowania w planowaniu przestrzennym na podst. art. 5 pkt 5 ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

tech. Anita Panowicz

Zmianę Studium opracowano w postaci: ujednoliconego tekstu Studium, w którym treści zmienione, dodane zapisano kursywą, czcionką pogrubioną w kolorze niebieskim.

1. WPROWADZENIE

1.1 Podstawa prawna

Podstawą prawną niniejszego opracowania (**2008 rok**) są:

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2007 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492),
- 2) Rozporządzenie ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. 2004 nr 118 poz. 1233),
- 3) Nr V/35/2007 Rady Miejskiej w Lipianach z dnia 30 stycznia 2007 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lipiany,

Podstawą prawną zmiany Studium (2022 rok) są:

- 1) *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.),*
- 2) *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. poz. 2405),*
- 3) *.Uchwała nr XLV/373/2022 Rady Miejskiej w Lipianach z dnia 23 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipiany.*

1.2 Zakres zmiany studium

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipiany, przyjęta uchwałą nr Załącznik do Uchwały Nr XXI/167/2008 Rady Miejskiej w Lipianach z dnia 1 grudnia 2008 r. będąca tekstem jednolitym została podjęta w związku potrzebą posiadania przez Urząd Miejski w Lipianach skutecznego narzędzia służącego kształtowaniu polityki przestrzennej miasta i gminy, a w szczególności koordynacji prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Podstawową przyczyną podjęcia prac nad „zmianą” jest konieczność aktualizacji zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipiany przyjętego uchwałą Nr XI/87/99 Rady Miejskiej w Lipianach z dnia 9 grudnia 1999 r. które na przestrzeni ostatnich lat straciło na aktualności. Rada Miejska w Lipianach podjęła w dniu 30 stycznia 2007 r. Uchwałę Nr V/35/2007 o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lipiany, stanowi ona podstawę prawną niniejszego opracowania. Zakres przestrzenny zmiany studium obejmuje cały obszar gminy Lipiany w jej granicach administracyjnych.

Znaczna ilość zmian, niezbędnych dla dopasowania niniejszego dokumentu do obowiązujących przepisów prawa jak i nowych wymagań inwestycyjnych gminy, uniemożliwia opracowanie „zmiany studium” w formie tekstu jednolitego z oznaczeniem miejsc, w których nastąpiły zmiany. Dlatego też podjęto uchwałę dotyczącą zmiany w zasięgu całej gminy i została ona sporządzona w formie nowego rysunku i tekstu.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipiany (2022 rok) sporządzona została w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w Lipianach z dnia 23 sierpnia 2022 r. nr XLV/373/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium. Przedmiotem zmiany jest wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone mogą zostać elektrownie wiatrowe o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także wyznaczenie ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

1.3. Cele zmiany studium

Podstawowymi celami prowadzenia przez władze gminy polityki przestrzennej, znajdującej swoje odzwierciedlenie w odpowiednich zapisach zmiany studium, są przede wszystkim:

- 1) wyznaczenie obszarów o różnym stopniu ochrony i ustalenie dla nich zasad użytkowania;
- 2) określenie uwarunkowań rozwoju głównych funkcji w mieście i gminie;
- 3) określenie zasad rozwoju funkcji gospodarczych oraz systemu obsługi ludności i infrastruktury technicznej;
- 4) określenie rodzaju i zakresu dalszych prac planistycznych i zadań ponadlokalnych;
- 5) ochrona zasobów środowiska kulturowego i przyrodniczego;
- 6) tworzenie jak najlepszych warunków dla realizacji zadań w sferze gospodarczej.
- 7) określenie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, przy założeniu racjonalnego ich wykorzystania dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych;
- 8) wyznaczenie optymalnego kierunku rozwoju gospodarczego miasta i gminy, w oparciu o możliwości lokalne i powiązania zewnętrzne, z uwzględnieniem potrzeby aktywizacji niektórych dziedzin gospodarki i obszarów;
- 9) sformułowanie programu infrastruktury społecznej i określenie zasad jego rozmieszczenia, w celu m.in. zapobieżenia odpływowi ludności z obszaru gminy;
- 10) sformułowanie i umożliwienie realizacji zadań o znaczeniu ponadlokalnym, oddziałujących bezpośrednio i pośrednio na życie mieszkańców miasta i gminy,
- 11) **określenie obszarów na których rozmieszczone mogą zostać elektrownie wiatrowe o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.**

Zgodnie z obowiązującym prawem podstawą formułowania lokalnej polityki przestrzennej jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Podstawą prawną do sporządzenia studium obowiązującego do momentu zmiany była ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, zaś podstawą prawną do sporządzenia wcześniejszej oraz niniejszej zmiany studium jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium nie stanowi prawa miejscowego, jest jednak aktem kierownictwa wewnętrznego władz samorządowych. Oznacza to, że Rada Miejska uchwalając studium lub jego zmianę zobowiązuje Burmistrza do działania w sposób w nim określony. W tym sensie nie stwarza ono bezpośrednich skutków prawnych dla mieszkańców, właścicieli nieruchomości, inwestorów, wywiera jednak istotne skutki w sposób pośredni. Burmistrz, jako autor prawny studium wykonuje szereg działań w sferze gospodarki przestrzennej, sporządzając miejscowe plany zagospodarowania oraz podejmując bezpośrednie działania inwestycyjne w imieniu gminy w sposób określony zapisami studium.

Zmiana studium obowiązuje w obiegu wewnętrznym organy gminy przy sporządzaniu wytycznych koordynacyjnych dla planów miejscowych, jest zatem podstawą do:

- 1) kształtowania struktury przestrzennej miasta i gminy,
- 2) zdefiniowania zakresu prac nad sporządzaniem planów miejscowych,
- 3) prowadzenia wewnętrznej kontroli zgodności planów miejscowych ze zmianą studium.

2. WYTYCZNE Z OPRACOWAŃ WYŻSZEGO RZĘDU

2.1. Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego opracowany został zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139). Jest efektem współpracy Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego, Urzędu Marszałkowskiego, Wojewody Zachodniopomorskiego oraz samorządów powiatów i gmin.

Plan jest opracowaniem regionalnym, określa wieloprzestrzenne struktury funkcjonalne na tle uwarunkowań środowiska przyrodniczego, w tym: obszary węzłowe, układ osadniczy z określeniem jego preferencji

rozwojowych i hierarchizacją oraz infrastrukturę techniczną jako elementów kształtujących zagospodarowanie przestrzenne województwa.

Dokument ten nie posiada rangi prawa miejscowego, jest jednak wiążący dla zapisów zmiany studium w zakresie zgodności zapisanych w nim zadań rządowych i samorządu województwa służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, ze wskazaniem obszarów, na których są one przewidziane do realizacji.

Do podstawowych celów planu należy określenie:

- 1) uwarunkowań rozwoju i ich wpływu na kierunki zagospodarowania przestrzennego,
- 2) uwarunkowań wynikających z obowiązującego prawa, stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego i potrzeb jego ochrony oraz stanu zagospodarowania przestrzeni, rzutujących na kierunki zagospodarowania przestrzennego,
- 3) kierunków i zadań polityki przestrzennej w kontekście strategicznych celów rozwoju, ze szczególnym uwzględnieniem zasady zrównoważonego rozwoju tak w sferze ekologicznej, jak i społeczno-gospodarczej,
- 4) kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego, obejmujących strukturę funkcjonalno-przestrzenną, system osadniczy wraz z infrastrukturą komunikacyjną i energetyczną, obszary funkcjonalne i problemowe oraz projektowany system ochrony środowiska,
- 5) zadań o znaczeniu ponadlokalnym ujętych w programach rządowych i wojewódzkich. Podstawowym zadaniem Planu jest określenie odniesień przestrzennych zawartych w „Strategii rozwoju województwa zachodniopomorskiego do roku 2015”,
- 6) kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego pozwalających na realizację tej strategii z uwzględnieniem:
 - a) wymogów ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz walorów krajobrazowych, zasady rozwoju zrównoważonego ekologicznie,
 - b) właściwego wykorzystania preferencji o możliwości przestrzeni,
 - c) potrzeby świadomego kształtowania pożądanej struktury funkcjonalno-przestrzennej,
 - d) konieczności wyposażenia przestrzeni we właściwą infrastrukturę techniczną i społeczną zapewniającą rozwój i równocześnie ochronę środowiska naturalnego,
 - e) potrzeby harmonizacji wszelkich działań wpływających lub mogących mieć wpływ na przekształcenia przestrzeni.

2.2. Strategia rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2020

Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego, uchwałą z dnia 05 grudnia 2005 r., przyjął "Strategię Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2020". Jest to dokument określający zasadnicze kierunki oraz metody działania pozwalające na wielokierunkowy rozwój województwa, stanowi on rozwinięcie wcześniejszego dokumentu - "Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2015" przyjętej w dniu 30 czerwca 2003 r. Dokument ten ma być podstawą do podejmowania działań na rzecz poprawy warunków życia, pracy i wypoczynku społeczności województwa, pokonania wewnętrznych różnicowań i osiągnięcia pełnej jego integracji.

W zapisach strategii rozwoju województwa tereny gminy Lipiany znalazły się w jednym z wieloprzestrzennych obszarów funkcjonalnych. Obszar gminy wskazuje się do selektywnej, wielofunkcyjnej aktywizacji gospodarczej, ze szczególnym uwzględnieniem funkcji turystycznej, rolniczej, leśnej. Będzie mieć tu miejsce wielofunkcyjny rozwój centrów urbanizacji, przy zachowaniu istniejących i kreowaniu nowych form ochrony przyrody i krajobrazu, z uwzględnieniem wymogów zrównoważonego rozwoju. Preferuje się na tutaj rozwój rolnictwa i leśnictwa oraz przetwórstwa rolno-leśnego, dopuszczalny jest też selektywny rozwój funkcji produkcyjnych przy zachowaniu wymogów ochrony przyrody.

Bezpośrednim przełożeniem zapisów strategii rozwoju województwa zachodniopomorskiego na działania służące jej realizacji są zdefiniowane w tym dokumencie cele rozwojowe, których realizacja powinna przyczynić się do osiągnięcia założeń strategii. Wśród nich, podzielonych w założeniach dokumentu na cele kierunkowe, znajdują się również takie, których realizacja będzie ściśle powiązana z kierunkami rozwoju przestrzennego gminy Lipiany.

Należą do nich przedstawione poniżej pozycje zacytowane z pełnej listy celów rozwojowych, stanowiących element strategii. Wybrane cele rozwojowe spójne z zapisami zmiany studium w tym zakresie opatrzone komentarzem, służącym odniesieniu do kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipiany:

- 1) *Realizacja celu numer 1. „Wzrost innowacyjności i efektywności gospodarowania” wspierana przez następujące cele kierunkowe:*
 - 1.1. *Wzrost innowacyjności gospodarki,*
 - 1.2. *Rozwój i promocja produktów turystycznych regionu,*
 - 1.3. *Wspieranie współpracy i rozwoju małej i średniej przedsiębiorczości,*
- 2) *Realizacja celu numer 2. „Wzmacnianie mechanizmów rynkowych i otoczenia gospodarczego” wspierana przez następujące cele kierunkowe:*
 - 2.1. *Podnoszenie bezpieczeństwa obrotu gospodarczego,*
 - 2.2. *Popieranie rozwoju lokalnych produktów i usług,*
 - 2.3. *Podnoszenie atrakcyjności inwestycyjnej regionu,*
 - 2.4. *Wspieranie rozwoju instytucjonalnego, finansowego i usługowego otoczenia biznesu.*

Dla realizacji wymienionych wyżej celów zmiana studium zakłada rozwój terenów pod inwestycje, w ramach istniejącego zainwestowania oraz poprzez rozwój nowych terenów przeznaczonych pod rozwój działalności gospodarczej w rejonie miejscowości Lipiany, Jedlice.

- 3) *Realizacja celu numer 3. „Zwiększenie przestrzennej konkurencyjności regionu” wspierana przez następujące cele kierunkowe:*
 - 3.1. *Wspieranie rozwoju struktur funkcjonalno-przestrzennych,*
 - 3.2. *Rozwój małych miast (do 20 tys. mieszkańców), rewitalizacja i rozwój obszarów wiejskich,*
 - 3.3. *Stworzenie efektywnego, dostępnego i zintegrowanego systemu transportowego,*
 - 3.4. *Wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego i rynku mieszkaniowego.*

Dla realizacji wymienionych wyżej celów zmiana studium zakłada rozwój terenów zabudowy poszczególnych miejscowości gminy o nowe tereny, przeznaczone przede wszystkim pod rozwój funkcji mieszkaniowej a także turystyki, rekreacji oraz terenów przeznaczonych pod rozwój działalności gospodarczej. Zmiana studium zakłada rewitalizację obszaru starego miasta w Lipianach, powiązaną z rewaloryzacją jego struktury przestrzennej zabudowy, rozbudowę jej o przestrzenie publiczne oraz elementy miejskiego systemu zieleni w powiązaniu ze strefą brzegową jeziora Wądoł. Dla rewaloryzacji i harmonijnej rozbudowy obszarów wiejskich przyjęto zapisy w ramach kierunków ochrony środowiska kulturowego gminy, przewidujące ochronę cennych elementów tego dziedzictwa przy jednoczesnym rozwoju nowej zabudowy w poszczególnych miejscowościach i ich otoczeniu. Do najważniejszych inwestycji transportowych ujętych w zapisach zmiany studium należy zaliczyć przebiegający przez obszar gminy odcinek planowej drogi ekspresowej S3.

- 4) *Realizacja celu numer 4. „Zachowanie i ochrona wartości przyrodniczych, racjonalna gospodarka zasobami” — wspierana przez następujące cele kierunkowe:*
 - 4.1. *Usuwanie skutków i przeciwdziałanie degradacji środowiska,*
 - 4.2. *Zachowanie, ochrona i odtwarzanie walorów i zasobów środowiska naturalnego,*
 - 4.3. *Racjonalna gospodarka zasobami naturalnymi regionu, efektywne wykorzystanie zasobów i odnawialnych źródeł energii,*
 - 4.4. *Rewitalizacja obszarów zurbanizowanych.*

Dla realizacji wymienionych wyżej celów zmiana studium zakłada zachowanie i ochronę walorów przyrodniczych gminy w ramach istniejących form ochrony przyrody, takich jak: rezerwat przyrody Jezioro Jasne, Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH320014 Pojezierze Myśliborskie, pomniki Przyrody obejmujący swym zasięgiem część obszaru gminy. Uzupełnieniem istniejących form ochrony

przyrody są wyznaczone w rozdziale „Kierunki ochrony środowiska przyrodnicze i krajobrazu” zasady gospodarowania zasobami przyrody ze wskazaniem planowanych form ochrony przyrody, głównie w postaci użytków ekologicznych.

2.3. Program ochrony środowiska Województwa Zachodniopomorskiego

Równoległe z realizacją polityki ekologicznej Państwa są tworzone, aktualizowane i realizowane wojewódzkie programy ochrony środowiska określające cele i zadania realizowane w zakresie ochrony środowiska na szczeblu wojewódzkim. „Program ochrony środowiska Województwa Zachodniopomorskiego” określa następujące cele środowiskowe wskazane do realizacji zgodnie określoną programem listą zadań ochronnych:

- 1) Cel 1. Gorące punkty – związany z minimalizacją wpływu na środowisko oraz eliminacją wystąpienia ryzyka dla zdrowia ludzi w miejscach o największym oddziaływaniu działalności człowieka na środowisko. Cel ten określony jest dla wszystkich elementów środowiska przyrodniczego: powietrza, zasobów wodnych, powierzchni ziemi;
- 2) Cel 2. Gospodarka wodna – związany z racjonalizacją zużycia wody, zapewnieniem odpowiedniej jakości wody do celów użytkowych, zwiększeniem zasobów w zlewniach oraz ochroną przed powodzią;
- 3) Cel 3. Gospodarka odpadami – związany z minimalizacją ilości wytwarzanych odpadów oraz wdrożeniem nowoczesnych technologii wykorzystania i unieszkodliwiania odpadów;
- 4) Cel 4. Poprawa jakości środowiska (powietrze, hałas, promieniowanie elektromagnetyczne) – związany z zapewnieniem wysokiej jakości powietrza, redukcją emisji gazów cieplarnianych i niszczących warstwę ozonową, minimalizacją uciążliwości hałasu oraz ochroną przed promieniowaniem elektromagnetycznym;
- 5) Cel 5. Racjonalizacja użytkowania surowców – związany z racjonalizacją zużycia energii, materiałów i surowców przy jednoczesnym wzroście wykorzystania zasobów odnawialnych;
- 6) Cel 7. Racjonalizacja użytkowania zasobów przyrodniczych – związany z ochroną zasobów i walorów przyrodniczych z uwzględnieniem bioróżnorodności oraz rozwój zasobów leśnych.
- 7) Cel 8. Przeciwdziałanie szczególnym awariom - związany z ochroną przed poważnymi awariami;
- 8) Cel 9. Zwiększenie świadomości społecznej - związany z edukacją ekologiczną;
- 9) Cel 10. Monitoring środowiska – związany z budowaniem systemu monitoringu i oceny środowiska, dostosowanego do wymagań i standardów Unii Europejskiej.

W celu realizacji przyjętych w Programie założeń ochrony środowiska zostały określone główne zasady prowadzenia polityki ekologicznej w odniesieniu do poszczególnych elementów środowiska:

- 1) cele ekologiczne – po osiągnięciu których ma nastąpić poprawa danego elementu środowiska, stanowiących ostateczny efekt podejmowanych działań;
- 2) kierunki działań- służące do osiągnięcia wyznaczonych celów ekologicznych;
- 3) zadania ekologiczne- konkretnych przedsięwzięć prowadzących do realizacji wyznaczonych kierunków, a tym samym celów ekologicznych.

Dla realizacji założeń programu w obszarze gminy Lipiany szczególne znaczenie ma prowadzenie działań:

- 1) dla realizacji Celu 2.- ochrona zasobów wodnych, w szczególności wód w jeziorach oraz stref alimentacji wód podziemnych,
- 2) dla realizacji Celu 3.- uporządkowanie nieczynnych składowisk odpadów, w tym składowiska komunalnego w miejscowości Dębiec oraz nieużytkowanego mogilnika w rejonie miejscowości Wołczyn,
- 3) dla realizacji Celu 7.- objęcie ochroną prawną obszarów o wysokich walorach przyrodniczych w ramach prawnych działalności gminy (użytki ekologiczne, zespołu przyrodniczo krajobrazowe).

CZĘŚĆ I- UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z zapisami art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium uwzględnia uwarunkowania wynikające z:

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

1. POŁOŻENIE I CHARAKTERYSTYKA OTOCZENIA

Gmina Lipiany, część powiatu Pyrzyckiego, leży w południowo-zachodniej części Województwa Zachodniopomorskiego w ciągu drogi krajowej Nr 3, stanowiącej jeden z głównych korytarzy komunikacyjnych polski, przenoszącego przeważającą część ruchu samochodowego z północy na południe kraju.

Gminę tworzy dziesięć sołectw:

- 1) Derczewko,
- 2) Dębiec,
- 3) Jedlice,
- 4) Krasne,
- 5) Miedzyn,
- 6) Mielęcinek,
- 7) Nowice,
- 8) Osetna,
- 9) Skrzyńka,
- 10) Wołczyn.

Obok miejscowości sołeckich w obszarze gminy znajduje się dwanaście miejscowości bez statusu sołectwa, należą do nich:

- 1) Batowo,
- 2) Będzin,
- 3) Brzostowo,
- 4) Głębokie,
- 5) Jozefin,
- 6) Mironów,
- 7) Mokronos,
- 8) Połczyńno,
- 9) Przywodzie,
- 10) Sokolniki,
- 11) Świerszczyki,
- 12) Żarnowo.

Lipiany są gminą typowo rolniczą, wokół miasta Lipiany, stanowiącego centralny ośrodek osadniczy i usługowy obszaru gminy, rozmieszczone jest dziesięć sołectw, w których dominują dwa typy zagospodarowania:

- 1) zabudowa dawnych wielkoobszarowych gospodarstw rolnych wraz z towarzyszącą im zabudową mieszkaniową jednorodzinną, powstała na bazie dawnych folwarków lub jako nowe miejscowości towarzyszące kombinatom rolniczym,
- 2) wsie z dominującą w nich zabudową zagrodową pojedynczych gospodarstw rolnych,
- 3) osady złożone z pojedynczych, rozproszonych gospodarstw lub grup tego typu zabudowy.

2. PODSTAWOWE DANE O GMINIE

2.1. Podstawowe dane statystyczne

Podstawowe dane statystyczne, dotyczące miasta w/g informacji udostępnionych przez Bank Danych Regionalnych GUS (stan na koniec 2006 r.) przedstawiały się następująco:

Tabela 1. Podstawowe dane statystyczne

Lp	Cecha	Wielkość
1.	Powierzchnia gminy ogółem w ha	9491
2.	Ilość sołectw	10
3.	Ilość miejscowości	18
4.	Ilość miejscowości wiejskich	17
5.	Liczba ludności wg faktycznego miejsca zamieszkania ogółem	6116
6.	Przyrost naturalny ogółem	-4
7.	Liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym	1212
8.	Liczba ludności w wieku produkcyjnym	3959
9.	Liczba ludności w wieku poprodukcyjnym	887
10.	Pracujący ogółem	849
11.	Liczba kobiet pracujących	355
12.	Ilość mieszkań	2057
13.	Ilość izb	7399
14.	Powierzchnia użytkowa mieszkań (w m ²)	125479
15.	Liczba obiektów noclegowych	1
16.	Ilość przedszkoli	1
17.	Ilość szkół podstawowych	1
18.	Ilość gimnazjów	1
18.	Ilość liceów	1
19.	Długość czynnej sieci wodociągowej rozdzielczej (w km)	35,3
20.	Długość czynnej sieci kanalizacyjnej (w km)	30,6

Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS 2006

2.2. Demografia

W końcu 2006 r. gminę Lipiany zamieszkiwało 6116 osób. Pozytywnym uwarunkowaniem rozwoju przestrzennego gminy jest stabilna liczba ludności, która nie podlegała znacznieszym wahaniom na przestrzeni ostatnich lat. Odpowiednie dane przedstawia się poniżej:

Tabela 2. Liczba mieszkańców miasta w latach 2000-2005

Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Liczba mieszkańców	6200	6194	6154	6172	6169	6116

Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS

Dominującą grupę ludności miasta stanowi grupa produkcyjna (z 65% ogółu ludności), znaczącą przedprodukcyjną (z 19%), stosunkowo małą poprodukcyjną (z 16%), w ostatnim roku odnotowano ujemny przyrost naturalny. Struktura ta jest zbliżona do średniej krajowej, mimo to wskazać należy, że także i tu zachodzą procesy starzenia się ludności w analogiczny sposób jak dla wielu ośrodków miejskich Polski, w tym Pomorza Zachodniego. Stwarzają one nowe specyficzne potrzeby związane z rozwojem systemu opieki zdrowotnej i społecznej oraz przynoszą istotne zmiany dla funkcjonowania systemu oświaty w mieście.

2.3. Stan prawny gruntów

Gmina Lipiany o powierzchni 9491 ha pod względem powierzchni należy do gmin małych. W jej zagospodarowaniu przeważający udział mają tereny otwarte, złożone w podobnej proporcji z użytków rolnych (42% powierzchni gminy) i lasów (47% powierzchni gminy). Lasy leżące w granicach gminy Lipiany w 99,3% stanowią własność Skarbu Państwa i są zarządzane przez Nadleśnictwo Myślibórz. Pozostałą, niewielką udziałowo powierzchnię tworzą tereny zainwestowane.

Na strukturę przestrzenną powierzchni gminy składają się:

- 1) użytki rolne 7705 ha
- 2) lasy i zadrzewienia 1449 ha
- 3) pozostałe tereny 1197 ha.

Dominującym typem własności w stanie prawnym gruntów jest własność Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych oraz w zarządzie Agencji Nieruchomości Rolnych, inne formy własności są w mniejszości. Znaczny udział gruntów z zarządzie Agencji mimo utrzymującej się przez lata względnej stabilności, stanowi zasób mogący być przedmiotem obrotu nieruchomościami i powiększyć powierzchnie gruntów znajdujących się w rękach prywatnych. Nasilenie tego zjawiska należy obserwować od momentu wstąpienia Polski do Unii Europejskiej. Najbardziej stabilne pod względem zmian własności są tereny Lasów Państwowych, stanowiące jednocześnie największą powierzchnię we władaniu jednego podmiotu (14% powierzchni gminy).

3. UWARUNKOWANIA OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

3.1. Położenie geograficzne

Zgodnie z podziałem fizyczno geograficznym Polski (J. Kondracki) gmina Lipiany leży w makroregionie Pojezierza Zachodniopomorskiego, na obszarze mazoregionu Pojezierza Myśliborskiego. Obszar ten reprezentuje typ krajobrazu postglacjalnego. Dominują tu formy ukształtowania terenu, stanowiące pozostałość działania lodowca – liczne pagórkowate wzniesienia o znacznej niekiedy amplitudzie wysokości oraz przecinające je rynny jeziorne. Szczególnie ważną rolę w przyrodniczych powiązaniach zewnętrznych obszaru gminy odgrywają rynny subglacjalne ze znajdującymi się na ich dnie nieckami jezior. Wraz z ciekami wodnymi ich obudową w postaci ciągów zieleni tworzą ważne korytarze ekologiczne o znaczeniu ponadlokalnym.

3.2. Geologia i geomorfologia

Rzeźbę obszaru gminy tworzą formacje geomorfologiczne, związane z okresem ostatniego zlodowacenia najważniejsze elementy morfologiczne obszaru gminy to:

- 1) falista wysoczyzna moreny dennej w północnej części gminy, zbudowana z glin zwałowych oraz gliniastych piasków lodowcowych;
- 2) wał wzniesień akumulacyjnych moreny czołowej, przebiegający na linii Grochacz – Dębiec – Skrzyńka - Żelice, zbudowany z osadów żwirowo - kamienistych, piaszczystych i gliniastych;
- 3) wzniesienia morenowe na zapleczu wału moreny czołowej w rejonie Batowa, Krasnego i Podlesia (Góra Tarnina o wysokości 109 m n.p.m.) zbudowane z osadów żwirowo - kamienistych, piaszczystych i gliniastych;
- 4) rynny subglacialne przecinające obszar wysoczyzny morenowej o typowym układzie radialnym, wypełnione wodami głębokich jezior rynnowych (Jezioro Długie) oraz rynnowo - zaporowych (Jeziora Chłop, Wądół, Kościelne, Będzin), na ich dnach oraz w obrębie obniżeń wytopiskowych występują torfy oraz kreda jeziorna;
- 5) wały ozowe przy jeziorach rynnowych oraz wzniesienia kemowe zbudowane z osadów żwirowo – piaszczysto - mułkowych z pokrywą glin na zboczach;
- 6) silnie urzeźbiona równina sandrowa, zbudowana ze zróżnicowanych pod względem granulacji osadów piaszczystych z domieszką glin; znajdują się tam liczne zagłębienia po martwym lodzie (największe w rejonie Mielęcinka i Batowa).

Rzeźba powierzchni rozwinęła się w granicach około 100 m, taka jest bowiem różnica wysokości między najniższymi położonymi terenami wokół jezior Miedwie, a najwyższymi pagórkami morenowymi w okolicy dochodzącymi do 110 m wysokości n.p.m. Występuje tu gęsta sieć rzek i strumieni, liczne jeziora oraz tereny podmokłe i torfowiska. Występujące na Ziemi Pyrzyckiej jeziora należą do jezior polodowcowych, głównie rynnowych. Charakteryzują się one wąskim, wydłużonym kształtem i zwykle układają się w ciągi poprzedzielane progami i pływami. Obok jezior rynnowych bardzo licznie spotykane są drobne jeziorka o owalnych kształtach zwane.

Strukturę geologiczną obszaru gminy tworzą osady czwartorzędu i trzeciorzędowe. podbudowę powierzchni ziemi stanowią utwory trzeciorzędowe- piaski kwarcowe z lignitem, piaski kwarcowe i glaukonitowe oraz ility septariowe. Utwory jurajskie wykształciły się w postaci wapieni. Utwory trzeciorzędowe i starsze przykryte są utworami czwartorzędowymi, osiagającymi do 100 m miąższości, decydujące znaczenie dla ukształtowania się przypowierzchniowych warstw utworów miało ostatnie zlodowacenie do osadów czwartorzędowych zaliczają się 3-4 poziomy glin zwałowych, rozdzielonych cienkimi wkładkami węgla brunatnych.

W obrębie utworów czwartorzędowych przeważają osady plejstoceniowe, wykształciły się w postaci: piasków akumulacji lodowcowej z głazami, glin zwałowych, ilów warwowych, mułków, margli oraz piasków, akumulacji jeziornej, piasków rzecznych teras akumulacyjnych, piasków i glin zwałowych w strefie czołowo-morenowej, piasków i glin zwałowych w formie moreny wyciśnięcia; wśród utworów holoceniowych największe powierzchnie zajmują torfy, następnie mady i piaski rzeczne oraz piaski wydymowe.

Strukturę tektoniczną gminy tworzy jednostka zwana antykliną Lipian, która od północy oddziela głęboka strefa dyslokacyjna Pyrzyce - Krzyż, uskoki ten przebiega w północnej części gminy na linii Pstrowice – Połczyno - Podlesie i przecina osady górnej kredy, zalegające na głębokości 150-200 m.

3.3. Gleby

Lipiany są gminą o rolniczym charakterze. Użytki rolne stanowią dominujący element jej struktury przestrzennej. Łączna powierzchnia użytków rolnych 6,3 tys. ha stanowi 67% jej powierzchni całkowitej. Wśród użytków rolnych przeważają grunty orne, stanowiące 5,4 tys. ha, daje to 86% powierzchni rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Udział najlepszych gleb według kompleksów przydatności rolniczej (drugiego pszennego dobrego i czwartego żytniego bardzo dobrego z glebami klas II, IIIa, IIIb oraz IVa) stanowi 62% ogólnej powierzchni tych użytków. Największe skupiska gleb o wysokiej przydatności dla potrzeb rolnictwa występują w rejonie miejscowości: Batowo, Dębiec, Józefin, Nowice, Mielęcinek, Połczyno, Skrzyńka, Wołczyn, Żarnowo. Struktura przydatności gleb dla użytkowania rolniczego została przedstawiona w poniższej tabeli.

Tabela 3. Struktura przydatności gleb dla użytkowania rolniczego

Użytki zielone- klasy bonitacyjne gleb															
II		III		IV		V		VI							
0.7%		28.8%		48.0%		18.2%		4.3%							
bardzo dobre i dobre				średnie		słabe									
Kompleksy przydatności rolniczej															
1 z			2 z			3 z									
0.2%			76.6%			23.2%									
b. dobre			Średnie			Słabe i b. słabe									
Użytki rolne- klasy bonitacyjne gleb															
II		IIIa		IIIb		IVa		IVb		V		VI		VIz	
0.4%		21.7%		38.6%		24.8%		7.9%		5.6%		0.9%		0.1%	
bardzo dobre i dobre				Średnie				słabe							
Użytki rolne- kompleksy przydatności rolniczej gleb															
Pszenny dobry		pszenny wadliwy		zbożowo pastewny mocny		Żytni b. Dobry		żytni dobry		żytni słaby		żytni b. słaby		zbożowo pastewny słaby	
29.4%		6.4%		2.6%		32.0%		15.1%		6.7%		4.2%		0.5%	
b. dobre i dobre				Średnie				Słabe							

Źródło: Urząd Miejski w Lipianach

3.4. Warunki hydrologiczne

Gmina Lipiany znajduje się w obrębie jednostki hydrogeologicznej rejonu pyrzycko - lipiańskiego, z zalegającym tam wodonośnym obszarem czwartorzędowym na większości powierzchni gminy oraz trzeciorzędowym w rejonie miejscowości Krasne.

W obrębie wodonośnego obszaru czwartorzędowego można wyróżnić dwie warstwy wodonośne:

- 1) dolno czwartorzędową (główną warstwę użytkową) występującą na przeciętnej głębokości 6- 15m;
- 2) górno czwartorzędową , stanowiącą podstawę funkcjonowania płytkich studni kopanych oraz wierconych, występująca na przeciętnej głębokości 25- 35 m; miąższość tych pokładów jest również zmienna, waha się od 2 m w rejonie miejscowości Skrzynka do ponad 30 m w rejonie ujęcia komunalnego w Lipianach; wydajność tych pokładów jest zróżnicowana, waha się od 10 – 40 m³/h we wschodniej części obszaru gminy do 10-80 m³/h w zachodniej części obszaru gminy w rejonie miejscowości Krasne – Skrzynka - Lipiany.

Główna użytkowa warstwa wodonośna jest w pełni oddzielona od powierzchni ziemi za pośrednictwem pokładów glin, stanowiących warstwę izolacyjną o przeciętnej miąższości 15 – 20 m na całej powierzchni równiny moreny dennej. W strefie głębokich rynien jeziornych w we wschodniej części gminy wody tych pokładów mieszają się z wodami powierzchniowymi. Obszary zasilania wód powierzchniowych przez wody podziemne tworzą strefę alimentacyjną. Szczególnie w rejonie Jeziora Dębiec i Jeziora Kościelnego występują piaszczysto - żwirowe, dobrze przepuszczalne osady akumulujące przenikające do nich z powierzchni ziemi zanieczyszczenia. Zanieczyszczenia te, przekazane do wód jezior mogą wnikać w obręb użytkowej warstwy wodonośnej.

Wody powierzchniowe gminy, ze względu na mnogość występowania na tym obszarze rynien jeziornych, stanowią jeden z ważnych elementów, budujących lokalny krajobraz. Gmina leży na terenie dwóch zlewni oddzielonych wododziałem II rzędu. Są to zlewnia Płoni, obejmująca swoim zasięgiem północno - zachodnią część gminy oraz zlewnia Myśli, zajmująca pozostałą, większą część jej obszaru. System hydrograficzny gminy tworzą:

- 1) rzeka Myśla – na długości ok. 8km, częściowo Kanał Spokojny i Będziński, oraz rzeka Sicina - na długości ok. 5 km;
- 2) Kanał Czarny oraz mniejsze, bezimienne ciek wodne;
- 3) rowy i kanały melioracyjne (w rejonie Siciny , kanału Spokojnego i Czarnego);
- 4) stawy hodowlane, skupione przede wszystkim w rejonie Jeziora Leśnego i miejscowości Skrzyńka.

Słabo rozwiniętą sieć wód płynących uzupełniają liczne naturalne zbiorniki wodne pochodzenia lodowcowego - rynnowe i zaporowe jeziora stanowiące znaczny odsetek całkowitej powierzchni gminy, dochodzący do 8,5%. Łączna powierzchnia jezior wynosi około 800 ha, dominują niewielkie jeziora o powierzchni powyżej 1 ha, jest ich na terenie gminy 11. Trzy z nich, o powierzchni większej niż 100 ha - jeziora należą do jednych z największych na terenie Województwa Zachodniopomorskiego. Są podstawowymi elementami systemu hydrograficznego obszaru miasta i gminy Lipiany, należą do nich:

- 1) Jezioro Lipiańskie (Jezioro Wądół) położone w centralnej części gminy w otoczeniu miasta Lipiany. Jest zbiornik o bardzo silnym stopniu eutrofizacji, wynika to z faktu, że przez wiele lat zrzucano do jeziora ścieki komunalne, co wpłynęło na zubożenie w nim życia biologicznego. Zbiorowiska szuwarowe w otoczeniu tego zbiornika są ubogie pod względem gatunkowym, a zbiorowiska roślinności wodnej prawie nie występują.
- 2) Jezioro Chłop, cenne pod względem przyrodniczym z wodami o znacznej przezroczystości i obecności wielu interesujących gatunków wodnych. Zbiorowiska szuwarowe reprezentują w nim pospolite gatunki roślin, jak: trzcina pospolita, oczeret jeziorny, kłóc wiechowata, włosienicznik krążkolistny, w wypłyconych zatoczkach dno jest porośnięte tak zwanym łanem ramienicy.
- 3) Jezioro Grodzkie (Jez. Grochacz) położone jest na północ od jeziora Chłop połączone z nim bezpośrednio strugą. W wodzie występują kożuchy utworzone przez rzęsę drobną, podwodne łąki złożone z różnych gatunków ramienic a na powierzchni zaznaczają się płyty grążeli żółtych i grzybienia białych. Występują tu również: rdestnice połyskująca i przeszyta, rogatek sztywny, żabiściek pływający. Zbiorowiska szuwarowe tworzą: trzcina pospolita, oczeret jeziorny, pałka wąskolistna i pałka szerokolistna.
- 4) Jezioro Dołgie Mielecińskie występują w nim następujące gatunki roślinności: rzęsa drobna, rdestnica kędzierzawa, żabiściek pływający oraz chroniony grązeł żółty. Strefę przybrzeżną reprezentują zbiorowiska szuwarowe z tatarakiem, kosaćcem żółtym, manną mielec, trzcina pospolita i pałkami. Jezioro to jest jedynym w obszarze gminy jeziorem śródpolnym przy którym zachował się większy fragment łąki.
- 5) wymienione wyżej duże jeziora uzupełniają mniejsze zbiorniki wodne, należą do nich jeziora: Będzin, Dębiec, Mironowskie, Kościelne, Leśne, Skrzyńka Mała, Wołczyńno a także liczne, bezimienne, wypełnione wodą zagłębienia bezodpływowe oraz mniejsze, polodowcowe oczka wodne.

Obszar gminy jest objęty w całości monitoringiem wód powierzchniowych. Według danych WIOŚ z 2003r. Wody Siciny poniżej obszaru gminy posiadały III klasę czystości, od lat utrzymuje się ponadnormatywne zanieczyszczenie wód rzeki Sicina - Kanał Młyński. Wody w największych z jezior Wądół i Chłop utrzymują I - II klasę czystości, odpowiednią dla potrzeb uprawiania sportów wodnych, turystyki i rekreacji przyrodnej, w tym zorganizowanych kąpielisk. Do podstawowych przyczyn zanieczyszczenia wód należy utrzymywanie spływów zanieczyszczeń pochodzących z chemizacji produkcji roślinnej (zjawisko to uległo znacznemu zmniejszeniu w ostatnich latach, na skutek regresu w prowadzeniu produkcji rolniczej oraz upadku Państwowych Gospodarstw Rolnych). Drugą z przyczyn tego zjawiska jest, występujące w licznych miejscach, punktowe skażenie rzek i jezior ściekami komunalnymi. W tej dziedzinie sytuacja uległa w ostatnich latach poprawie na skutek przeprowadzonej modernizacji gminnej oczyszczalni ścieków oraz postępującemu procesowi skanalizowania obszarów zainwestowanych.

3.5. Klimat

Położenie geograficzne gminy ma wpływ na lokalne warunki klimatyczne. Podstawowe wartości parametrów meteorologicznych tego obszaru, takie jak średnia ilość opadów, dominujące kierunki i siła wiatrów czy średnie temperatury są reprezentatywne dla większości obszaru Pomorza Zachodniego. Średni okres wegetacyjny trwa tu około 210 dni, średnia temperatura w roku waha się w przedziale od 6,5 do 7 °C, wielkość opadów waha się pomiędzy 600 a 650 mm. Istotną cechą lokalnego klimatu jest zmienność i nieregularność pogody, związana z jednej strony z łatwym przemieszczaniem się dużych mas powietrza, z drugiej ze skomplikowaną rzeźbą terenu. Wpływ na klimat mają tu masy powietrza:

- 1) podzwrotnikowo morskie, ciepłe i na ogół bardzo wilgotne, napływające w okresie całego roku z basenu Morza Śródziemnego i Azorów,
- 2) podzwrotnikowo kontynentalne, ciepłe i suche, napływające głównie latem i jesienią z północnej Afryki, Azji południowo-wschodniej i Europy południowej,
- 3) polarno morskie, chłodne i wilgotne, napływające z północnego Atlantyku, z rejonu Islandii i Grenlandii,
- 4) polarno kontynentalne, zimne i suche, napływające z Europy północno-wschodniej i Syberii,
- 5) arktyczno morskie, zimne i wilgotne, o dużej przejrzystości, napływające z rejonów Arktyki, głównie w okresie zimowym,
- 6) umiarkowanie kontynentalne, suche, napływające w czasie lata z Europy Wschodniej.

Pokrywa śnieżna zalega przeważnie 40 – 60 dni, przymrozki trafiają się w ciągu dwóch miesięcy. Średni opad roczny wynosi 450 – 600 mm, a liczba godzin ze słońcem jest stosunkowo duża. Przebieg średnich temperatur miesięcznych wyznacza dwa ważne dla rolnictwa okresy: gospodarczy i wegetacyjny. Okres gospodarczy rozpoczyna się między 16 a 20 marca, a kończy się między 27 listopada, a 4 grudnia. Trwa więc 252 do 262 dni, a okres wegetacyjny rozpoczyna się na przełomie marca i kwietnia, a kończy się w pierwszej dekadzie listopada i trwa od 217 do 223 dni.

Przymrozki w wielu miejscach w kwietniu stanowią 70%, a w październiku 20% ogólnej liczby dni z przymrozkami okresu wegetacyjnego. Dni z przymrozkami jest tutaj ponad 100, a opady wynoszą średniorocznie około 550 mm. Czas trwania pokrywy śnieżnej trwa od 40 do 60 dni. Temperatury powietrza w obydwu dzielnicach klimatycznych są zbliżone i wynoszą średnio w ciągu roku ok. 9 °C.

Tabela 11. Zestawienie średnich miesięcznych temperatur w gminie Lipiany

Miesiąc	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Temperatury (°C)	2,3	5,3	5,2	8,5	15,1	17,3	19,3	20,5	14,6	7,7	3,9	- 2,8

Źródło: Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska

Tabela 12. Zestawienie średnich miesięcznych wartości opadów atmosferycznych

Miesiąc	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Opady (mm)	49	76	42	32	66	46	40	69	62	104	40	9

Źródło: Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska

3.6. Lasy i tereny zieleni wysokiej

Lasy i tereny zieleni zajmują nieznaczny, w porównaniu z innymi użytkami odsetek powierzchni całkowitej gminy, wynosi on 13,6%. Największe zwarte kompleksy leśne położone są we zachodniej części gminy w rejonie miejscowości Miedzyn i Skrzyńka, znajdujące się pod zarządem Nadleśnictwa Myślibórz. Mniejsze powierzchnie leśne znajdują się również w otoczeniu jezior Będzin, Chłop, Wądół, oraz Długie Mielęcińskie.

Do dominujących ekosystemów leśnych należy zaliczyć siedliska boru świeżego, boru mieszanego świeżego, boru mieszanego wilgotnego oraz lasu świeżego, lasu mieszanego świeżego, lasu mieszanego wilgotnego. W składzie gatunkowym lasów dominuje drzewostan liściasty: dąb, brzoza, buk, grab, olcha z udziałem sosny,

modrzewia i świerku, ich przeciętny wiek wynosi 40 lat, występują tu jednak również formacje o wieku 100 lat i starsze, na niewielkim jednak obszarze.

Siedliska borowe i leśne występują w dużych konturach obszarowych. Wśród siedlisk borowych największą powierzchnię zajmuje bór mieszany wilgotny, w którym dominującym gatunkiem w drzewostanie jest sosna. Wśród siedlisk leśnych duży udział stanowią lasy mieszane świeże. Drzewostan tych siedlisk jest zróżnicowany i urozmaicony. Bagienne lasy i zarośla występują na ograniczonych obszarach. Z reguły występują w siedliskach trwale zabagnionych.

Lasy łęgowe na terenie reprezentowane są głównie przez łęg olszowo- jesionowy, charakterystyczny dla mokrych dolin rzecznych i obrzeży niecek jeziornych.

Olsy, bagienne lasy z panującą w drzewostanie olszą czarną, występującą głównie na nisko położonych terenach, na torfowiskach, z utrudnionym odpływem wód długo stagnujących na powierzchni gruntów. W olsze torfowym w drzewostanie poza olszą czarną i stałym udziałem brzozy omszonej występuje domieszka sosny. Olsy występują na obszarach jezior i innych nisko położonych terenach.

Łozowska, zbiorowiska w domieszką wierzby szarej oraz znacznym udziałem wierzby uszatej wykształcającej się na żyznych siedliskach w zagłębieniach terenu. W sumie dominuje roślinność szuwarowa. Łowiska występują w okrajach wszystkich torfowisk mszarnych, na nieużytkowanych łąkach, innych zarastających rowach i innych nisko położonych terenach.

Gminny system zieleni wysokiej uzupełniają liczne zadrzewienia śródpolne, porośnięte dziką roślinnością brzegi jezior oraz liczne obudowane zielenią cieków wodnych, stanowiące główne korytarze ekologiczne obszaru gminy. Do najczęściej występujących należą zarośla typu czyżni z tarniną, głógami oraz zarośla wierzbowe. Towarzyszą im: bez czarny, róża dzika, szakłak pospolity, dereń świdwa, trzmielina zwyczajna, leszczyna pospolita. Zadrzewienia są charakterystycznym rysem krajobrazu rolniczego. W ich składzie zdecydowanie przeważają rodzime gatunki drzew, takie jak: wierzba biała, brzoza brodawkowata, dąb szypułkowy, topola osika, lipa drobnolistna, olsza czarna, jesion wyniosły.

Istotnym elementem gminnego systemu zieleni, obok lasów i założeń parkowych są licznie występujące aleje, nasadzone wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Ich wiek i skład gatunkowy jest zróżnicowany. Najstarsze wchodzi w skład zaplanowanych założeń przestrzennych miejscowości, do których prowadzą, stanowiąc przedłużenie założonych tam parków. Główne gatunki drzew wykorzystywane do nasadzeń to lipa wąskolistna i szerokolistna, dąb szypułkowy, jesion wyniosły.

Zbiorowiska łąkowe gminie Lipiany są zbiorowiskami silnie przekształconymi w wyniku intensywnego ich użytkowania. Często są to łąki sztucznie podsiewane i prawie jednogatunkowe. Zbudowane z pospolitych traw takich jak: kostrzewa łąkowa, kostrzewa czerwona, wyczyniec łąkowy, wiechlina łąkowa i in. Trawom towarzyszą najczęściej: rdest weżownik, przetacznik ożankowy, jaskier ostry, koniczyna łąkowa, koniczyna biała, szczaw zwyczajny, komonica zwyczajna, groszek łąkowy i inne. Na niektórych zboczach o wystawie południowej i południowo-zachodniej wykształcają się fragmenty muraw z roślinnością kserotermiczną (szałwia łąkowa, jaskier bulwkowy, rzepik pospolity, sierpnica pospolita, biedrzyca mniejszy, chaber drakiewnik, lucerna sierpowata).

Uzupełnieniem tych naturalnych elementów krajobrazu są pozostałości zabytkowych założeń parkowych w miejscowościach gminy. W ich obszarze znajduje się wiele cennych drzew o wymiarach pomnikowych, objętych dotąd ochroną konserwatora zabytków jako komponowane założenia parkowe w otoczeniu obiektów zabytkowych, należą do nich:

- 1) Park w Wołczynie o powierzchni ok. 3 ha, obsadzony rodzimymi gatunkami drzew. Występują w nim piękne okazy starych drzew, aleje lip, stare dęby i klony, cisy, odmiana zwisająca jesionu zwykłego oraz stare modrzewie. Na uwagę zasługują egzemplarze drzew kwalifikujące się do objęcia ochroną w formie pomników przyrody:
 - a) dąb szypułkowy o obw. 465 cm i wys. 25 m
 - b) buk zwyczajny o obw. 330 cm i wys. 20 m
 - c) robinia akacjowa o obw. 400 cm i wys. 25 m

- d) modrzew europejski o obw. 322 cm i wys. 25 m.
- 2) Park w Jedlicach. W jego części centralnej znajduje się duży staw, silnie zeutrofizowany, z lustrem wody pokrytym kożuchem rzęsy drobnej i spirodeli wielokorzeniowej. Występuje tu kilka gatunków drzew parkowych: lipa srebrzysta, lipa krymska, cyprysik nutkajski, dąb czerwony, odmiana Bessona robinii białej oraz gatunki rodzime: buk zwyczajny, wiąz szypułkowy, glóg jednoszyjkowy, bez czarny, klon jawor, jesion wyniosły, wiciokrzew suchodrzew, dąb szypułkowy, brzoza brodawkowata, kasztanowiec zwyczajny, śnieguliczka biała, porzeczką zwyczajną.
- 3) Park w Krasnym złożony drzew rodzimych: lip, dębów, wiązów, grabów, cisów, świerków, modrzewi. Występuje tu ponadto sosna wejmutka. Niedaleko pałacu rośnie dąb szypułkowy o wymiarach pomnikowych: obw. 378 cm, wys. 25 m.

3.7. Fauna

Na terenie gminy występuje znaczna ilość gatunków fauny w licznych strefach, określonych w waloryzacji przyrodniczej oraz zapisach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jako strefy faunistyczne, podlegające szczególnej ochronie. Są to:

- 1) cztery strefy o istotnym znaczeniu dla rozwoju ichtiofauny w obrębie jezior:
 - a) Chłop, Grochacz (sielawowe),
 - b) Będzin, Wądół, Długie, Wołczyno (sandaczowe),
 - c) Jasne, Dębiec (linowo- szczupakowe),
 - d) Mironowskie, Leśne (karasiowe);
- 2) trzy strefy o istotnym znaczeniu dla rozwoju herpetofauny w obrębie:
 - a) okolic jeziora Leśnego,
 - b) rezerwat przyrody „Jezioro Jasne” z terenami podmokłymi wokół,
- 3) licznych na obszarze gminy, bezimiennych oczek wodnych;
 - a) sześć stref o istotnym znaczeniu dla rozwoju ornitofauny w obrębie jezior:
 - b) Będzin z otaczającymi je terenami podmokłymi,
 - c) Leśnego z otaczającymi je terenami podmokłymi wzdłuż drogi Lipiany - Krasne,
 - d) Chłop, Grochacz z otaczającymi je terenami podmokłymi,
 - e) Jasne,
 - f) Długie Mielęcińskie,
 - g) Wądół - ols nad tym jeziorem.

Najcenniejszymi siedliskami chronionych gatunków fauny są obszary rynien jezior, z których jedna- rynna jeziora Chłop została objęta ochroną w formie Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000. W ich obrębie występują między innymi:

- 1) Ssaki: ryjówka aksamitna,
- 2) Płazy: ropucha szara, rzekotka drzewna, żaba moczarowa, żaba jeziorowa, żaba śmieszka, żaba trawna, traszka zwyczajna,
- 3) Gady: jaszczurka zwinka, zaskroniec zwyczajny, żmija zygzakowata, padalec zwyczajny,
- 4) Ryby: sielawa,
- 5) Bezkręgowce: szczeżuja pospolita, małża kruszynka, skójka, zawójka płaska,

4. OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

4.1. Rezerwat przyrody

Na terenie gminy istnieje jeden obiekt ochrony powierzchniowej podlegający całkowitej ochronie prawnej – rezerwat florystyczny „Jezioro Jasne”, utworzony mocą Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 23 stycznia 1973 r. Obszar północnej części Jeziora Jasnego wraz ze znajdującymi się na niej wyspami o łącznej powierzchni 14,79ha. Położony jest na terenie gmin Lipiany i Myślibórz. Występuje tu należąca do największych osobliwości flory wodnej wOLFIA bezkorzeniowa (WOLFFIA arrhiza). Masowe jej występowanie uwarunkowane jest korzystnymi warunkami topograficznymi i mikroklimatycznymi, jakie istnieją w dolinie, w której

znajduje się Jezioro Jasne. Spotkać tam można również inne rzadkie gatunki wodne, takie jak: zespół rzęs (Lemna), lilie wodne Lilium), żabiściek (Hydrocharis), osokę aloesowatą (Stratiotes aloides).

4.2. Obszary Natura 2000

Część obszaru gminy objęto ochroną w formie Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH320014 Pojezierze Myśliborskie. Obszary te wyznaczono w procesie dopasowywania krajowych przepisów o ochronie przyrody do wymogów obowiązujących w Unii Europejskiej, zgodnie z Dyrektywą w sprawie ochrony dzikich ptaków przyjętą przez Radę Wspólnot Europejskich w 1979 roku jako prawo obowiązujące kraje członkowskie ówczesnej Europejskiej Wspólnoty Gospodarczej. Obecnie dokument ten zwany jest w skrócie Dyrektywą Ptasią i wraz z Dyrektywą w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory (tzw. Dyrektywą Siedliskową) stanowi główny zbiór przepisów prawa o ochronie przyrody w Unii Europejskiej. Na terenie obszarów Natura 2000 zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000 (zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 6 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U Nr 92 poz. 880 ze zmianami). Do obszarów tych należą obszary jezior Będzin, Chłop, Grochacz wraz z częścią ich stref brzegowych.

4.3. Pomniki przyrody

Rada miejska w Lipianach przyjęła w dniu 21 września 2004 r. uchwałą Nr XVII/130/2004 w sprawie uznania za pomniki przyrody następujących obiektów przyrody ożywionej i nieożywionej:

- 1) drzewa i grupy drzew:
 - a) Dąb Pokoju w Lipianach,
 - b) zespół 27 lip drobnolistnych (*Tilia cordata*) rosnących na terenie działki geodezyjnej nr 56/2 obręb Dębiec na tzw. „Wzgórzu Napoleona” o obwodach pni od 90 cm do 335 cm na wysokości 1,30 m od ziemi i wys. do 20 m;
 - c) dąb szypułkowy (*Quercus robur*) rosnący na terenie działki geodezyjnej nr 162 (w linii brzegowej jez. Mielęcińskie Dolgie) obręb Mielęcinek, o obwodzie pnia 408 cm na wysokości 1,30 m od ziemi, wys. ok. 20 m;
 - d) dąb szypułkowy (*Quercus robur*) rosnący na terenie działki geodezyjnej nr 167, obręb Krasne (prawa strona w kierunku Lipian), o obwodzie pnia 363 cm na wysokości 1,30 m od Ziemi, wys. ok. 25 m;
 - e) dąb szypułkowy (*Quercus robur*) rosnący na terenie działki geodezyjnej nr 167, obręb Krasne (w centrum wsi), o obwodzie pnia 410 cm na wysokości 1,30 in od ziemi, wys. ok. 20 m;
 - f) dąb szypułkowy (*Quercus robur*) rosnący na terenie działki geodezyjnej nr 167, obręb Krasne (przy sklepie), o obwodzie pnia 408 cm na wysokości 1,30 m od ziemi, wys. ok. 25 m;
 - g) dąb szypułkowy (*Quercus robur*) rosnący na terenie działki geodezyjnej nr 172, obręb Krasne (na odcinku drogi Wołczyn - Krasne - prawa strona drogi), o obwodzie pnia 427 cm na wysokości 1,30 m od ziemi, wys. ok. 25 m;
 - h) dąb szypułkowy (*Quercus robur*) rosnący na terenie działki geodezyjnej nr 172, obręb Krasne (na odcinku drogi Wołczyn - Krasne - lewa strona drogi), o obwodzie pnia 538 cm na wysokości 1,30 m od ziemi, wys. ok. 25 m;
 - i) dąb szypułkowy (*Quercus robur*) rosnący na terenie działki geodezyjnej nr 172, obręb Krasne (na odcinku drogi Wołczyn - Krasne - lewa strona drogi), o obwodzie pnia 485 cm na wysokości 1,30 in od ziemi, wys. ok. 25 m;
 - j) robinia akacjowa (*Robinia pseudoaccacia*) rosnąca na terenie działki geodezyjnej nr 26, obręb Skrzyńka (na odcinku drogi Skrzyńka - Lipiany - prawa strona drogi), o obwodzie pnia 344 cm na wysokości 1,30 m od ziemi, wys. ok. 20 m;
- 2) głaz narzutowy - granit różowy, średnioziarnisty zlokalizowany na terenie działki geodezyjnej nr 179, obręb Dębiec (Leśnictwo Lipiany), o wymiarach części wystającej ponad poziom gruntu: dł. 3,70 m, szer. 1,8 m, wys. „3 m, obwód 11,8 m.

Uznanie wymienionych obiektów za pomniki przyrody ma za zadanie zapewnienie im ochrony prawnej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

5. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH

5.1. Kopaliny

W obszarze gminy nie występują udokumentowane złoża kopalin, obecnie poza gospodarczym pozyskiwaniem kruszyw nie dokonuje się eksploatacji żadnych zasobów. Jedyne funkcjonujące kiedyś wyrobisko kruszywa w miejscowości Dębiec wykorzystywano jako lokalizację gminnego składowiska odpadów. Jego nie wyczerpane w pełni zasoby po udokumentowaniu mogą podlegać eksploatacji.

Za zasoby kopalin w obszarze gminy, obok wymienionych wyżej kruszyw należy uznać pokłady torfów oraz kredy jeziornej. Podobnie jak w przypadku kruszyw, złoża te nie zostały jeszcze udokumentowane.

Za rejony perspektywiczne dla udokumentowania złóż surowców naturalnych w obszarze gminy należy uznać:

- 1) dla kruszyw naturalnych:
 - a) obszar pomiędzy miejscowościami: Przywodzie i Osetna,
 - b) rejon w otoczeniu miejscowości Dębiec, pomiędzy szosą a jeziorem,
 - c) rejon w otoczeniu miejscowości Skrzynka (na linii jezioro Wądół - Sokolniki),
 - d) rejon w otoczeniu miejscowości Krasne,
 - e) **obszar na północny-wschód od miejscowości Połczyno,**
- 2) dla torfów:
 - a) rejon w otoczeniu miejscowości Krasne, Sokolniki,
 - b) rejon w otoczeniu miejscowości Lipiany, Będzin,
- 3) dla kredy jeziornej:
 - a) obniżenie terenu pomiędzy miejscowościami Mielęcinek i Batowo,
 - b) obniżenie terenu pomiędzy miejscowościami Jedlice i Lipiany.

Eksploatacja tych złóż w przyszłości wymaga podjęcia działań określonych przepisami prawa górnictwa w zakresie ich udokumentowania oraz uzyskania koncesji na wydobycie.

5.2. Wody podziemne

Źródłem zaopatrzenia w wodę większej części obszaru gminy jest piętro czwartorzędowe, stanowiące przeważającą część występujących tu wód podziemnych. Obszar gminy należy do zasobnych w wodę dla potrzeb ludności, względne zużycie wody nie przekracza tu 10% zasobów eksploatacyjnych. Można przypuszczać, że na znacznych obszarach pokrytych kompleksami leśnymi zasoby dyspozycyjne wody dla potencjalnych potrzeb użytkowych są duże i mogą stanowić znaczną rezerwę dla wykorzystywanych obecnie ujęć.

Niewielki powierzchniowo obszar we wschodniej części gminy znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych 29,15 tys. m³/24 h dla powierzchni 242 km². Jest to zbiornik czwartorzędowo – trzeciorzędowy dla którego sporządzono w 1995 roku „Projekt prac geologicznych dla ustalenia zasobów dyspozycyjnych”.

6. UWARUNKOWANIA OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

6.1. Charakterystyka elementów dziedzictwa kulturowego obszaru miasta

Zgodnie z dostępnymi przekazami historycznymi we wczesnym średniowieczu powstał na półwyspie jeziora Wądół warowny gród Pomorzan. Rozległe podgrodzie, usytuowane w naturalny sposób u nasady półwyspu, przekształciło się z czasem w osadę na miejscu której ulokowano następnie miasto w jego dzisiejszej formie przestrzennej. Mieszkańcy Lipian zajmowali się rolnictwem, rybołówstwem, częściowo handlem i rzemiosłem. W XII-XIII w. Rada miejska wykształciła się w pierwszej połowie XIV wieku. Równoległe z rozwojem samorządu realizowano rozbudowę Lipian na bazie wcześniejszego osadnictwa. Śladami osady o metryce przedlokacyjnej są czytelne do dziś zarysy eliptycznej kompozycji planu miasta. Budynki mieszkalne i gospodarcze aż po XVIII wiek wznoszono z drewna i ryglowe. Historia Pomorza znacząco wpływała na rozwój miasta.

Lipiany wielokrotnie były burzone przez maszerujące wojska niemieckie, austriackie, szwedzkie, czeskie, rosyjskie i francuskie. Liczne pożary i epidemie od XVI do XIX wieku dokonały spustoszenia miasta. Główne zajęcia mieszkańców to uprawa roli, hodowla bydła, rybołówstwo. Z rzemiosł najlepiej rozwijało się browarnictwo, tutaj wytwarzano słynne piwo lipiańskie zwane "Zaczynaj". Do większego rozwoju gospodarczego miasta doszło dopiero w XIX w. Wzniesiono wówczas fabrykę rur (1890), odlewnię żeliwa, zmodernizowano drogi. W 1881 r. miasto otrzymało połączenie kolejowe z linią Stargard-Kostrzyn. Przed II wojną światową Lipiany, prócz obsługi rolnictwa i przemysłu terenowego pełniły funkcję kurortu dla mieszkańców Berlina. W czasie II wojny miasto i okolice poniosły tylko nieznaczne straty w zabudowie. Zachowały pierwotny układ przestrzenny, fragmenty murów, kościół, ratusz oraz prawie cała zabudowę z XIX i początku XX wieku.

Najcenniejszym kulturowym walorem miasta jest jego czytelny, średniowieczny układ urbanistyczny, zachowany w dobrym stanie, wraz z relikwiami dawnych budowli obronnych, zachowanych w postaci fragmentów muru oraz dwóch bram miejskich. Mimo znacznych zmian w pierwotnej strukturze zabudowy, w mieście zachowało się również kilka cennych obiektów chronionych wpisem do rejestru zabytków.

Tabela 16. Obiekty wpisane do rejestru zabytków w mieście

Lp.	Obiekt	Nr rej.	data	nr decyzji
1.	obwarowania miejskie	261	1957-10-22	Kl. V.0/285/57
2.	teren starego miasta	43	1955-07-30	Kl. V.0/22/55
3.	Ratusz	221	1956-02-25	Kl. V. -0/236/57
4.	Kościół Wniebowzięcia NMP	222	1956-02-25	Kl. V. -0/237/57
5.	bud. mieszkalny ul. Jedności Narodowej 61	1301	1996-01-19	DZ- 4200/36/O/95/96
6.	bud. mieszkalny ul. Jedności Narodowej 63	1302	1996-01-19	DZ- 4200/37/O/95/96
7.	bud. mieszkalny ul. Kościuszki 43	1265	1994-07-17	PSOZ/Sz-n/5340/107/94
8.	bud. mieszkalny ul. Oświęcimska 5	261	1957-10-22	Kl. V.0/287/57
9.	bud. mieszkalny ul. Armii Krajowej	264	1957-10-22	Kl. V.0/289/57
10.	bud. mieszkalny ul. Szkolna 17	265	1957-10-22	Kl. V.0/290/57

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie

6.2. Charakterystyka wybranych elementów dziedzictwa kulturowego w obszarze gminy

Miejscowości gminy należą do dwóch typów osadnictwa, które rozwinęły się na jej obszarze. Mniej liczną stanowią stare wsie o średniowiecznym rodowodzie i ich kolonie (takie jak Krasne, Skrzynka oraz kolonie tych miejscowości) . Przeważającą grupę stanowią osady wykształcone na bazie XIX kolonii folwarcznych. Ich listę, wraz z krótkimi charakterystykami zaprezentowano poniżej:

Batowo- niewielka wieś w sołectwie Nowice, położona 5 km na północ od Lipian. Miejscowość usytuowana po wschodniej stronie szosy Lipiany- Pstrowice, na południe od drogi Mielęcina- Krasne. Najbliższa okolica pagórkowata, z polarni uprawnymi. XIX-wieczny folwark, założony prawdopodobnie w momencie fundowania pałacu i parku. Od 1841 r. właścicielem majątku ziemskiego był Karl Schroeder. W 2 poł. XIX w. wybudowano pałac oraz większość budynków gospodarczych. W 1. 30-tych XX w. właścicielką majątku była Margarethe Berger i w jej rękach posiadłość pozostawała do końca wojny. W 1946 r. dawny majątek przejęty został przez Państwowe Nieruchomości Ziemskie; w latach 1967-74 Batowo należało do Stacji Hodowli Roślin; od 1974 r. zespół należał do Pyrzyckiego Kombinatoru Rolnego. W XIX w. był to duży zespół folwarczy, rozlokowany przy skrzyżowaniu dróg w kierunku Lipian, Mielęcina i Krasnego. Pierwotne założenie miało charakter skryzalizowanego zespołu przestrzennego, składającego się z trzech, funkcjonalnie zróżnicowanych części: podwórza gospodarczego, pałacu z założeniem parkowym, kolonii mieszkalnej. Pałac ulokowany we wschodniej części podwórza, z przyległym parkiem. Kolonia mieszkania rozlokowana po obu stronach południowej drogi dojazdowej, złożona z typologicznie jednorodnej zabudowy. Główny wjazd do zespołu od zachodu, od strony drogi w kierunku Lipian Wszystkie drogi wokół wsi obsadzone były alejami. Park pałacowy o czytelnym, pierwotnym założeniu krajobrazowym, z licznym starodrzewem liściastym (lipy, dęby, kasztanowce), aleją klonową, stawem i punktem widokowym. W północno -wschodniej części parku znajduje się cmentarz rodowy (prostokąt bez alejki z kasztanowcami i klonami) z kryptą grobową rodziny Schroeder i Berger Po południowej stronie podwórza gospodarczego, wzdłuż drogi rozlokowana jest kolonia mieszkalna złożona z jednorodnych dwojaków, wzniesionych w latach 20-tych XX w. W południowej części osady usytuowane są współczesne bloki

mieszkalne (w układzie pilastym względem drogi) oraz nowy kościół przy drodze polnej w kierunku wschodnim. Po zachodniej stronie osady posadowiony jest kompleks obiektów suszarni i mieszalni pasz. Wszystkie drogi dojazdowe do wsi w formie zabytkowych alei: od południa i zachodu - kasztanowce; od północy i wschodu - jawory. Na przestrzeni ostatnich lat pierwotny zespół folwarczny uległ degradacji. Pałac pozostaje w stanie ruiny, grozi zawaleniem.

Będzin- XIX-wieczny folwark założony na gruntach należących do miasta Lipiany. W 1. 20-tych właścicielem folwarku był Richard Molier. W owym czasie folwark liczył 180 ha oraz ok. 80 szt. bydła i trzody chlewnej. Jest to jednodworcza osada w sołectwie Osetna, położona ok. 3 km na południe od Lipian przy drodze krajowej Nr 3. Zabudowę stanowi niewielki, czworobocznie zamknięty folwark. Na froncie zagrody posadowiono dwurodzinny dom mieszkalny z końca XIX w. Zabudowa gospodarcza zdewaloryzowana. W obrębie tego założenia ulokowany jest współczesny, dwukondygnacyjny dom mieszkalny.

Brzostowo- brak danych historycznych; prawdopodobnie gospodarstwo (niewielki folwark) należący do Lipian. Jest niewielką osadą w sołectwie Jedlice, położoną 4 km na wschód od Lipian przy lokalnej drodze w kierunku kolonii Jedlice. Niewielki, czterobudynkowy folwark (gospodarstwo) rozlokowany po północnej stronie drogi do Lipian. Przy drodze dojazdowej usytuowana była dwubudynkowa zagroda. Zagrody dwubudynkowe małorolne, złożone z 2-osiowych domów mieszkalnych i niewielkich budynków gospodarczych; całość wzniesiona w 1. 20-tych XX w. Przy drodze w kierunku północnym, na wysokości w/opisanego układu usytuowane są dwie, częściowo zdekompletowane zagrody, o XIX-wiecznej metryce, ale bez wartości kulturowych.

Derczewko- mała wieś sołecka położona ok. 8 km na północny zachód od Lipian, w terenie pagórkowatym i bezleśnym. Wieś ulokowana przy lokalnej drodze, łączącej okoliczne miejscowości z Lipianami i Mielęcinem. Niewielki, czworobocznie zamknięty, XIX-wieczny folwark posadowiony przy skrzyżowaniu dróg w kierunku Mielęcina i Krzemlinka, bez założenia dworsko - parkowego oraz bez kolonii mieszkalnej. Wzmiankowany od 1845 r., należał do majątku w Krzemlinie, którego właścicielem był w owym czasie - Wilhelm Carl. W 1. 20-tych XX w. Derczewko (łącznie z sąsiednim folwarkiem Krzemlinek) nadal należało do majątku w Krzemlinie, który łącznie obejmował 827 ha ziemi. Derczewko Obecnie wieś ma formę krótkiej i zwartej rzędówki, rozplanowanej po zachodniej stronie drogi wiejskiej, na niewielkim wyniesieniu terenu. Pierzeja odsunięta ok. 10 m od drogi, poprzedzona niewielkimi ogródkami kwiatowo - warzywnymi oraz przesłonięta szpalerem lip i kasztanowców. Zagrody rolnicze, 3 i 4-budynkowe, z chałupami lokowanymi - kalenicowo lub szczytowo - na froncie parceli; niektóre domy mieszkalne z częścią gospodarczą. Jedynym elementem o wartościach kulturowych jest szachulcowo - murowana chałupa nr 2 z 4 ów. XIX w, posadowiona na wysokości dawnego folwarku.

Dębiec- XIX-wieczny folwark założony na gruntach Lipian. W 1. 20-tych XX w. majątek nadal należał do miasta, jego zarządcą był Heinrich Wolters. W owym czasie majątek liczył 180 ha, z hodowlą trzody chlewnej i bydła. Pierwotnie był to duży folwark rozlokowany bezpośrednio po wschodniej stronie szosy. Podwórze w kształcie regularnego prostokąta, zabudowane w kształcie podkowy otwartej od wschodu, z dużymi budynkami gospodarczymi. Po południowej stronie podwórza posadowione były dwie, niewielkie zagrody, zaś po stronie północnej założony był park z ogrodem. Obecnie wieś składa się z dwóch, historycznych osad: pierwotnego Dębca i Wielic – osady przyległej do wsi bezpośrednio od zachodu. Po wschodniej stronie szosy usytuowany jest dwukondygnacyjny budynek restauracyjno-hotelowy, wzniesiony w 1. 10-tych XX w.; obecnie zdewaloryzowany. Pierwotne podwórze folwarczne zatarte, nieczytelne, zaś w obrębie ogrodu założone są tunele ogrodnicze. Po zachodniej stronie drogi ulokowane są dwie, rolnicze (typologicznie zróżnicowane) zagrody. W zagrodzie Nr 1 całościowo zachowany dom mieszkalny z końca XIX w.; zaś w czterobudynkowej zagrodzie Nr 2 obiekty uległy częściowej dewaloryzacji (w tym szachulcowy dom mieszkalny).

Głębokie- to niewielka osada w sołectwie Miedzyn położona bezpośrednio po wschodniej stronie Lipian, stanowi XIX-wieczne, jednozagrodowe wybudowanie (folwark) założone na gruntach Lipian, była to osada jednodworcza, z 3-budynkowa. zagrodą usytuowaną po zachodniej stronie drogi. Po południowej stronie zagrody przylegał niewielki sad. Obecnie jest to trzyzagrodowa, amorficzna osada. Zagrody usytuowane przy trzech drogach (w kierunku Lipian), oddalone od siebie ok. 500 - 700 m. Zabudowa zróżnicowana pod względem typologicznym i chronologicznym. Na miejscu pierwotnego folwarku ulokowana jest 4-budynkowa zagroda. Całość założenia posiada obiekty murowane, ceglane, wzniesione w okresie 4 ćw. XIX w. - pocz. XX w. Pozostałe zagrody z lat 30-tych XX w., 2-budynkowe, bez wartości kulturowych.

Jedlice- XIX-wieczny folwark założony na gruntach należących do miasta Lipiany. W drugiej połowie XIX w. ukształtowana została struktura przestrzenna zespołu folwarcznego z dworem, parkiem i zabudową gospodarczą. W 1934 r. część folwarku została sprzedana a reszta rozparcelowana wśród drobnych rolników, którzy zaadaptowali niektóre budynki gospodarcze do celów mieszkalnych. W dworze założono szkołę żeńską a w budynku bocznym - internat.

Po 1945 r. folwark rozparcelowano wśród osadników z Kielecczyny i Podola.

Jedlice to niewielka wieś solecka położona 4 km na wschód od Lipian, przy szosie Lipiany - Barlinek. Najbliższa okolica bezleśna, pagórkowata. W drugiej połowie XIX w. był to stosunkowo duży folwark, rozlokowany po południowej stronie drogi do Lipian. Zespół folwarczny składał się z: podwórza gospodarczego (o kompozycji zwartej, geometrycznej - zamkniętej), dworu - w zachodniej części podwórza; parku oraz kolonii mieszkalnej - po północnej stronie drogi. Po północnej stronie folwarku usytuowana była cegielnia. Obecnie wieś ma formę nieregularnej, wydłużonej ulicówki, rozplanowanej po obu stronach drogi. W kompozycji przestrzennej miejscowość charakteryzuje się czytelnym podziałem na część kolonijną i pofolwarczną, obecnie należy niej również wybudowanie, oddalone około 1.5 km na północ od drogi. Historyczny zespół folwarczny uległ częściowej dekompozycji i dewaloryzacji, które były wynikiem dwukrotnej parcelacji. Zespół stanowi kompozycję zamkniętą, oddzieloną od reszty wsi pasem pól uprawnych. W skład założenia wchodzi trzy, funkcjonalnie i kompozycyjnie zróżnicowane części. Podwórze gospodarcze ukształtowane na planie regularnego prostokąta, kilkoma obiektami sprzed 1945 r. lecz wtórnie przebudowane z nowymi podziałami nieruchomości, obecnie mało czytelne. Część budynków gospodarczych została zaadaptowanych do nowych celów. Dwór o pierwotnej formie architektonicznej z 2 połowie XIX w. stanowi element zabudowy o wartościach zabytkowych. Park rozplanowany między podwórzem gospodarczym i drogami, krajobrazowy, liściasty (buki, kasztanowce - nasadzone głównie na obrzeżach), ze stawem; droga wiejska na wysokości parku w formie alei kasztanowców. Pierwotna kolonia mieszkalna złożona z kilku, ceglanych czworaków, posadowionych po północnej stronie drogi, w zagrodach tych znajdują się również stosunkowo duże budynki gospodarcze. Zachodnia część wsi w formie kolonijnej, luźno zabudowanej ulicówki, z zagrodami głównie po południowej stronie drogi. W tej części wsi występują dwa typy zagród: małe, 2-budynkowe z niewielkimi, 2-osioowymi chałupami; dwu lub trzybudynkowe ze szczytowo lokowanymi domami mieszkalnym, które są zespolone z bud. gospodarczym. Zabudowa murowana, ceglana, wzniesiona w 1. 10/20-tych XX w., o częściowo zachowanych, pierwotnych formach architektonicznych. Kolonia północna zakomponowana w formie krótkiej i prostej ulicówki. Zagrody głównie 2-budynkowe, w tym chałupy z częścią gospodarczą, wzniesione w latach 20-tych XX w. W południowej części kolonii usytuowana jest 4-budynkowa o XIX-wiecznej metryce.

Józefin- brak danych historycznych, prawdopodobnie XIX-wieczny folwark (gospodarstwo) założony na gruntach miasta Lipiany. Niewielka, 4-budynkowa zagroda (osada jednodworcza) usytuowana przy skrzyżowaniu dróg polnych. Po wschodniej stronie zagrody rozciągają się stawy rybne.

Krasne- wieś o metryce średniowiecznej, wzmiankowana w źródłach w 1337 r. Od XIV w. do połowy XVIII w. wieś była własnością rodziny von Borse. W połowie XVIII w. posiadłość nabył radca handlowy Simon, który doprowadził majątek do kwitnącego stanu. Na pocz. XIX w. oprócz majątku wieś składała się z 10 małych gospodarstw chłopskich, 29 komorników, rybaka, kowala, liczyła łącznie 291 mieszkańców. We wsi znajdował się średniowieczny kościół filialny, oraz cegielnia i wiatrak. W połowie XIX w. majątek liczył 3312 mórg, w tym czasie posiadłość została zakupiona przez Lucasa von Cranach, który był fundatorem całego założenia pałacowo - parkowego, do majątku należał również folwark Połczyno. Pierwotna forma przestrzenna miejscowości nierozpoznana, zdeterminowana była przez topografię terenu (położenie na niewielkiej skarpie, nad brzegiem jeziora rynnowego). Według przekazów kartograficznych z końca XIX w. wieś miała formę złożoną z dwóch, krótkich ulicówek połączonych pod kątem prostym. Pośrodku tego układu posadowiony był kościół z przyległym cmentarzem, zaś w części zachodniej zespół folwarczny, wzdłuż drogi wiejskiej rozlokowano 1 lub 2-budynkowe zagrody robotników folwarcznych. Zespół folwarczny stanowił główny element układu przestrzennego miejscowości. Podwórze folwarczne o kompozycji zwartej - geometrycznej, ukształtowanej w sposób zamknięty. Pałac ulokowany był w południowo -wschodniej części podwórza, przy drodze dojazdowej od strony kościoła. Park tworzył regularne założenie, z przyległym od wschodu cmentarzem i działką kościelną. Obecnie jest to niewielka jednostka przestrzenna, o częściowo zatartych lub zdewaloryzowanych pierwotnych elementach układu, czytelny jest historycznie wykształcony układ sieci drożnej w formie dwóch, krótkich ulicówek. Zespół folwarczny o zróżnicowanym stopniu zachowania poszczególnych elementów. Pierwotna kompozycja podwórza gospodarczego uległa zatarciu. Budynki gospodarcze zachowane w stanie szczytkowym, zdewaloryzowane, bez

wartości kulturowych (za wyjątkiem budynku płatkarni). Pałac o pierwotnej formie architektonicznej, stanowi element zabudowy o wartościach zabytkowych (obecnie nieużytkowany, w ruinie). Park pałacowy zachowany w historycznych granicach, z czytelnym przebiegiem wgnębienia, ze szpalerem grabowym i kilkoma drzewami o walorach pomnikowych (lipa, grab). W obrębie parku, w pobliżu alei znajduje się cmentarz rodowy, ze śladami rozrzuconych tablic grobowych. Kolonia mieszkalna złożona z typologicznie jednorodnych czworaków, murowanych z końca XIX w. Droga dojazdowa do majątku - od wschodu - w formie częściowo zachowanej alei lipowej. Gotycki, murowany kościół został rozebrany po II wojnie światowej, działka kościelna obsadzona kasztanowcami i grabami, ze śladami nagrobków z okresu 2 poł. XIX w. - pocz. XX w. Cmentarz poewangelicki położony południowej stronie kościoła, prostokątny z licznymi fundamentami nagrobków (2 poł. XIX - 1 ów. XX w.), obecnie silnie zarośnięty. Przy głównej drodze wiejskiej, wytyczonej po północnej stronie układu przestrzennego, posadowione są trzy, dwukondygnacyjne bloki mieszkalne wybudowane na przełomie lat 60-tych i 70-tych. Po zachodniej stronie wsi, ok. 800 m od strefy zabudowy, usytuowana jest kolonia rolnicza z 1. 20-tych XX w., złożona z jednorodnych, 3- budynekowych zagród.

Miedzyn- mała wieś sołecka położona ok. 3 km na północny wschód od Lipian, usytuowana na południowym skraju niewielkiego kompleksu leśnego, przy lokalnej drodze połączonej z szosą Lipiany - Barlinek. XIX-wieczny folwark założony prawdopodobnie - na gruntach należących pierwotnie do miasta Lipiany. Od 1. 20-tych XX w. do końca II wojny światowej folwark należał do Georga Hardta, a zarządcą był Oho Kraus. Po 1945 r. dawny folwark został przejęty przez Państwowe Nieruchomości Ziemskie, a następnie rozparcelowany wśród osadników z Kielecczyny. Pierwotnie był to typowy zespół folwarczny, o całościowo wykształconej kompozycji przestrzennej, złożonej z podwórza folwarcznego, parku i kolonii mieszkalnej, całość rozplanowana po północno zachodniej stronie drogi. Podwórze folwarczne w kształcie regularnego prostokąta, szczelnie zabudowane z dworem na froncie dziedzińca. Po zachodniej stronie podwórza założony był niewielki park z ogrodem, oddzielający kolonię mieszkalną, która składała się z dwóch czworaków. Budynki gospodarcze o pierwotnych formach architektonicznych, murowane (cegłane lub ceglano- kamienne) oraz murowano-ryglowe, wzniesione głównie w końcu XIX w. Dwór wyburzony po II wojnie światowej z czytelnym obrysem fundamentów. Park o założeniu swobodnym, obsadzony głównie robinią akacjową, ze stawem w części zachodniej.

Mielęcinek- mała wieś sołecka położona ok. 8 km na północny od Lipian, rozplanowana przy drodze krajowej Nr 3, w terenie pagórkowatym i bezleśnym, dominuje w niej XIX-wieczny folwark. Po zachodniej stronie drogi posadowiony był dwór, służbówka oraz pojedyncze budynki inwentarskie. Po południowej stronie dworu, na niewielkiej skarpie założono owalny park. Po wschodniej stronie drogi usytuowane podwórze gospodarcze, w kształcie szczelnie zabudowanego trapezu, którego krótsze boki opierały się na linii dróg wiejskich. Po północnej stronie podwórza folwarcznego - wzdłuż szosy - ulokowana niewielka kolonia mieszkalna, złożona z dwóch czworaków. W połowie XIX w. majątek był własnością Diedricha Wilhelma Krinimlinga, w tym czasie wzniesiono dwór oraz założono park. Od 1. 20-tych XX w. majątkiem zarządzał K. Walter; w tym okresie zanotowano znaczny napływ robotników sezonowych. W połowie lat 30-tych XX w. majątek sprzedano, a budynki rozparcelowano wśród osadników z Bawarii, w owym czasie założono kolonię rolniczą po północno wschodniej stronie folwarku. Po 1945 r. całość założenia została ponownie rozparcelowana wśród osadników z Kielecczyny. Historyczny zespół folwarczny uległ częściowemu zatarciu i przekształceniu - głównie w wyniku dwóch parcelacji (w latach 30-tych i po 1945 r.). Podwórze folwarczne o zatartej kompozycji, tworzy obecnie ciąg kilku obiektów gospodarczych, które zostały zaadaptowane do nowych funkcji (w tym również do celów mieszkalnych), gorzelnia znajduje się w stanie ruiny. W obrębie podwórza posadowione są nowe szopy i wiaty. Neoklasycystyczny dwór z 1 poł. XIX w. (o pierwotnej formie architektonicznej) posadowiony szczytem do szosy, stanowi element zabudowy o wartościach zabytkowych; od północy przylega również XIX-wieczna, murowana oficyna. Park dworski o charakterze krajobrazowym, zachowany w granicach pierwotnego założenia (na niewielkiej skarpie), ze starodrzewem liściastym (lipy, dęby, kasztanowce, klony) i kilkoma dębami o cechach pomnikowych, obecnie park częściowo zakrzewiony, zaniedbany. Kolonia mieszkalna z kilku, murowanych dwojaków i czworaków, obecnie zdewaloryzowane. W obrębie układu wsi zabudowa luźno rozmieszczona w większości po wschodniej stronie drogi. Zagrody typu kolonijnego, rolnicze (mało i średniorolne), z budynkami mieszkalnymi o łączonym programie użytkowym. Całość zabudowy pochodzi z lat 30-tych XX w., bez wartości kulturowych.

Mierzwy- to jednodworcza osada w sołectwie Osetna, położona bezpośrednio po zachodniej stronie Lipian przy lokalnej drodze Lipiany - Osetna. to niewielki folwark (gospodarstwo) założony w 2 połowie XIX w. na gruntach należących do miasta Lipiany. W I. 20-tych XX w. właścicielem gospodarstwa był Wilhelm Madler, zaś całość

liczyła 33 ha ziemi. Historyczna kompozycja zagrody nie uległa zmianie, przy czym budynki zostały zdewaloryzowane. Całość zabudowy wzniesiona została na przełomie XIX/XX w., murowana, ceglana. Droga dojazdowa do zagrody obsadzona ok. 50 m aleją kasztanowców.

Mironów- niewielka osada w sołectwie Dębiec położona ok. 4 km na północny zachód od Lipian, rozlokowana po wschodniej stronie jeziora Chłop, w lekko pofalowanym i bezleśnym terenie. W XIX w. był to niewielki zespół folwarczny, złożony z 4-budynkowego zamkniętego podwórza oraz małego parku przyległego od południa. Na początku XX w. przebudowano i powiększono w kierunku wschodnim podwórze gospodarcze, poszerzono park w kierunku południowym oraz wbudowano czterozagrodową kolonię mieszkalną - bezpośrednio po zachodniej stronie podwórza. Główna droga dojazdowa do folwarku prowadziła od zachodu, po południowej stronie parku. W latach 20-tych XX w. właścicielem folwarku był Emil Holm, folwark liczył wtedy 190 ha ziemi z hodowlą bydła i trzody chlewnej. Po 1945 r. folwark upaństwowiono i założono fermę hodowlaną, należącą do PGR.

Mokronos- jednodworcza osada w sołectwie Osetna, położona ok. 3 km na zachód od Lipian bezpośrednio po północnej stronie jeziora Bandyń. W XIX-wieku folwark założony na gruntach należących do miasta Lipiany, w latach 20-tych XX w. folwark należał do Otto Meissnera. W owym czasie folwark obejmował 64 ha oraz odnotowano 90 szt. owiec, 33 szt. bydła i 30 szt. trzody chlewnej. Dziś osada w formie 3-budynkowej zagrody, oddalonej ok. 700 m od drogi w kierunku Lipian. Chałupa murowana, zorientowana szczytem do drogi, budynek gospodarczy o przekształconej bryle. Całość bez wartości kulturowych.

Nowice- mała wieś sołecka położona ok. 8 km na północ od Lipian, pierwotnie XIX-wieczny folwark należący do majątku w Pstrowicach. W 1. 30-tych XX w. majątek (w tym folwark w Nowicach) należał do Fridy Aulig z domu Hold. Wieś rozlokowana w terenie pagórkowatym, otoczona ze wszystkich stron polami uprawnymi. Pierwotnie była to typowa osada folwarczna w formie krótkiej ulicówki, podwórze folwarczne miało kształt wydłużonego prostokąta z zabudową w formie podkowy otwartej od wschodu. Folwark skomunikowany był bezpośrednio od wschodu z drogą do Pstrowic. Po wschodniej stronie podwórza rozlokowana była niewielka kolonia mieszkalna. W obrębie folwarku nie występowało założenie parkowe lub większy ogród. Zabudowa gospodarcza murowana, wzniesiona w końcu XIX w. Dawna rządcówka (ob. dom mieszkalny Nr 4) o pierwotnej kompozycji architektonicznej, typowej dla zabudowy mieszkalnej z lat 20-tych XX w. Przy budynku rządcy grupowe nasadzenia drzew liściastych. Kolonia mieszkalna luźno rozmieszczona po obu stronach drogi dojazdowej na podwórze folwarczne, złożona głównie z murowanych dwojaków i czworaków, z wtórnymi obiektami gospodarczymi. Historyczna forma przestrzenna zespołu folwarcznego uległa częściowej dekompozycji i dewaloryzacji, głównie w wyniku parcelacji założenia po 1945 r. Podwórze folwarczne o czytelnym zarysie lecz z ubytkami w części północnej oraz wtórnymi przebudówkami i nawarstwieniami w obrębie pozostałych obiektów.

Osetna- mała wieś sołecka położona ok. 2 km na zachód od Lipian, pierwotnie jako XIX-wieczny folwark założony na gruntach należących do miasta Lipiany. W latach 20-tych XX w. właścicielem folwarku był Oskar Spath, który posiadał 76 ha ziemi oraz ok. 80 szt. trzody chlewnej i 40 szt. bydła. Osada jednodworcza w formie kilkubudynkowej zagrody, rozlokowana po południowej stronie drogi w kierunku Lipian. W obrębie założenia nie odnotowano dworu lub parku. Zagrody o charakterze rolniczym, zaniedbane, z częściowo zdewaloryzowaną zabudową. Dawny folwark o czytelnej, pierwotnej kompozycji lecz zabudowa została zdewaloryzowana.

Połczyń- niewielka osada w sołectwie Krasne położona ok. 9 km na północ od Lipian, bezpośrednio po wschodniej stronie jeziora Połczyń, przy lokalnej drodze skomunikowanej ze wsią Krasne. Pierwotnie był to XIX-wieczny folwark należący do majątku Krasne, założony przez rodzinę von Cranach. W latach 20-tych XX w. właścicielem całego majątku był Joachim von Cranach, zaś folwarkiem w Połczynie zarządzał Theo Schumacher. W owym czasie folwark liczył ok. 250 ha ziemi. Po 1945 r. dawny folwark upaństwowiono i włączono do PGR-u w Wolczynie. Po północnej stronie pierwotnego założenia folwarczne usytuowane są dwie kolonie mieszkalne. Przy drodze wytyczonej rozlokowane są jednorodne dwojaki (z podcieniowymi gankami), wzniesione w 1. 30-tych XX w. Na północnym skraju osady ułożone są 4 bloki mieszkalne (dwukondygnacyjne) z lat 70-tych XX w. W ostatnich latach całość założenia folwarcznego uległa zniszczeniu, obecnie jej pierwotna forma przestrzenna pozostaje nieczytelna, dotyczy to zarówno zabudowań jak i dawnego parku.

Przywodzie- to niewielka osada w sołectwie Osetna, położona ok. 4 km na zachód od Lipian, bezpośrednio po wschodniej stronie jez. Chłop. Niewielki folwark, założony w 2 połowie XIX w. na gruntach należących do miasta Lipiany. W 1. 20-tych XX w. był własnością Otto Arndta i obejmował 44 ha ziemi z niewielką hodowlą bydła i

trzody chlewnej. Historyczna zagroda o pierwotnej, czworobocznej kompozycji z nowym budynkiem mieszkalnym, całość zabudowy bez wartości kulturowych. Bezpośrednio nad jeziorem ulokowany ośrodek wypoczynkowy z drewnianymi domkami kempingowymi.

Skrzynka- średniej wielkości wieś sołecka położona ok. 3 km na północ od Lipian przy drodze Pstrowice – Lipiany, rozplanowana w terenie pofałdowanym, otoczona polami uprawnymi. Wieś o metryce średniowiecznej, wzmiankowana w źródłach w 1337 r. być może własność Hemlingha Gruenenberga (nazwisko wymieniono w 1348 r.). W 184 J r. wieś należała do Ludwika Dudy, który był prawdopodobnie fundatorem założenia dworsko - parkowego. Na pocz. XX w. majątek przejęła rodzina Ramm. Pierwotna forma przestrzenna wsi nierozpoznana, według XIX-wiecznych przekazów kartograficznych wieś miała formę złożoną w typie słabo wykształconej wielodrożnicy, złożonej z trzech zespołów zabudowy. Główny układ ulicowy wytyczony wzdłuż drogi do Lipian, z zabudową rozmieszczoną głównie w części południowej. Pośrodku tego układu, po wschodniej stronie drogi, usytuowany był orientowany kościół, z przyległym od północy cmentarzem. Zespół folwarczny rozplanowany po zachodniej stronie opisanego układu, skomunikowany dwiema drogami o kompozycji zorientowanej na osi północ - południe. Podwórze gospodarcze miało kształt wydłużonego prostokąta, szczelnie zabudowane, zamknięte od północy budynkiem dworskim. Po północnej stronie podwórza założony był niewielki park, zaś po stronie wschodniej ogród oraz staw. Na zachód od zespołu folwarcznego, na niewielkim wzniesieniu, ulokowany był wiatrak. Trzeci układ kompozycyjny wytyczony był po południowej stronie zespołu folwarcznego. W tej części wsi zabudowa luźno rozmieszczona po obu stronach drogi, typologicznie zróżnicowana, zdominowana przez małe, dwubudynkowe zagrody. Wieś miała dobrze rozwinięty układ sieci drożnej, skomunikowana z Lipianami, Batowem, Mielęcinkiem, Dębciem, Sokolnikami. Historyczna kompozycja przestrzenna nie uległa większym zmianom, jest adekwatna do stanu z 2 połowy XIX w. Wszystkie elementy pierwotnej kompozycji są czytelne, za wyjątkiem kościoła, który został wyburzony po 1945 r. ze śladami nagrobków, działka kościelna wygradzona częściowo zachowanym murem ceglany i obsadzona kasztanowcami. Drugi cmentarz usytuowany w południowej części wsi o czworobocznym założeniu (z dwiema, krzyżującymi się alejkami), rozkopany, z nielicznymi śladami historycznych nagrobków oraz dwiema, powojennymi mogiłami. Neogotycki dwór z 2 poł. XIX w. stanowi dominantę całego zespołu oraz element zabudowy o wartościach zabytkowych; dwór oddzielony od podwórza szpalerem lip. Park założony na planie niewielkiego prostokąta, krajobrazowy, wygradzony rzędowymi nasadzeniami i zamknięty od południa bryłą dworu. Drzewostan liściasty (dęby, kasztanowce, lipy), skromny, z dwoma pomnikowymi dębami. Po wojnie dawny zespół folwarczny został upaństwowiony i włączony w struktury PGR (początkowo Zespół Rolny w Batowie, następnie KPGGR w Wolczynie).

Sokolniki- niewielka kolonia w sołectwie Skrzyńki, położona ok. 3 km na północ od Lipian. Osada rozlokowana w pagórkowatym terenie, otoczona polami uprawnymi. Pierwotnie XIX-wieczny folwark należący do majątku Skrzyńki. W latach 20-tych XX w. były tu dwa gospodarstwa chłopskie: Alberta Raddatza o powierzchni 36 ha i Juliusa Taberta o obszarze 23 ha. Obecnie dwie rolnicze zagrody, rozplanowane po południowej stronie drogi dojazdowej od strony Skrzynek. Zagrody 3-budynkowe, o nieregularnych kształtach, z historyczną (XIX-wieczna) zabudową. Budynki o zróżnicowanej konstrukcji: szachulcowo-murowane (dom mieszkalny nr 29), kamienno-ceglane lub kamienno-drewniane (budynki gospodarcze).

Świerszczyki- niewielka osada w sołectwie Dębiec, położona ok. 3,5 km na zachód od Lipian w sąsiedztwie jeziora Chłop. Pierwotnie był to XIX-wieczny folwark założony na gruntach należących do miasta Lipiany, osada jednodworcza z niewielką, czterobudynkową zagrodą rozlokowaną po zachodniej stronie drogi dojazdowej. Obecnie jest to niewielka, trzyzagrodowa kolonia rolnicza. Pierwotne czterobudynkowe gospodarstwo uległo częściowemu zatarciu. W południowej części osady ulokowane są dwie zagrody rolnicze, połączone wspólnym mieszkalnym. Całość zabudowy bez wartości kulturowych.

Wolczyn- niewielka wieś sołecka położona ok. 14 km na północ od Lipian po północnej stronie drogi Mielęcina - Bylice, rozlokowana w terenie pagórkowatym i otoczona polami uprawnymi. XIX-wieczny folwark należący pierwotnie do majątku w Pstrowicach. W 1818 r. po regulacji gruntów folwark został wyłączony z obszaru Pstrowic. Od 1845 r. właścicielem majątku w Wolczynie był Wilhelm Heldt rezydujący w Ostrowicach, w tym czasie wybudowano dwór, park oraz część budynków gospodarczych. Od 1. 20-tych XX w. właścicielem majątku była Maria Kienitz (z domu Duda), w rękach rodziny folwark pozostawał do końca wojny. Po 1945 r. majątek został upaństwowiony (wieś nosiła przejściowo nazwę Chrzanów lub Wesołówka), a od 1949 r. w ramach struktury Państwowych Gospodarstw Rolnych. W latach 1969-74 w Wolczynie założono Stację Hodowli Roślin. Od 1974 r. zespół był siedzibą KPGR-u. Podwórze gospodarcze o kompozycji zwartej - geometrycznej, z

zabudową rozmieszczoną w kształcie podkowy, otwartej od południa. Po północnej stronie podwórza posadowiony był dwór, z przyległym założeniem parkowym. Po południowej stronie, przy drodze bocznej, ulokowana była kolonia mieszkalna, rozmieszczona w obrębie czworobocznego założenia, złożona z typologicznie jednorodnych czworaków. Przez podwórze folwarczne przebiegała droga w kierunku Pstrowic, zaś po stronie południowej wytyczona była aleja w kierunku Batowa. Historyczna kompozycja przestrzenna pozostała bez większych zmian, za wyjątkiem zdewaloryzowanej kolonii mieszkalnej i wtórnych nawarstwień architektonicznych (bloki i budynki inwentarskie), które usytuowano poza pierwotnym założeniem. Neoklasycystyczny, murowany dwór z 2 poł. XIX w. stanowi element zabudowy o wartościach zabytkowych, jest również dominantą architektoniczną w osi całego założenia przestrzennego. Park dworski zachowany w historycznych granicach, o układzie swobodnym (głównie liściasty - lipy, dęby i graby), z wewnętrzną aleją lipową i szpalerem grabowym; park o cechach zabytkowych. Pierwotna kolonia mieszkalna uległa wyburzeniu, zaś dwa (historyczne) czworaki zostały zdewaloryzowane. Nowe bloki mieszkalne (dwukondygnacyjne z lat 60/70-tych) usytuowane są wzdłuż drogi dojazdowej, po południowej stronie folwarku. Bezpośrednio po zachodniej stronie historycznego podwórza folwarcznego ulokowane są współczesne budynki inwentarskie. Droga dojazdowa do Wołczyna - od południa, na odcinku ok. 700 m - w formie alei jaworowej.

Żarnowo- niewielka osada w sołectwie Jedlice, położona ok. 3 km na wschód od Lipian przy lokalnej drodze łączącej okoliczne miejscowości z Lipianami. Osada rozplanowana w terenie równinnym, otoczona ze wszystkich stron polami uprawnymi. Pierwotnie XIX-wieczny folwark założony na gruntach należących do miasta Lipiany. W 1. 20-tych XX w. właścicielem folwarku był Ernst Dahrms, w tym czasie folwark liczył 103 ha ziemi z dużą hodowlą trzody chlewnej i bydła. Była to osada jednodworcza - usytuowana po północnej stronie drogi do Lipian, w typie niewielkiego, czworobocznie zamkniętego gospodarstwa. Po zachodniej stronie podwórza założony był niewielki ogród. Obecnie jest to zwarta kolonia rozlokowana po północnej stronie drogi Brzostowo- Głębokie. Pierwotne podwórze folwarczne uległo zatarciu, budynki wyburzone lub zdewaloryzowane, jedynie dom mieszkalny zachował historyczną formę architektoniczną i stanowi element zabudowy o wartościach kulturowych. Po południowej stronie opisanego układu przestrzennego usytuowane są dwie, małorolne zagrody z 1. 30-tych XX w.

6.3. Zbiorcze zestawienie wybranych elementów dziedzictwa kulturowego w obszarze gminy

Gmina Lipiany jest bogata w miejscowości o znacznych walorach zabytkowych, wśród których na uwagę zasługują wsie po średniowiecznym pochodzeniu, zaznaczonym w zachowanych układach przestrzennych zabudowy. Dominującą grupą są folwarki, z których część rozwinęła się w interesujące układy przestrzenne, złożone z zespołów pałacu, parku oraz części gospodarczych. W zabudowie tych miejscowości zachowały się obiekty o znacznych walorach kulturowych, chronione wpisem do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Tabela 17. Obiekty wpisane do rejestru zabytków na terenie gminy

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr rej.	data	nr decyzji
1.	Batowo	park	926	1980-12-03	KL. I. 5340/48/80
2.		pałac	815	1978-08-10	KL. I. 5340/11/78
3.	Krasne	park	922	1980-12-01	KL. I. 5340/44/80
4.		pałac	1220	1991-11-08	PSOZ/Sz-n/III/5340/194/91
5.	Mielęcinek	park	921	1980-12-01	KL. I. 5340/43/80
6.	Polczyno	park	926	1980-12-03	KL. I. 5340/49/80
7.	Skrzynka	park	918	1980-12-02	KL. I. 5340/42/80
8.		dwór	33	2000-03-01	DZ-4200/49/99/2000
9.	Wołczyn	park	920	1980-12-02	KL. I. 5340/42/80
10.		dwór	1080	1987-07-07	KL. III. 5340/31/87

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie

Wśród obiektów o wysokich walorach zabytkowych, stanowiących jednocześnie ważny element dziedzictwa kulturowego, znajdują się cmentarze. Obok użytkowanych na ogół cmentarzy komunalnych, wiele z nich jest pozostałością po przedwojennych mieszkańcach tych ziem. Ważną grupę zajmują, znajdujące się na ogół w złym stanie nieużytkowane cmentarze ewangelickie. Zestawienie cmentarzy w gminie przedstawia poniższa tabela.

Tabela 18. Zestawienie cmentarzy zabytkowych w gminie Lipiany

Lp.	Wyznanie	Sposób usytuowania w miejscowości	Miejscowość
	ewangelicki	rodowy	Batowo
1.	katolicki	komunalny, współczesny	Lipiany
2.	ewangelicki	dawniej przykościelny (kościół zburzony)	Krasne
3.	ewangelicki	rodowy	
2.	ewangelicki	dawniej przykościelny (kościół zburzony)	Skrzynka
3.	ewangelicki	śródpolny	

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie

Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków stanowią tylko część zabudowy w walorach zabytkowych, które powinny podlegać ochronie ze względu na ich wartość zabytkową. Grupę tą tworzy historyczna zabudowa ujęta w gminnej ewidencji zabytków. Zestawienie tych obiektów w gminie przedstawia poniższa tabela.

Tabela 19. Obiekty w gminnej ewidencji zabytków położone na terenie gminy

Lp.	Obiekt	Miejscowość
1.	powozownia	Batowo
2.	obora	
3.	remiza	
4.	budynek mieszkalny nr 2	Derczewko
5.	budynek mieszkalny nr 2	Głębokie
6.	budynek mieszkalny nr 2	Jedlice
7.	budynek mieszkalny nr 2	Krasne
8.	budynek mieszkalny nr 2	
9.	budynek mieszkalny nr 2	
10.	budynek mieszkalny nr 2	
11.	budynek mieszkalny nr 2	
12.	stodoła folwarczna nr 5	Miedzyn
13.	stodoła folwarczna, obora nr 5	
14.	obora nr 5	
15.	spichlerz nr 5	

16.	oficyna nr 4	Mielęcinek
17.	obora	
18.	budynek rządcy nr 4	Nowice
19.	obora	
20.	owczarnia	
21.	budynek mieszkalny nr 3	Osetna
22.	stodoła nr 4	
23.	budynek mieszkalny nr 6	Skrzynka
24.	stodoła folwarczna	
25.	stajnia folwarczna	
26.	obora folwarczna	
27.	magazyn folwarczny	
28.	budynek mieszkalny nr 4	
29.	budynek mieszkalny nr 18	
30.	dawna szkoła nr 20	
31.	budynek mieszkalny nr 23a	
32.	budynek mieszkalny nr 24	
33.	budynek mieszkalny nr 25	
34.	obora nr 25	
35.	budynek gospodarczy nr 25	
36.	zagroda	
37.	zagroda	
38.	zagroda	
39.	budynek mieszkalny nr 29	
40.	budynek gospodarczy nr 29	
41.	stodoła folwarczna	Wółczyn
42.	obora folwarczna	

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie

6.4. Charakterystyka zasobów dziedzictwa archeologicznego

Obszar gminy Lipiany posiada znaczne zasoby archeologiczne. Mimo iż nie występują na tym terenie stanowiska o wyjątkowych cechach zabytkowych, wpisane do rejestru zabytków, gmina posiada znaczne zasoby stanowisk o mniejszej randze, chronionych ustanowieniem wokół nich stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:

- 1) strefy „W. II” - pełnej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
- 2) strefy „W. II” - częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
- 3) strefy „W. III” - ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Tabela 20. Zestawienie stanowisk w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „W I”

Stanowisko Numer rejestru
1) Lipiany, stan 1 (AZP: 39-09/6)- stanowisko wpisane do Rejestru Wojewódzkiego konserwatora Zabytków pod nr 617 decyzją Kl.I.6801/29/69 z dnia 16-12-1969

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie

Tabela 20. Zestawienie stanowisk w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „W II”

Stanowisko Numer rejestru
1) Bylice, stan. 1 (AZP: 37-09/105),
2) Bylice, stan. 2 (AZP: 37-09/106),
3) Bylice, stan. 3 (AZP: 37-09/107),
4) Jedlice, stan. 13 (AZP: 39-10/16),
5) Jedlice, stan. 14 (AZP: 39-10/17),
6) Letnin, stan. 3 (AZP: 37-09/101),
7) Letnin, stan. 40 (AZP: 37-09/110),
8) Lipiany, stan. 2 (AZP: 39-09/7), teren Starego Miasta wpisany do Rejestru Wojewódzkiego konserwatora Zabytków pod nr 43 decyzją Kl.V.0/22/55 z dnia 30-07-1955
9) Lipiany, stan. 3 (AZP: 39-09/8),
10) Mielęcín, stan. 25 (AZP: 38-09/22),
11) Mielęcín, stan. 47 (AZP: 38-09/23),
12) Przywodzie, stan. 2 (AZP: 39-09/74),
13) Przywodzie, stan. 3 (AZP: 39-09/75),
14) Przywodzie, stan. 4 (AZP: 39-09/76),
15) Przywodzie, stan. 5 (AZP: 39-09/77),
16) Przywodzie, stan. 6 (AZP: 39-09/78),
17) Przywodzie, stan. 7 (AZP: 39-09/79),
18) Pstrowice, stan. 14 (AZP: 37-09/28),
19) Pstrowice, stan. 15 (AZP: 37-09/29),
20) Pstrowice, stan. 16 (AZP: 37-09/30)

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie

Tabela 21. Zestawienie stanowisk w obrębie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „W III”

Stanowisko Numer rejestru	Stanowisko Numer rejestru
1) Batowo, stan. 1 (AZP: 38-08/28),	46) Lipiany, stan. 28 (AZP: 39-09/33),
2) Brzostowo, stan. 1 (AZP: 39-10/1),	47) Lipiany, stan. 29 (AZP: 39-09/34),
3) Brzostowo, stan. 2 (AZP: 39-10/2),	48) Lipiany, stan. 32 (AZP: 39-09/24),
4) Bylice, stan. 4 (AZP: 37-09/108),	49) Lipiany, stan. 34 (AZP: 39-09/26),
5) Dębiec, stan. 1 (AZP: 39-09/1),	50) Mielęcín, stan. 26 (AZP: 38-09/1),
6) Jedlice, stan. 1 (AZP: 39-10/4),	51) Mielęcín, stan. 27 (AZP: 38-09/2),
7) Jedlice, stan. 2 (AZP: 39-10/5),	52) Mielęcín, stan. 28 (AZP: 38-09/3),
8) Jedlice, stan. 3 (AZP: 39-10/6),	53) Mielęcín, stan. 30 (AZP: 38-09/5),
9) Jedlice, stan. 4 (AZP: 39-10/7),	54) Mielęcín, stan. 31 (AZP: 38-09/6),
10) Jedlice, stan. 5 (AZP: 39-10/8),	55) Mielęcín, stan. 33 (AZP: 38-09/8),
11) Jedlice, stan. 7 (AZP: 39-10/10),	56) Mielęcín, stan. 34 (AZP: 38-09/9),
12) Jedlice, stan. 8 (AZP: 39-10/11),	57) Mielęcín, stan. 37 (AZP: 38-09/12),
13) Jedlice, stan. 9 (AZP: 39-10/12),	58) Mielęcín, stan. 38 (AZP: 38-09/13),
14) Jedlice, stan. 10 (AZP: 39-10/13),	59) Mielęcín, stan. 39 (AZP: 38-09/14),
15) Jedlice, stan. 12 (AZP: 39-10/15),	60) Mielęcín, stan. 40 (AZP: 38-09/15),
16) Józefin, stan. 2 (AZP: 39-09/3),	61) Mielęcín, stan. 41 (AZP: 38-09/16),
17) Józefin, stan. 3 (AZP: 39-09/4),	62) Mielęcín, stan. 42 (AZP: 38-09/17),
18) Józefin, stan. 4 (AZP: 39-09/5),	63) Mielęcín, stan. 43 (AZP: 38-09/18),
19) Krasne, stan. 1 (AZP: 38-09/30),	64) Mielęcín, stan. 45 (AZP: 38-09/20),
20) Krasne, stan. 2 (AZP: 38-09/31),	65) Mielęcín, stan. 46 (AZP: 38-09/21),
21) Krasne, stan. 3 (AZP: 38-09/32),	66) Mielęcín, stan. 48 (AZP: 38-09/36),
22) Krasne, stan. 4 (AZP: 38-09/33),	67) Mierzawy, stan. 2 (AZP: 39-09/52),
23) Krasne, stan. 5 (AZP: 38-09/34),	68) Mierzawy, stan. 3 (AZP: 39-09/53),
24) Krasne, stan. 6 (AZP: 38-09/35),	69) Mironów, stan. 1 (AZP: 39-09/55),
25) Krasne/Polczyno, stan. 1 (AZP: 37-09/103),	70) Mironów, stan. 2 (AZP: 39-09/56),
26) Krasne/Polczyno, stan. 2 (AZP: 37-09/104),	71) Mironów, stan. 3 (AZP: 39-09/57),
27) Krasne/Polczyno, stan. 3 (AZP: 37-09/102),	72) Mironów, stan. 4 (AZP: 39-09/58),
28) Letnin, stan. 8 (AZP: 37-09/112),	73) Mironów, stan. 6 (AZP: 39-09/60),
29) Letnin, stan. 18 (AZP: 37-09/31),	74) Mironów, stan. 8 (AZP: 39-09/62),
30) Letnin, stan. 37 (AZP: 37-09/98),	75) Osetna, stan. 1 (AZP: 39-09/66),
31) Letnin, stan. 38 (AZP: 37-09/99),	76) Pstrowice, stan. 34 (AZP: 37-09/32),
32) Letnin, stan. 41 (AZP: 37-09/111),	77) Przelewice, stan. 30 (AZP: 38-10/52),
33) Letnin, stan. 42 (AZP: 37-09/117),	78) Przywodzie, stan. 1 (AZP: 39-09/73),
34) Letnin, stan. 43 (AZP: 37-09/118),	79) Przywodzie, stan. 8 (AZP: 39-09/80),
35) Lipiany, teren Starego Miasta wpisany do Rejestru Wojewódzkiego konserwatora Zabytków pod nr 43 decyzją Kl.V.0/22/55 z dnia 30-07-1955	80) Przywodzie, stan. 9 (AZP: 39-09/81),
36) Lipiany, stan. 4 (AZP: 39-09/9),	81) Przywodzie, stan. 10 (AZP: 39-09/82),
37) Lipiany, stan. 5 (AZP: 39-09/10),	82) Skrzynka, stan. 1 (AZP: 38-09/27),
38) Lipiany, stan. 9 (AZP: 39-09/14),	83) Wołczyn, stan. 1 (AZP: 38-09/29).
39) Lipiany, stan. 11 (AZP: 39-09/16),	
40) Lipiany, stan. 15 (AZP: 39-09/20),	
41) Lipiany, stan. 16 (AZP: 39-09/21),	
42) Lipiany, stan. 23 (AZP: 39-09/28),	
43) Lipiany, stan. 25 (AZP: 39-09/30),	
44) Lipiany, stan. 26 (AZP: 39-09/31),	
45) Lipiany, stan. 27 (AZP: 39-09/32),	

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie

7. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

7.1. Oświata

Podstawowe zadania z zakresu oświaty realizuje na terenie gminy Zespół Szkół w Lipianach, jednostka organizacyjna gminy, powołana do obsługi administracyjnej szkoły podstawowej i gimnazjum. Zespół realizuje zadania wynikające z przepisów ustawy o Systemie Oświaty, ustalenia Karty Nauczyciela. Należą do nich następujące obiekty oświaty:

- 1) szkoła podstawowa im. Kornela Makuszyńskiego w Lipianach,
- 2) gimnazjum w Lipianach,
- 3) liceum w Lipianach.

Zadania oświatowe na podstawowym poziomie uzupełnia przedszkole miejskie im. Kubusia Puchatka w Lipianach.

7.2. Kultura

Podstawowe usługi z zakresu kultury dla mieszkańców gminy pełni Miejsko- Gminny Ośrodek Kultury z siedzibą w Lipianach. Ośrodek, położony przy ul. Okrzei u nasady półwyspu na brzegu jeziora Chłop pełni podstawowe zadania z zakresu kultury. Uzupełnieniem jego oferty stanowi otwarty w 2004 r. Gminne Centrum Informacji, wyposażone w sprzęt komputerowy z dostępem do Internetu. Jednym z zadań Centrum jest pomoc mieszkańcom gminy w dostępie do rynku pracy. Istotnym zadaniem pozostaje zapoznanie mieszkańców z możliwościami korzystania i dostępu do Internetu.

Uzupełnieniem gminnej oferty kulturalnej pozostaje Gminna Biblioteka Publiczna.

7.3. Sport i rekreacja

Krzewieniem kultury fizycznej wraz z utrzymaniem obiektów sportowych spoczywają na gminie jako zadania własne. Obiektami sportu i rekreacji w gminie są:

- 1) stadion w Lipianach,
- 2) sale gimnastyczna przy Zespole Szkół w Lipianach,
- 3) boiska wiejskie w miejscowościach gminy.

7.4. Ochrona zdrowia

Na terenie gminy funkcjonują następujące obiekty opieki zdrowotnej:

- 1) Samodzielny Publiczny Specjalistyczny Zakład Opieki Zdrowotnej przy ul. Barlineckiej w Lipianach,
- 2) Apteka Cafarm, przy ul. Myśluborskiej w Lipianach,
- 3) Apteka Staromiejska.

7.6. Obiekty usług publicznych i administracji

Lipiany posiadają na swoim terenie siedziby wielu instytucji i obiektów administracji samorządowej, państwowej i innych:

- 1) Posterunek Policji w Lipianach,
- 2) Posterunek Energetyczny,
- 3) Urząd Miejski w Lipianach,
- 4) Urząd Pocztowy,
- 5) Oddział Banku Spółdzielczego.
- 6) Oddział PKO BP.

7.7. Jakość życia mieszkańców

Jakość życia mieszkańców gminy wykazuje zróżnicowanie zarówno w zakresie dostępu do usług podstawowych jak i dostępem, do rynku pracy czy też warunków zamieszkiwania. Miasto prezentuje się znacznie lepiej w tym zakresie w stosunku do innych miejscowości gminy. Problemem pozostaje dostęp do mieszkań komunalnych mniej zamożnych mieszkańców. Podejmowane dotychczasowe działania na rzecz rozwiązania problemów mieszkaniowych w tym zakresie nie okazały się skuteczne. Rynkowe ceny mieszkań są barierą dla większości mieszkańców, a szczególnie dla młodych rodzin. Sprzedawane mieszkania komunalne w ramach procesu prywatyzacji nie wpłynęły znacząco na podaż tanich mieszkań na tym rynku.

Niekorzystnym zjawiskiem dotyczącym warunków zamieszkiwania w gminie jest dysproporcja zasobów mieszkaniowych w mieście i pozostałym obszarze gminy. W miejscowościach wiejskich dominuje zabudowa zagrodowa i jednorodzinna o zróżnicowanym stanie technicznym i standardach zamieszkiwania. Uzupełniają ją pojedyncze budynki wielorodzinne, stanowiące wcześniej bazę mieszkaniową PGR.

Skutkiem zmian ostatnich lat są przeobrażenia rynku pracy, wśród których najbardziej niekorzystnym zjawiskiem jest przyrost bezrobocia, jest ono jednym ze społecznych i ekonomicznych problemów gminy Lipiany a szczególnie miejscowości związanych wcześniej z ukierunkowaną produkcją rolniczą dawnych PGR. W obecnych realiach rynkowych szansę na utrzymanie się z rolnictwa ma nieliczna grupa większych obszarowo gospodarstw rolnych. Na wskaźnik bezrobocia wpływ ma również stopień wykształcenia ludności. Wśród bezrobotnych największą grupę stanowią osoby posiadające zaledwie wykształcenie podstawowe.

Tabela 22. Rynek pracy w gminie Lipiany– stan na koniec 2006 r.

Pracujący		Bezrobotni zarejestrowani	
mężczyźni	494	mężczyźni	287
kobiety	355	kobiety	422
Ogółem:	849	Ogółem:	709

Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS

Na jakość życia mieszkańców ma również dostępność do podstawowych sieci infrastruktury technicznej. Mimo podejmowanych w ostatnich latach wysiłków w tym kierunku znaczna ilość gospodarstw domowych ma ograniczony dostęp do gminnej sieci kanalizacyjnej, znacznie lepsza sytuacja dotyczy dostępności sieci wodociągowej. Sytuacja ta znacznie się różnicuje przy dokonywaniu porównania pomiędzy terenami miasta i gminy. Obszar miejski znajduje się pod tym względem w sytuacji uprzywilejowanej.

Ważnym wskaźnikiem jakości życia mieszkańców jest konieczność podróżowania dla zapewnienia podstawowych potrzeb związanych z zamieszkiwaniem, pracą i nauką. Ze na koncentrację podstawowych usług oraz miejsc nauki i pracy w Lipianach, znaczna ilość mieszkańców jest zmuszona do odbywania codziennych podróży. Zapewnianym przez gminę ułatwieniem dla uczących się jest zorganizowany przez gminę dowóz dzieci do szkół.

8. ZAGROŻENIA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi nie jest poważnym zagrożeniem w obszarze gminy. Występujące tu lokalne powodzie i podtopienia rzadko stanowią zagrożenie dla ludności i jej mienia. Tereny zagrożone powodzią to przede wszystkim tereny użytkowane rolniczo, położone w dolinach cieków wodnych i rzek oraz w otoczeniu jezior.

Drugą grupą zagrożeń jest potencjalne występowanie katastrof komunikacyjnych. Przez obszar gminy przebiega odcinek drogi krajowej nr 3, przenoszącej znaczne potoku ruchu pojazdów z południe na północ kraju. Jednak potencjalne zagrożenie dla mieszkańców gminy ze strony mogących tam wystąpić katastrof w transporcie lądowym można rozpatrywać na krótkich odcinkach tych korytarzy przebiegających przez obszary zabudowane.

Przebieg drogi krajowej w oddaleniu od dużych skupisk ludności minimalizuje potencjalne zagrożenia i dotyczy w zasadzie tylko części obszaru miasta Lipiany.

Zgodnie z danymi zawartymi w corocznych raportach o stanie środowiska Województwa Zachodniopomorskiego, w obszarze gminy znajduje się jeden zakład przemysłowy, mogący stanowić znaczne zagrożenie dla środowiska naturalnego, jest to Zakład Lipkon w Lipianach, korzystający w toku produkcji z instalacji amoniaku.

9. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRODUKCJI I USŁUG

9.1. Uwarunkowania rozwoju produkcji i usług

Gmina posiada znaczny potencjał gospodarczy, oparty w końcu 2006 r. na funkcjonowaniu 539 podmiotów gospodarczych. Nad sektorem publicznym zdecydowanie dominuje sektor prywatny. Struktura jednostek zarejestrowanych w systemie REGON przedstawiała się następująco:

Tabela 23. Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane w rejestrze regon wg sektorów własnościowych

Ogółem		
ogółem	jed.gosp.	539
Sektor publiczny		
podmioty gospodarki narodowej ogółem		13
państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego ogółem		9
przedsiębiorstwa państwowe		0
spółki handlowe		0
spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego		0
państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego, gospodarstwa pomocnicze		0
Sektor prywatny		
podmioty gospodarki narodowej ogółem		526
osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą		422
spółki handlowe		30
spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego		17
spółdzielnie		5
fundacje		0
stowarzyszenia i organizacje społeczne		5

Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS

Do ważniejszych zakładów pracy w gminie należą:

- 1) Areco Sweden sp. z o.o.,
- 2) GPM Pojazdy Handlowe i Usługowe Sp. z o.o.
- 3) Fabryka Armatur LIPIANY S.A.
- 4) DPI Foam Polska sp. z o.o.,
- 5) Prignitz Meble Pomorskie,
- 6) Krężel sp. z o.o.,
- 7) LIPKON sp. z o.o.,
- 8) Punkt Energetyczny w Lipianach,
- 9) Ośrodek Pomocy Społecznej w Lipianach,
- 10) Zespół Szkół w Lipianach,

- 11) Miejsko- Gminna Biblioteka Publiczna w Lipianach,
- 12) Miejsko- Gminny Ośrodek Kultury w Lipianach,
- 13) Urząd Pocztowy w Lipianach.

9.2. Uwarunkowania rozwoju produkcji rolnej

Tabela 24. Struktura użytkowania gruntów

Lp	Rodzaj użytku	Pow. w arach
1.	ogółem	770 509
2.	użytki rolne	650 085
3.	grunty orne ogółem	583 925
4.	grunty orne pod zasiewami	492 562
5.	grunty orne odłogi	66 944
6.	grunty orne ugory	24 419
7.	sady	7 061
8.	łąki trwale ogółem	44 515
9.	łąki trwale użytkowane	15 568
10.	pastwiska ogółem	14 584
11.	pastwiska użytkowane	3 687
12.	lasy i grunty leśne ogółem	696
13.	lasy i grunty leśne zalesione	696
14.	pozostałe grunty ogółem	119 728
15.	pozostałe grunty zadrzewione i zakrzewione	356

Źródło: Bank danych regionalnych GUS 2006.

Rolnicza działalność produkcyjna zajmuje bardzo ważne miejsce w strukturze dochodów mieszkańców gminy. Decyduje o tym znaczący, udział gruntów rolnych w powierzchni gminy. Użytki rolne jeszcze kilkanaście lat temu użytkowane były w zdecydowanej większości przez Państwowe Gospodarstwa Rolne. Po 1990 r. część gruntów była czasowo odlogowana. Obecnie grunty rolne, co ustalono w trakcie lustracji terenowych są w większości użytkowane. Nie stwierdzono tu większych obszarów pozostających w odlogowaniu.

Struktura gospodarstw i ich wielkość zmieniła się na terenie gminy w zasadniczy sposób. Umocnił się tu sektor prywatny, grunty i obiekty dawnych Państwowych Gospodarstw Rolnych objęli częściowo indywidualni właściciele lub dzierżawcy, wiele z nich pozostaje jednak ciągle niewykorzystanych. Najwięcej jest gospodarstw małych, mieszczących się w przedziale od 1 do 15 ha. Na terenie gminy jest również grupa gospodarstw o średniej powierzchni pomiędzy 20 a 50 ha, nieliczne są gospodarstwa o średniej powierzchni 100 ha i większe.

Tabela 24. Gospodarstwa wg rodzaju i grup obszarowych użytków rolnych

Zróżnicowanie powierzchniowe	Ilość
do 1 ha włącznie	266
powyżej 1 do mniej niż 2 ha	97
od 2 do mniej niż 5 ha	73
od 5 do mniej niż 7 ha	23
od 7 do mniej niż 10 ha	21
od 10 do mniej niż 15 ha	39
od 15 do mniej niż 20 ha	18
od 20 do mniej niż 50 ha	34
od 50 do mniej niż 100 ha	6
100 ha i więcej	0
Ogółem:	578

9.3. Uwarunkowania rozwoju produkcji leśnej

Wskaźnik lesistości tej gminy nie jest wysoki, wynosi około 14% jej powierzchni całkowitej. Lasy leżące w granicach gminy Lipiany w 99,3% stanowią własność Skarbu Państwa i są zarządzane przez Nadleśnictwa Myślibórz oraz, w ułamkowym udziale przez Agencję Nieruchomości Rolnych. Lasy, obok rolnictwa mają znaczący wpływ na strukturę zatrudnienia.

Zwarte kompleksy leśne leżą w różnych częściach gminy, do największych z nich należą:

- 1) największy obszar leśny w gminie, położony pomiędzy miejscowościami Krasne i Jedlice oraz osiedlem Skrzyńka,
- 2) na południe od miasta Lipiany,
- 3) nad jeziorem Dołgie i Mielęcińskie,
- 4) nad jeziorem Chłop,
- 5) nad jeziorem Lipiańskim,
- 6) nad jeziorem Będzin.

Najważniejsze cechy struktury gatunkowej lasów w gminie Lipiany, będące skutkiem zmian zachodzących w ostatnich latach to przede wszystkim:

- 1) rozrzedzenie wyższej warstwy drzewostanu w lasach liściastych;
- 2) wykształcenie się niższej warstwy drzew z dominacją graba;
- 3) silny rozwój podszycia oraz drastyczne zmniejszenie pokrycia runa;
- 4) ekspansja grabu zwyczajnego, leszczyny pospolitej, buka pospolitego, lipy drobnolistnej;
- 5) stopniowa eliminacja gatunków światłolubnych;
- 6) zastępowanie rodzimych siedlisk monokulturą sosnowa, stanowiącą podstawowy składnik nasadzeń w lasach gospodarczych.

Na tle obszarów, na których prowadzona jest gospodarka leśna, wyróżniają się lasy ochronne o łącznej powierzchni 56,0 ha, dla których przypisano w planie urządzeniowym Nadleśnictwa Myślibórz następujące funkcje:

- 1) lasów wodochronnych o powierzchni 52,58 ha, położone w strefach brzegowych jezior: Wądół, Chłop, Będzin,
- 2) drzewostanów nasiennych o powierzchni 3,41 ha, obejmujących swym zasięgiem fragment kompleksy leśnego położonego we wschodniej części gminy.

9.4. Uwarunkowania rozwoju rekreacji i turystyki

Gmina Lipiany posiada znaczny potencjał dla rozwoju turystyki, oparty przede wszystkim o walory przyrodnicze jej obszaru i otoczenia. Uzupełnieniem wartości przyrody i krajobrazu są zachowane w znacznej ilości elementy dziedzictwa kulturowego- cenne obiekty zabytkowe.

Podstawowym ogniwem gminnego systemu obsługi ruchu turystycznego jest baza noclegowa, tworzą ją następujące obiekty:

- 1) Przystań żeglarska "Wądół " – zarządzana przez Stowarzyszenie Lipiański Klub Sportów Wodnych dysponuje polem biwakowym i przystanią żeglarską,
- 2) Ośrodek wypoczynkowy „Przywodzie” w miejscowości Osetna Nad jeziorem Chłop, dysponuje polem biwakowym i przystanią żeglarską,
- 3) Gospodarstwo agroturystyczne " Jedlicka Górka"- dysponuje trzema pokojami dwuosobowymi,
- 4) Motel Hangar, dysponuje 7 pokojami, w których znajdują się dwa łóżka i łazienka z natryskiem, na terenie motelu funkcjonuje bar,
- 5) Hotel Dębiec dysponuje 10 miejscami noclegowymi , restauracja organizuje przyjęcia okolicznościowe.

Bazę rekreacyjną gminy uzupełniają:

- 1) Plaża miejska w Lipianach nad jeziorem Wądół,
- 2) Kąpielisko w miejscowości Przywodzie Nad jeziorem Chłop,

Gmina leży w obszarze o znacznych walorach krajoznawczych, dostęp do nich jest możliwy między innymi za pośrednictwem sieci szlaków turystycznych, którą tworzą:

- 1) szlak niebieski Pojezierza Myśliborskiego,
- 2) Szlak kajakowy na rzece Myśli.

Promowaniem oferty turystycznej gminy zajmuje się powołane z inicjatywy Urzędu Miejskiego Gminne Centrum Informacji w Lipianach, pełniące zróżnicowane role ośrodka informacji społecznej, gospodarczej, kulturalnej i turystycznej.

10. UWARUNKOWANIA ROZBUDOWY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

10.1. Komunikacja drogowa

Gmina dysponuje dobrze rozwiniętą siecią drogową, którą tworzą odcinek ~~drogi krajowych~~, dróg wojewódzkich, oraz odcinki dróg powiatowych i gminnych. Sieć ta zapewnia w dostatecznym stopniu możliwość przemieszczania się pomiędzy miejscowościami w gminie i komunikowaniu jej obszaru z otoczeniem, charakteryzuje się jednak niskim standardem technicznym w ciągu części dróg powiatowych i gminnych. Podstawowy układ komunikacyjny obszaru gminy przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 25. Zestawienie dróg krajowych

L.p.	Kategoria	Długość w obszarze gminy
1.	krajowe	0
2.	wojewódzkie	23,96
3.	powiatowe	33,40
4.	gminne	14,00

Źródło: Urząd Miejski w Lipianach

Przez gminę przebiega odcinek drogi krajowej Nr 3 Szczecin- Jakuszyce. Trasa ta biegnie przez obszar gminy z północy na południe, przechodząc przez obszar miasta Lipiany. Uzupełnieniem podstawowego układu komunikacyjnego gminy jest odcinek drogi wojewódzkiej Nr 156, przebiegający z Lipian w kierunku wschodnim – do Barlinka. Drogi te stanowią trzon gminnego systemu komunikacji kołowej, przenoszący znaczną część ruchu lokalnego i tranzytowego w gminie i jej otoczeniu. Ich stan techniczny można określić jako dobry, dysponującej dobrej jakości utwardzoną nawierzchnią.

Tabela 26. Zestawienie dróg krajowych

L.p.	Nr drogi	Nazwa drogi
1.	3	Szczecin- Jakuszyce

Źródło: GDDKiA

Tabela 27. Zestawienie dróg wojewódzkich

L.p.	Nr drogi	Nazwa drogi
1.	156	Lipiany- Barlinek
2.	119	Płonica-Smolary

Źródło: Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich

Odcinek drogi wojewódzkiej Nr 156 został zmodernizowany w 2007 r. na odcinku 8,63, w tym w całości na odcinku przebiegającym przez tereny gminy. Prace przeprowadzono w zakresie modernizacji skrzyżowania (budowa ronda w Lipianach), poprawy parametrów technicznych drogi, stanu jej nawierzchni oraz oznakowania.

Odcinki dróg powiatowych rozprowadzają ruch lokalny na terenie całej gminy. Nie wszystkie dysponują utwardzonymi nawierzchniami, znajdują się często w złym stanie technicznym, ponad 60% ich przebiegu pilnie wymaga modernizacji. Listę tę tworzą następujące odcinki dróg:

Tabela 28. Zestawienie dróg powiatowych w granicach gminy Lipiany

drogi zamiejskie			
Lp.	Nr drogi	Nazwa drogi	Długość drogi w granicach gminy Lipiany
1.	1556Z	Przydarłówko -Derczewko	0,802
2.	1557Z	Derczewo- Lipiany	1,082
3.	1563Z	Obromino - Batowo	1,951

4.	1565Z	Batowo – Sitno	1,246
5.	1566Z	Lipiany- Osetna	2,411
6.	1567Z	Lipiany- Czajczyn	2,500
7.	1568Z	Lipiany- Miedzyń	1,607
8.	1572Z	Brzesko- Bylice- Lipiany	12,474
9.	1608Z	skrzyż. z drogą wojew. 119 – granica powiatu (Sulimierz)	0,319
Razem			24,392 km
ulice w ciągach dróg powiatowych miasta Lipiany			
1.	1572Z	ul. Sikorskiego	0,673
2.	1566Z	ul. Żeromskiego	1,011
3.	1609Z	ul. Jedności Narodowej, Mickiewicza, Mostowa	1,54
Razem			3,226 km
powiatowe drogi miejskie w mieście Lipiany			
	1589Z	ul. Armii Krajowej	0,418
	1590Z	ul. Ciasna	0,092
	1591Z	ul. Górna	0,337
	1592Z	ul. Kopernika	0,564
	1593Z	ul. Kościuszki	0,390
	1594Z	ul. Lipowa	0,992
	1595Z	ul. Okrzei	1,644
	1596Z	ul. Oświęcimska	0,100
	1598Z	ul. Polna	0,303
	1599Z	ul. Niepodległości	0,146
	1600Z	ul. Sienkiewicza	0,149
	1601Z	ul. Szkolna	0,189
	1602Z	ul. Traugutta	0,165
	1603Z	ul. Wodna	0,296
Razem			5,785 km
długość dróg powiatowych w gminie Lipiany			33,403

Źródło: Starostwo Powiatowe w Pyrzycach

Drogi gminne odgrywają podstawową rolę w przenoszeniu lokalnego ruchu pojazdów we wszystkich miejscowościach. Jednak znaczna ich część nie dysponuje utwardzoną nawierzchnią. Oprócz dróg o nawierzchni bitumicznej, pewną ilość stanowią dawne folwarczne drogi brukowane, pozostałe są drogami gruntowymi. Ich standard i stan techniczny jest zatem bardzo różny. Powoduje to, że niektóre z nich są nieprzejezdne dla samochodów osobowych.

10.2. Komunikacja kolejowa

Przez teren gminy przebiega jednotorowa linia kolejowa relacji Głazów- Pyrzyce o numerze 422. Linia kolejowa jak i obiekty jej obsługi ulegały na przestrzeni ostatnich lat postępującej degradacji od 2000 r. nie jest dopuszczona do ruchu pasażerskiego, w latach 2001- 2005 wyłączono ją również z ruchu towarowego. Obecnie ruch towarowy odbywa się w oparciu o składy napędzane lokomotywami spalinowymi (linia nie jest zelektryfikowana).

10. 3. Zaopatrzenie w wodę

Wody głównych poziomów użytkowych pochodzą zarówno z trzecio- jak i czwartorzędu. Znajdują się na głębokości 15-50 m, są dobrej jakości, eksploatowane za pośrednictwem studni głębinowych. Działki w utoczeniu ujęć są zabezpieczone ogrodzeniem zapobiegającym ewentualnej ingerencji w stan znajdujących się w ich obrębie urządzeń.

Gmina posiada przeciętnie rozwiniętą sieć wodociagową. Całkowita długość czynnej sieci wodociagowej w gminie wynosi 35,3 km. Woda jest dostarczana do odbiorców za pomocą niezależnych systemów wodociagowych, znajdujących się pod zarządem różnych instytucji. Stan techniczny użytkowanych sieci kształtuje się rozmaicie, w zależności od wieku i intensywności ich użytkowania. Położenie studni głębinowych oraz terenów ujęć wody wskazano na rysunku zmiany studium.

Tabela 29. Zestawienie systemów wodociagowych w gminie

Lp.	Nazwa ujęcia/lokalizacja	Nazwa ujęcia/lokalizacja	Typ, Władający
1.	Lipiany	Dębiec	Zasilanie grupowe- Gminny Zakład Komunalny
		Głębokie	
		Józefin (część)	
		Lipiany	
		Osetna (część)	
4.	Jedlice	Brzostowo	Zasilanie grupowe- Gminny Zakład Komunalny
		Jedlice	
		Miedzyń	
		Żamowo	
5.	Miełęcín	Miełęcín	Zasilanie zbiorowe- Wodociągi Zachodniopomorski Sp. z o.o. Goleniowie
6.	Nowice	Nowice	
7.	Derczewko	Derczewko	
2.	Mironów	Mironów	
		Osetna (część)	
		Przywodzie	
3.	Krasne	Batowo	
		Krasne	
		Pólczyño	
		Skrzynka	
		Wólczyń	
8.	Lipiany	Lipkon sp. zo.o.	Zasilanie indywidualne
9.	Lipiany	Cmentarz kom	
10.	Dębiec	Hotel „Dębiec”	

Źródło: UMIG Lipiany

Uzupełnieniem wymienionych w powyższej tabeli systemów wodociagowych są własne ujęcia gospodarcze, zasilające pojedyncze obiekty mieszkalne i gospodarcze na terenach bez dostępu do sieci wodociagowej, głównie w miejscowościach:

- 1) Będzin,
- 2) Sokolniki,

3) Józefin (część).

Stan techniczny użytkowanych sieci kształtuje się rozmaicie, w zależności od wieku i intensywności ich użytkowania. Część z wymienionych powyżej systemów zasilających nieużytkowane obecnie obiekty produkcji rolniczej wielkoobszarowych gospodarstw dawnych PGR, są wyłączone z eksploatacji. Należy do nich ujęcie w miejscowości Batowo, Skrzyńka, Połczyno.

10.4. Odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków

Całkowita długość sieci kanalizacji sanitarnej w gminie wynosi 30,6 km, zostało do niej przyłączonych 3797 mieszkańców. Stopień skanalizowania obszaru gminy jest zróżnicowany, o ile w mieście do sieci podłączone jest 98% mieszkańców, tereny miejscowości gminy skanalizowano w niewielkim stopniu.

Miasto Lipiany dysponuje systemem kanalizacji sanitarnej funkcjonującej w oparciu o sieci, zrzucające nieczystości do oczyszczalni w Lipianach (oczyszczalnia mechaniczno- biologiczna o wydajności 1200 m³/d), posiada rezerwy umożliwiające podłączanie kolejnych miejscowości), oczyszczalnia posiada rezerwę przewidzianą pod stopniowe przyłączenie wszystkich miejscowości gminy.

Gminny system uzupełnia oczyszczalnia w Batowie (oczyszczalnia mechaniczno- biologiczna o wydajności 160m³/d).

Pozostałe, nieliczne już miejscowości gminy nie mają kanalizacji, ich ścieki odprowadzane są do zamkniętych zbiorników na nieczystości płynne, powodując czasem lokalne zagrożenia dla czystości wód podziemnych, dotyczy to w znacznym stopniu rozproszonych pojedynczych gospodarstw rolnych, trudnych do objęcia zbiorczymi systemami kanalizacji sanitarnej. Eliminacja tych niekorzystnych dla stanu środowiska zjawisk jest jednym z głównych zadań inwestycyjnych gminy na przestrzeni ostatnich lat.

10.5. Systemy melioracji

W obszarze gminy znajdują się dwa obszary, na których funkcjonują systemy melioracyjne, leżą one w rejonie miejscowości:

- 1) Mielęcinek- odwadniane mechanicznie,
- 2) Jedlice- odwadniane grawitacyjnie.

W miejscowości Mielęcinek znajduje się przepompownia melioracyjna, obecnie wyłączona z użytkowania.

Stan obu systemów jest zły, w ostatnich latach systemu te nie były poddawane pracom służącym utrzymaniu ich we właściwym stanie technicznym, większość rowów wymaga przeprowadzenia czynności służących poprawie przepływu wód. Przepompownia w Mielęcinku wymaga gruntownego remontu dla przywrócenia jej do stanu użytkowania.

10.6. Zaopatrzenie w ciepło i gaz

Znacząca grupa mieszkańców miasta korzysta ze zbiorczych systemów zaopatrzenia w ciepło jednak podstawą zaopatrzenia w ciepło pozostają kotłownie indywidualne, funkcjonujące przeważnie w oparciu o paliwa stałe. Udział w rynku ciepła budynków użyteczności publicznej, usług i handlu kształtuje się na niskim poziomie. Najwyższą gęstość zapotrzebowania na nośniki energetyczne zdecydowanie ma centralna część miasta oraz obiekty zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w jego otoczeniu.

Inaczej przedstawia się sytuacja w pozostałych miejscowościach gminy. Największe zapotrzebowanie na moc cieplną mają również zasoby mieszkalne, natomiast udział w zapotrzebowaniu budynków użyteczności publicznej jest znacznie mniejszy. W gminie w budynkach mieszkalnych zdecydowanie przeważają indywidualne źródła ciepła, mając przeważający udział w łącznym sposobie pokrycia tych potrzeb.

Źródłem zasilania gminy Lipiany w gaz ziemny jest magistrala gazowa wysokiego ciśnienia 2 x 500 mm relacji Odolanów – Police, od której prowadzi odgałęzienie do miasta i gminy Lipiany gazociągiem średniego ciśnienia DN 150/180 PE przebiegająca wzdłuż drogi Lipiany – Szczecin. Obszar miasta w całości posiada dostęp do rozdzielczej sieci gazowej, w przygotowaniu są prace obejmujące podłączenie do rozdzielczej sieci gazowej terenów miejscowości gminy

W miejscowościach bez dostępu do sieci gazowej użytkowany jest także gaz płynny propan-butan, wykorzystywany w kuchniach oraz w mniejszym zakresie dla potrzeb ogrzewania. Gaz rozprowadzany jest poprzez sieć wymiany butli gazowych oraz indywidualnie dostarczany do przydomowych zbiorników na gaz płynny.

10.7. Elektroenergetyka

Energia elektryczna dla miasta i gminy dostarczana jest na poziomie napięcia SN – 15 kV ze stacji elektroenergetycznych 110/15 kV zlokalizowanych ~~w Lipianach~~ **poza obszarem gminy Lipiany. Stacja ta zasilana jest dwustronnie liniami wysokiego napięcia.** Optymalne długości linii 15 kV na terenie gminy kwalifikują ją do obszarów o dobrych warunkach zasilania. Bilans energetyczny jest korzystny, transformatory w większości miejscowości dysponują nadwyżką mocy. Wynika to głównie ze spadku zapotrzebowania na energię w miejscowościach, w których zaprzestały swej działalności PGR. Większość linii i urządzeń jest w dobrym stanie technicznym, dlatego też sieć energetyczna terenu gminy zapewnia zaopatrzenie w energię we właściwym zakresie tak pod względem obecnego jej użytkowania, jak i potencjalnego wzrostu poboru energii w najbliższej przyszłości.

10.8. Telekomunikacja

Większość obszaru gminy jest pokryta siecią telefoniczną TP S.A., zapewnia ona możliwość podłączenia wszystkich miejscowości. Do sieci telefonicznej włączone są wszystkie miejscowości gminy. Na terenie gminy funkcjonują w systemie automatycznym centrale telefoniczne włączone do sieci komunikacyjnej za pośrednictwem linii światłowodowych.

Uzupełnieniem gminnej sieci telekomunikacyjnej jest telefonia komórkowa. Całość obszaru gminy pokryta jest zasięgiem operatorów telefonii komórkowej GSM.

10.9. Gospodarka odpadami

Gmina Lipiany nie dysponuje obecnie własnym składowiskiem odpadów stałych. Gminne wysypisko odpadów stałych, położone w miejscowości Dębiec w odległości około 2 km na północ od Lipian w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej Nr 3, pozostaje obecnie wyłączony z eksploatacji, zajmuje powierzchnię 3, 14 ha, składa się z dwóch wydzielonych kwater.

Na terenie gminy znajduje się nieczynny mogilnik, położony jest w rejonie miejscowości Wołczyn. Obok wymienionego powyżej mogilnika, w obszarze gminy odnotowano obecność nielegalnych składowisk odpadów stałych. Brak jakiegokolwiek zabezpieczenia przed wpływem wód opadowych wpływa na występowanie realnego zagrożenia skażenia okolicznych gruntów wyciekami z tych składowisk. Działania w zakresie neutralizacji lub likwidacji tego typu obiektów powinny być ważną składową działaniem na rzecz poprawy stanu środowiska przyrodniczego w obszarze gminy

Gmina Lipiany rozwija program selektywnej zbiórki odpadów komunalnych. Przedsiębiorstwo PPK Pyrzyce, prowadzi ją w oparciu o pojemniki typu igloo, metalowe pojemniki siatkowe oraz kontenery funkcjonujące w

systemie donoszenia, rozstawione w najbardziej uczęszczanych miejscach miasta i gminy. Zbiórka obejmuje opakowania z papieru i tektury, opakowania z tworzyw sztucznych, opakowania ze szkła, złom metalowy.

11. UWARUNKOWANIA KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

Gmina dysponuje obowiązującymi planami miejscowymi zagospodarowania przestrzennego dla nieznacznego części obszaru. Dokumenty te są wiążące dla inwestorów, na podstawie wypisów i wyrysów z planu mogą oni uzyskać pozwolenia na budowę.

Tabela 30. Zestawienie obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Data uchwalenia	Numer Uchwały	Tytuł uchwały
1)	1999-02-25	VI/40/99	w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Lipiany, obejmujących tereny pod zalesienia
2)	2000-04-18	XIV/121/2000	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lipiany- obręb Osetna działki nr 117/3, 117/47 nad jeziorem Chłop
3)	2000-10-12	XVIII/145/2000	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lipiany- obręb Osetna działki nr 226, 227, 228, część dz. NR 197 oraz działka nr 187 (po wtórnym podziale- działki nr 187/1, 187/2, 187/3, 187/4) nad jeziorem Będzin
4)	2000-10-12	XVIII/146/2000	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lipiany- obręb Dębiec część dz. 36/7
5)	2000-10-12	XVIII/147/2000	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego i rewaloryzacji Starego Miasta w Lipianach- rejon ul. Okrzei
6)	2001-06-28	XXIII/199/2001	w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lipiany
7)	2001-08-28	XXIV/211/2001	w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Lipiany, dotyczących przeznaczenia użytków rolnych pod budowę gazociągu wysokiego ciśnienia
8)	2001-10-25	XXV/219/2001	w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Lipiany, dla działek Nr 18/1, 32, 33, 34, 46/4, 46/5 w obrębie Będzin dla zabudowy mieszkaniowej i turystyczno- wypoczynkowej
9)	2007-01-30	V/24/2007	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lipiany
10)	2012-03-26	XIV/125/2012	<i>w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mironów Gm. Lipiany</i>
11)	2014-07-17	XXXVI/285/2014	<i>w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Jedlice gm. Lipiany</i>
12)	2015-10-02	IX/59/2015	<i>w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Żarnowo gm. Lipiany</i>
13)	2020-05-08	XIV/102/2020	<i>w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie Osetna</i>
14)	2022-02-24	XL/321/2022	<i>w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie Żarnowo</i>

Źródło: Urząd Miejski w Lipianach

12. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie analizy poszczególnych elementów diagnozy stanu zagospodarowania przestrzennego oraz uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych, gminę Lipiany można scharakteryzować w następujący sposób:

- 1) dysponuje tradycjami historycznymi wyróżniającymi ją w skali ponadregionalnej,
- 2) ma atrakcyjne warunki położenia geograficznego, leży w zasięgu oddziaływania dużych ośrodków miejskich o znaczeniu regionalnym (Szczecina i Berlina),
- 3) posiada wartościowe zasoby środowiska przyrodniczego i kulturowego, których znaczny odsetek wchodzi w obręb terenów chronionych Obszarów Natura 2000,
- 4) posiada atrakcyjne walory dla rozwoju turystyki i rekreacji dla różnych grup odbiorców,
- 5) istnieje tu potencjał dla utrzymania wyspecjalizowanych form produkcji rolniczej ze względu na dysponowanie znacznym arealem gruntów rolnych,
- 6) istnieje tu potencjał dla rozwoju leśnictwa w obrębie istniejących kompleksów leśnych oraz obiektów związanych z przetwórstwem drewna,
- 7) miasto odgrywa ważną rolę w systemie obsługi mieszkańców gminy, będzie głównym ośrodkiem koncentracji mieszkalnictwa i usług, dysponuje wolnymi terenami dysponuje rezerwami terenowymi dla wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
- 8) stabilna liczba ludności stanowi oraz znaczny udział grupy w wieku produkcyjnym w całkowitej liczbie mieszkańców stanowi bazę do rozwoju gospodarczego gminy,
- 9) **istnieje tu potencjał do rozwoju energetyki wiatrowej ze względu na położenie gminy w III strefie energetycznej wiatru (korzystna) oraz skomasowanie dużych kompleksów gruntów użytkowanych rolniczo o niskim nasyceniu siecią osadniczą.**

Do głównych grup problemów związanych z rozwojem gminy należą:

- 1) niedostateczne uzbrojenie dotychczasowych rezerw terenowych przeznaczonych pod rozwój zabudowy;
- 2) brak szerokiej oferty inwestycyjnej dla rozwoju produkcji i niedostateczne rezerwy terenowe, mogące służyć rozwojowi tego typu działalności,
- 3) słaba infrastruktura turystyczna oraz degradacja zabytkowych układów osadniczych i dawnych zespołów podworskich, stanowiących część potencjału niezbędnego do rozwoju turystyki,
- 4) dysproporcje w rozwoju funkcjonalno-przestrzennym oraz w standardach zamieszkiwania w mieście i pozostałych miejscowościach gminy,
- 5) dysproporcje w dostępie mieszkańców miasta i gminy do podstawowych usług,
- 6) niewystarczające wykorzystanie szczególnych walorów położenia w ciągu drogi krajowej Nr 3 oraz planowanej drogi ekspresowej S3,
- 7) bezrobocie strukturalne mieszkańców gminy w obrębie miejscowości związanych wcześniej z funkcjonowaniem wielkoobszarowych gospodarstw rolnych.

Elementy istniejącego zagospodarowania oraz inne uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy przedstawiono na rysunku zmiany studium w osobnej kolumnie oznaczeń w opisie legendy rysunku. Odrębną kolumnę oznaczeń, przedstawioną równoległe do uwarunkowań stanowią kierunki zagospodarowania przestrzennego, przedstawione w odniesieniu do poszczególnych elementów stanu istniejącego.

CZĘŚĆ II- KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. CELE ROZWOJU MIASTA I GMINY

Zgodnie z zapisami art. 10 ust. 2 *i 2a* ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium określa:

- 1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- 2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy,
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obszary przestrzeni publicznej,
- 9) 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,
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- 11) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- 13) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
- 14) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- 15) **obszary możliwej lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.**

Podstawowym celem rozwoju społeczno- gospodarczego i przestrzennego miasta i gminy Lipiany jest uzyskanie struktury przestrzennej terenów zabudowanych, która w zrównoważony sposób wykorzystuje walory przyrodnicze i kulturowe miasta i gminy oraz jej zasoby i potencjał dla potrzeb rozwoju. Cel ten będzie realizowany przez następujące grupy działań:

- 1) rozbudowę systemu ochrony przyrody i krajobrazu oraz poprawę stanu środowiska;
- 2) ochronę dziedzictwa kulturowego, służące utrwalaniu tożsamości miasta i gminy,
- 3) uzyskanie wzrostu gospodarczego i zwiększenie efektywności gospodarowania przy wykorzystaniu szczególnych walorów położenia gminy,
- 4) uzyskanie wysokich standardów i ładu przestrzennego miasta i miejscowości gminy,
- 5) inwestowanie w infrastrukturę techniczną dla poprawy warunków zamieszkiwania i prowadzenia działalności.

2. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU

2.1. Planowane obszarowe formy ochrony przyrody i krajobrazu

Dla ochrony cennych pod względem przyrodniczym i krajobrazowych obszarów w granicach gminy Lipiany, studium ustala:

- 1) objęcie ochroną prawną w formie obszaru chronionego krajobrazu wskazanego odpowiednimi oznaczeniami na rysunku zmiany studium obszaru „Jezior Grochacz, Chłop i Będzin” obejmującego biocenozy jezior z cennymi zbiorowiskami leśnymi i torfowiskami na ich brzegach, wraz w terenami przyległymi w granicach gminy Myslibórz;
- 2) objęcie ochroną prawną w formie zespołów przyrodniczo- krajobrazowych następujących obszarów, wskazanych odpowiednimi oznaczeniami na rysunku zmiany studium:
 - a) **OChK1- „Jezioro Dołgie” obejmujący malownicze jezioro rynnowe wraz z cennymi drzewostanami i torfowiskiem na jego brzegach. Jezioro stanowi element korytarza ekologicznego łączącego Równinę Pyrzycko - Stargardzką z Pojezierzem Myśliborskim, w granicach zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego zatwierdzonego uchwałą XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r.,**
 - b) ZPK1- „Jezioro Wądół - Jezioro Kościelne” obejmujący krajobraz miasta Lipiany, ekosystemy jezior, nad którymi jest położone oraz fragment moreny czołowej z kulminacjami 80 - 96 m n.p.m., obszar stanowi element korytarza ekologicznego o skali regionalnej, łączącego Równinę Pyrzycko - Stargardzką z Pojezierzem Myśliborskim,
 - c) ZPK2- „Rynna polodowcowa z rezerwatem przyrody, Jezioro Jasne” obejmująca krajobraz wyróżniającej się formy geomorfologicznej z cennymi drzewostanami i torfowiskiem, wraz w terenami przyległymi w granicach gminy Myślibórz,
~~ZPK3- „Jezioro Długie Mielecińskie” obejmujący malownicze jezioro rynnowe wraz z cennymi drzewostanami i torfowiskiem na jego brzegach. Jezioro stanowi element korytarza ekologicznego łączącego Równinę Pyrzycko - Stargardzką z Pojezierzem Myśliborskim,~~
 - d) ZPK4- „Rynna polodowcowa Jezioro Leśne” obejmujący różne ekosystemy: dolinę cieku wypływającego spod wsi Krasne, jezioro Leśne, stawy rybne, tereny bagienne oraz starodrzewy dębowe. Teren stanowi element korytarza ekologicznego łączącego Równinę Pyrzycko - Stargardzką z Puszcza Barlinecką,
- 3) objęcie ochroną prawną w formie użytków ekologicznych następujących obszarów, wskazanych odpowiednimi oznaczeniami na rysunku zmiany studium:
 - a) UE1- „Jezioro Wołczyńno”, krajobrazowy, obejmuje cenny ekosystem wodny wraz z przyległym terenem podmokłym z chronionymi gatunkami zwierząt Teren stanowi fragment korytarza ekologicznego łączącego Równinę Pyrzycko-Stargardzką z Puszcza Barlinecką,
 - b) UE2- „Góra Tarnina”, krajobrazowy, obejmuje malowniczy zespół wzgórz będących kulminacją równiny morenowej falistej z najwyższym wzniesieniem gm. Lipiany-Góra Tarniną 108,8 m n.p.m. - punkt widokowy,
 - c) UE3- „Bagno pod Krasnem” obejmuje tereny podmokłe doliny cieku wypływającego spod wsi Krasne- cenny ekosystem wodno-torfowiskowy z chronionymi gatunkami zwierząt i roślin. Teren stanowi fragment korytarza ekologicznego łączącego Równinę Pyrzycko-Stargardzką z Puszcza Barlinecką,
 - d) UE4- „Bagna pod Józefinem” obejmuje tereny podmokłe płytkiej doliny cieku spod Krasnego pod Józefinem ,
 - e) UE5- „Bagno pod Miedzynem” obejmuje tereny podmokłe otoczone drzewostanem leśnym - głównie dębowym z chronionymi gatunkami zwierząt,
 - f) UE6- „Bagno pod Żelicami” obejmuje środkowe, bezodpływowe obniżenia terenu z kępami drzewostanu brzoźowego z chronionymi gatunkami zwierząt i roślin (czaple siwe, żurawie, łabędzie, bluszcz),
 - g) UE7- „Jezioro Dębiec”, krajobrazowy, obejmuje śródpolne jezioro z przyległym terenem podmokłym, z chronionymi gatunkami herepetofauny. Stanowi element korytarza ekologicznego łącząc j. Długie z j. Wądół ,
 - h) UE8- „Wyspy na Jeziorze Będzin” obejmuje 2 wyspy zalesione, z chronionymi gatunkami herpeto- i awifauny,

- i) UE9- „Bagno przy Jeziorze Będzin” obejmuje tereny podmokłe z chronionymi gatunkami herpeto- i awifauny,
- j) UE10- „Półwysep na Jeziorze Chłop” z cennym drzewostanem (buki, brzozy, olchy) o charakterze zbliżonym do naturalnego.

4) Korytarze ekologiczne wskazane odpowiednimi oznaczeniami na rysunku zmiany studium:

- a) ekologiczne korytarze wodne obejmujące doliny rzeczne o znaczeniu regionalnym,
- b) ekologiczne korytarze wodne obejmujące doliny rzeczne o znaczeniu subregionalnym.

2.2. Cenne zbiorowiska oraz chronione gatunki zwierząt

Przedmiotem szczególnej ochrony są cenne zbiorowiska oraz chronione gatunki roślin i zwierząt, których obecność udokumentowano na podstawie odpowiednich badań i przeprowadzonej inwentaryzacji przyrodniczej. Celem ochrony tych ekosystemów jest zachowanie pełnej różnorodności świata roślin i zwierząt, a w szczególności gatunków zagrożonych wskutek działalności człowieka.

Zmiana studium ustala zachowanie i ochronę lokalnych korytarzy ekologicznych, powiązanych z systemem ciągów zieleni oraz zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, poprzez realizację działań polegających na

- 1) zachowaniu ciągłości przebiegu lokalnych korytarzy ekologicznych w celu umożliwienia migracji fauny,
- 2) ochronie przed zmianą użytkowania i przekształceniami.

2.3. Ochrona powietrza atmosferycznego

Dla poprawy jakości powietrza atmosferycznego zmiana studium ustala:

- 1) ograniczanie emisji zanieczyszczeń poprzez:
 - a) modernizację układów technologicznych oraz montaż urządzeń ograniczających emisję pyłów w obiektach produkcyjnych,
 - b) eliminowanie węgla jako paliwa w kotłowniach lokalnych i gospodarstwach domowych, rozpowszechnienie stosowania drewna, trocin, wierzby energetycznej czy gazu,
 - c) promowanie nowych nośników energii ekologicznej pochodzących ze źródeł odnawialnych – energia słoneczna, wiatrowa, wodna,
 - d) prowadzenie edukacji ekologicznej w zakresie wykorzystania proekologicznych nośników energii;
- 2) ograniczenie emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych poprzez:
 - a) wyprowadzenie ruchu tranzytowego z obszarów zabudowanych,
 - b) bieżącą modernizację dróg i ciągów komunikacyjnych,
 - c) likwidację barier technicznych oraz tworzenie ścieżek rowerowych;
- 3) ograniczenie emisji hałasu w środowisku poprzez:
 - a) dokonanie rozpoznania klimatu akustycznego ze wskazaniem terenów szczególnie narażonych na emisję hałasu,
 - b) wyznaczenie stref ochronnych wokół zakładów przemysłowych, wyłączonych z zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi.

2.4. Ochrona powierzchni ziemi i kopalni

Dla ochrony powierzchni ziemi i gleb przed degradacją zmiana studium ustala:

- 1) ochronę gruntów rolnych wysokiej jakości, ze szczególnym uwzględnieniem zwartych kompleksów, leżących poza terenami zurbanizowanymi,
- 2) ochronę gleb przed erozją dzięki zalesianiu terenów zdegradowanych,
- 3) rekultywację gleb zdegradowanych,
- 4) ochronę gleb przed niewłaściwą agrotechniką i nadmierną intensyfikacją produkcji rolnej oraz nadmiernym stosowaniem środków ochrony roślin i nawozów,
- 5) stosowanie zabiegów przeciwozyjnych na glebach położonych na stokach poprzez wprowadzanie zalesień glebochronnych.

Dla oznaczonych na rysunku zmiany studium rejonów perspektywicznych dla dokumentowania złóż surowców naturalnych ustala się:

- 1) dopuszczenie eksploatacji surowców naturalnych po przeprowadzeniu niezbędnych procedur służących uzyskaniu koncesji na wydobycie, z uwzględnieniem położenia części złóż w obszarach cennych pod względem przyrodniczym i krajobrazowych wskazanych w zapisach zmiany studium do ochrony prawnej,
- 2) ochrona przed wprowadzaniem zabudowy w obszarach zalegania złóż po ich uprzednim udokumentowaniu - dla zachowania możliwości ich eksploatacji.

2.5. Ochrona wód

Dla poprawy jakości użytkowej wód i racjonalizacji użytkowania jej zasobów zmiana studium ustala:

- 1) ochronę wód powierzchniowych poprzez:
 - a) zapewnienie publicznego dostępu do jezior w pasie terenu o szerokości określonej przepisami ustawy prawo wodne,
 - b) sukcesywną modernizację istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) stopniowe ograniczanie negatywnego wpływu na środowisko zanieczyszczeń obszarowych pochodzących z działalności rolniczej;
- 2) racjonalizację użytkowania zasobów wód poprzez:
 - a) modernizację istniejących stacji uzdatniania wody,
 - b) minimalizację strat wody na przesyłce wody wodociągowej poprzez sukcesywną wymianę i renowację wyeksploatowanych odcinków sieci wodociągowej,
 - c) wspieranie działań podmiotów gospodarczych w zakresie racjonalnego gospodarowania wodą, w tym eliminowanie nieuzasadnionego wykorzystania wód podziemnych do celów przemysłowych oraz przez wprowadzenie zamkniętego obiegu wody w przemyśle,
 - d) przeprowadzenie akcji edukacyjno – informacyjnej propagującej optymalizację zużycia wody przez indywidualnych użytkowników;
- 3) ochronę wód podziemnych w zakresie objętym przepisami szczególnymi, w szczególności w obrębie wskazanych na rysunku zmiany studium stref alimentacji wód podziemnych, poprzez wprowadzanie na tych obszarach wyłącznie zabudowy podłączonej do gminnych systemów kanalizacji sanitarnej.

2.6. Ochrona zasobów leśnych

Dla ochrony zasobów leśnych przed niekorzystnymi zmianami w środowisku zmiana studium ustala:

- 1) ochronę i powiększanie zasobów leśnych poprzez wprowadzanie zalesień na gruntach wyłączanych z produkcji rolniczej,
- 2) użytkowanie zasobów leśnych przez realizację funkcji produkcyjnych na zasadzie racjonalnej gospodarki leśnej,
- 3) szkolenie prywatnych właścicieli lasów na temat prawidłowych zasad gospodarki leśnej,
- 4) udostępnianie i zagospodarowanie lasów do celów rozwoju turystyki i wypoczynku, regeneracji zdrowia, edukacji ekologicznej w porozumieniu z Nadleśnictwem Myślibórz.

3. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

3.1. Zasady ochrony dóbr kultury i krajobrazu

Zgodnie z przyjętymi celami rozwoju przestrzennego, w jego ukierunkowaniu równie ważną rolę jak ochrona środowiska przyrodniczego pełnić będą przyjęte kierunki ochrony środowiska kulturowego. Przedmiotem ochrony są w tym zakresie:

- 1) historycznie ukształtowany układ zabudowy miasta Lipiany;
- 2) pojedyncze obiekty i zespoły obiektów zabytkowych w miejscowościach gminy,
- 3) zabytkowe założenia sakralne,
- 4) cmentarze i parki publiczne,
- 5) zabytkowe aleje,
- 6) stanowiska archeologiczne.

Celem ochrony wartościowych dóbr kultury jest utrwalenie tożsamości i odrębności kulturowej regionu oraz ochrona i rehabilitacja historycznie ukształtowanych zespołów zabytkowych lub pojedynczych obiektów. Dla ochrony tych wartości zmiana studium ustala następujące działania i zasady:

- 1) ochronę obszarów historycznie ukształtowanego krajobrazu kulturowego- w szczególności obszaru starego miasta i jego otoczenia,
- 2) utrzymanie wyznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego granic urbanistycznego rozwoju miasta,
- 3) przeprowadzenie aktualizacji i weryfikacji wykazu obiektów zabytkowych wraz z częściowym poszerzeniem rejestru zabytków o obiekty z tego wykazu,
- 4) konieczność uwzględnienia zaleceń WKZ w odniesieniu do obiektów ujętych w spisie konserwatorskim,
- 5) przywrócenie wysokiej wartości walorów architektoniczno-urbanistycznych zabudowy terenów położonych w historycznym centrum miasta.

W celu realizacji ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych zmiana studium ustala następujące kierunki działań:

- 1) wyznaczenie obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz utrzymanie zasad ich zagospodarowania;
- 2) wyznaczenie obszarów objętych archeologiczną oraz utrzymanie zasad ich zagospodarowania,
- 3) opracowanie ewidencji konserwatorskich oraz projektów zagospodarowania dla wszystkich założeń parkowych i cmentarnych,
- 4) opracowanie i uchwalenie lokalnej polityki finansowej i preferującej utrzymanie lokalnych walorów kulturowych oraz realizację obiektów o twórczych rozwiązaniach architektonicznych, dla obiektów wznoszonych w tradycyjnej konstrukcji i formie,
- 5) **wykluczenie obszarów zapewniających ekspozycję sylwetek historycznych jednostek osadniczych oraz dominant krajobrazowych z lokalizacji inwestycji wielkokubaturowych, wielkoprzestrzennych, dominant wysokościowych,**
- 6) **wykonywanie studiów krajobrazowych dla planowanych lokalizacji inwestycji i urządzeń infrastruktury technicznej (wieże anten telekomunikacyjnych, elektrowni wiatrowych) w celu określenia ich wpływu na krajobraz kulturowy i przyrodniczy.**

Dla ochrony wartości kulturowych miasta i gminy zmiana studium ustala w szczególności:

- 1) pełną ochronę konserwatorską i rewaloryzację układu urbanistycznego Starego Miasta wraz z obiektami zabytkowymi znajdującymi się w jego obrębie,
- 2) pełną ochronę konserwatorską i rewaloryzację układów urbanistycznych pozostałych miejscowości gminy z obiektami zabytkowymi znajdującymi się w jego obrębie,
- 3) ochronę stanowisk archeologicznych w obrębie rozpoznanych obszarów eksploracji archeologicznej.

3.2. Zasady ochrony obiektów i obszarów w systemie stref ochrony konserwatorskiej

Dla ochrony zabytkowych układów przestrzennych miejscowości zmiana studium określa system stref ochrony konserwatorskiej, na który składają się:

- 1) strefa „A” - pełnej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu przestrzennego starego miasta w Lipianach, w obrębie tej strefy ochronie podlega:

- a) historyczna kompozycja funkcjonalno - przestrzenna obszaru zabytkowej zabudowy starego miasta,
 - b) rozplanowanie i przekroje ulic i placów wraz z ich nawierzchniami (m.in. zachowanymi historycznymi nawierzchniami),
 - c) linie zabudowy jej rozplanowanie obiektów zabudowy,
 - d) forma architektoniczna oraz podstawowe parametry kształtowania zabudowy,
 - e) historyczne obiekty małej architektury,
 - f) zielen komponowana w postaci alejowych lub szpalerowych obsadzeń ulic i in.;
- 1) strefy „B” - ochrony układów przestrzennych miejscowości lub ich części w obrębie których dominuje historyczne rozplanowanie, o niewielkim stopniu zdegradowania, których stan zachowania pozwala na przeprowadzenie działań konserwatorsko-rewaloryzacyjnych, w obrębie tych stref ochronie podlega:
- a) rozplanowanie i przekroje ulic i placów wraz z ich nawierzchniami (m.in. zachowanymi historycznymi nawierzchniami),
 - b) linie zabudowy jej rozplanowanie (usytuowanie budynku mieszkalnego, obiektów gospodarczych),
 - c) formy architektoniczne zabudowy mieszkalnej i gospodarczej (w tym gabaryty wysokościowe, formy dachów, tradycyjnie stosowany materiał budowlany),
 - d) historyczne obiekty małej architektury,
 - e) zielen komponowana w postaci alejowych lub szpalerowych obsadzeń ulic i in.;
- 2) strefy „K” - ochrony krajobrazu związanego z historycznymi układami przestrzennymi parków i cmentarzy, w obrębie tych stref ochronie podlega:
- a) historyczna granica założeń zieleni komponowanej,
 - b) rozplanowanie i skład gatunkowy zieleni,
 - c) rozplanowanie dróg i ścieżek,
 - d) układ kwater cmentarnych,
 - e) historyczne obiekty małej architektury,
 - f) zabytki sepulkralne (nagrobki, ogrodzenia grobów, i in. elementy urządzenia cmentarzy).
- 3) strefy „E” - ochrony ekspozycji historycznego zespołu miasta, obejmująca tereny umożliwiające widok na panoramy i dominanty z ustalonych kierunków widokowych, w obrębie tych stref ochronie podlega teren stanowiący zabezpieczenie widoku na zabytek

Zmiana studium ustala następujące warunki ochrony konserwatorskiej w obrębie wymienionych powyżej stref ochrony:

- 1) w obrębie strefy „A” - pełnej ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu przestrzennego starego miasta w Lipianach:
- 2) nakaz zachowania i konserwacji przestrzennego oraz zabudowy o walorach zabytkowych,
- 3) wszelka działalność wymaga zezwolenia WKZ,
- 4) w obrębie stref „B” - ochrony układów przestrzennych:
 - a) nakaz zachowania zasadniczych elementów układu przestrzennego, w tym:
 - b) rozplanowania ulic i placów,
 - c) rozplanowania i form zabudowy,
 - d) historycznych linii zabudowy i szerokości działek,
 - e) nakaz utrzymania skali i charakteru zabudowy uzupełniającej,
 - f) nakaz uzyskiwania opinii WKZ przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i uzgadniania wszelkiej dokumentacji projektowej i prac remontowo-budowlanych;
- 5) w obrębie stref „K” - ochrony krajobrazu:
 - a) zachowanie i pielęgnacja elementów założenia, w tym:
 - b) historycznych granic założeń parkowych i cmentarzy,
 - c) rozplanowania dróg, alejek i kwater cmentarnych,
 - d) kompozycji i składu gatunkowego zieleni, zachowanego starodrzewu,
 - e) historycznej zabudowy cmentarnej,
 - f) małej architektury (ogrodzenia, bramy, fontanny, pomniki, historyczne nagrobki itp.),
 - g) nakaz rewaloryzacji zieleni i układu w oparciu o wytyczne konserwatorskie,
 - h) nakaz uzgadniania z WKZ wszelkich prac, w tym porządkowych,
 - i) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (jedynie odtworzenie) i uzgodnienie zmiany funkcji terenu z WKZ.
- 6) w obrębie stref „E” - ochrony ekspozycji:
 - a) wyłączenie terenu spod zabudowy zakłócającej wgląd na zabytkowy obiekt,
 - b) w przypadku planowanej lokalizacji obiektów kubaturowych lub liniowych wymagane opracowanie studium ekspozycji,
 - c) uzgadnianie z WKZ wszelkich działań inwestorskich związanych z zabudową w strefie.

3.3. Zasady ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków

W obrębie obiektów wpisanych do rejestru zabytków dla ochrony ich form architektonicznych (wysokości, formy dachu, kompozycji elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, materiału budowlanego) oraz ich funkcji, zmiana studium ustala:

- 1) nakaz trwałego zachowania formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu,
- 2) nakaz utrzymania otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
- 3) nakaz uzyskania zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków dla dokonywania wszelkich zmian w obiekcie zabytkowym.

Zmiana studium postuluje:

- 1) ujęcie w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dworu wraz z otoczeniem oraz parku dworskiego w miejscowości Jedlice,
- 2) usunięcie z rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków parku zabytkowego w Połczynie (Dec. 927 z dnia 1980-12-03) który został zdewastowany w stopniu umożliwiającym odtworzenie pierwotnego założenia przestrzennego.

3.4. Zasady ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji konserwatorskiej

Obiekty w ewidencji konserwatorskiej, prowadzonej przez gminę podlegają wymogom ochronnym dla zachowania ich form architektonicznych (wysokości, formy dachu, kompozycji elewacji wraz z detalem

architektonicznym i stolarką, materiału budowlanego), podlegają ochronie dzięki wprowadzaniu odpowiednich zapisów do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w zakresie:

- 1) nakazu utrzymania tradycyjnej kompozycji architektonicznej obiektu;
- 2) nakazu opiniowanie przez wojewódzkiego konserwatora zabytków działań mających wpływ na wygląd obiektu;
- 3) nakazu opracowania dokumentacji konserwatorskiej obiektu w przypadku jego rozbiórki.

3.5. Zasady ochrony obiektów i obszarów w systemie stref ochrony stanowisk archeologicznych

Dla ochrony elementów dziedzictwa archeologicznego obszaru gminy zmiana studium ustala następujące strefy ochrony stanowisk archeologicznych:

- 1) strefy „W. I” - pełnej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
- 2) strefy „W. II” - częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
- 3) strefy „W. III” - ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Zmiana studium ustala następujące działania w obrębie wymienionych powyżej stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:

- 1) w obrębie stref „W. I” - pełnej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a) zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzenia drzew itd.).
 - b) zachowanie istniejącego układu topograficznego wraz z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji.
 - c) w przypadku podjęcia jakiejkolwiek działalności na terenie objętym granicami strefy, a wynikającej ze sposobu użytkowania terenu obowiązuje występowanie o szczegółowe wytyczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 2) w obrębie stref „W. II” - częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a) nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ (obowiązuje każdorazowe występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiejkolwiek działalności),
 - b) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na koszt Inwestora, wyprzedzających proces realizacji inwestycji,
 - c) nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją;
- 3) w obrębie stref „W. III” - konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
 - a) nakaz uzgadniania i opiniowania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych przez WKZ,
 - b) nakaz przeprowadzenia interwencyjnych badań archeologicznych na koszt Inwestora,
 - c) nakaz uzyskania stosownego zezwolenia WKZ na rozpoczęcie prac ziemnych związanych z inwestycją.

4. KIERUNKI ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKALNO- USŁUGOWEJ

Dla ukierunkowania działalności modernizacyjnej oraz humanizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz realizacji jej nowych zespołów przyjmuje się w zmiany studium następujące zasady:

- 1) w trakcie modernizacji i ewentualnej rozbudowy substandardowych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych niezbędne jest ich wyposażenie w kompletne powiązania z miejskimi sieciami uzbrojenia technicznego i dostosowanie do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych a także poprawy wyrazu estetycznego,
- 2) w trakcie modernizacji zabudowy i zalecanej humanizacji wielorodzinnej blokowej zabudowy mieszkaniowej niezbędne jest dostosowanie jej do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych, poprawa estetyki powiązana z możliwą i zalecaną przebudową wewnętrznych układów funkcjonalno-przestrzennych oraz elementów zieleni i małej architektury, przekryć oraz fasad,
- 3) w ramach realizacji nowych obiektów budowlanych przyjmuje się ich dowiązywanie do ciągów już istniejących układów zabudowy, gęstości skali i charakteru a także wprowadzanie rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych dostosowanych każdorazowo do indywidualnych wymogów danej lokalizacji.

5. KIERUNKI ROZWOJU PRODUKCJI

Studium ustala następujące podstawowe kierunki rozwoju produkcji:

- 1) przemysłu wytwórczego;
- 2) przemysłu rolno- spożywczego,
- 3) budownictwa, głównie dla potrzeb lokalnych.

Zmiana studium ustala następujące kierunki rozwoju zabudowy techniczno-produkcyjnej:

- 1) utrzymanie istniejącego zainwestowania;
- 2) rozwój nowej zabudowy i obiektów:
 - a) w północnej części miasta (strefa rozwoju zabudowy P1).
 - b) w południowej części miasta (strefa rozwoju zabudowy P2).

6. KIERUNKI ROZWOJU USŁUG

Aktywizacja gospodarcza terenów miasta jest jednym z jego celów rozwoju przestrzennego. Jej ukierunkowaniu służyć powinno zintegrowane podejście do planowania poszczególnych części miasta, obejmujące zagadnienia środowiskowe gospodarcze i społeczne. Planowanie takie winno popierać wszelkie formy współpracy międzysektorowej i inicjatywy, które prowadzą do utworzenia nowych miejsc pracy, zwłaszcza nowe średnie lub małe firmy oraz podnoszą poziom umiejętności zawodowych przez szkolenia i kursy, prowadząc do znacznego udziału sektora prywatnego w kształtowaniu rozwoju miasta i pokrywaniu kosztów bieżących jego funkcjonowania.

7. KIERUNKI ROZWOJU PRODUKCJI ROLNEJ

Kierunki rozwoju produkcji rolnej uzależnione są od głębokiej restrukturyzacji całej bazy produkcyjnej, jaką dysponuje gmina w dostosowaniu do nowych wymogów rynkowych. Produkcja rolnicza na jej terenach znajduje się obecnie w regresie, mimo korzystnych warunków glebowo- klimatycznych dla tego typu działalności.

Zmiana studium ustala następujące zasady gospodarowania na obszarach wykorzystywanych rolniczo:

- 1) w zakresie produkcji roślinnej - wysoki udział roślin zbożowych i przemysłowych (rzepak), uzupełniająco - okopowe,
- 2) w zakresie produkcji zwierzęcej - chów bydła i trzody chlewnej,
- 3) rozwój przetwórstwa rolno - spożywczego rozwój produkcji w dotychczasowym zakresie w ramach zakładu produkcji koncentratów.

W zakresie przemysłu rolnego i obsługi rolnictwa zmiana studium zakłada:

- 1) dalsze wykorzystanie istniejących obiektów przemysłu rolnego,
- 2) rozwój przemysłu rolno - spożywczego,
- 3) rozwój przechowalnictwa (magazyny, chłodnie),
- 4) utrzymanie dotychczasowej funkcji obiektów, z możliwością poszerzenia zakresu usług.

Zmiana studium ustala następujące warunki rozwoju gospodarki rybackiej:

- 1) zwiększenie wydajności połowowych poprzez podniesienie czystości wód jezior w obszarze gminy,
- 2) lokalizację stawów rybnych poza obszarami podlegającymi ochronie w oparciu o wydawane przez Starostwo Powiatowe pozwolenia wodno- prawne.

8. KIERUNKI ROZWOJU PRODUKCJI LEŚNEJ

Kierunki rozwoju produkcji na terenach pozostających we władaniu Lasów Państwowych ustalane są przez okresowo sporządzone plany urzędniowe gospodarstwa leśnego, zarządzanego przez Nadleśnictwa. W myśl założeń zmiany studium gospodarka leśna powinna być prowadzona z poszanowaniem wymogów ochrony środowiska przyrodniczego i wartościowych komponentów miejscowego krajobrazu, w szczególności na obszarach objętych przestrzennymi formami ochrony przyrody w granicach gminy.

Studium ustala możliwość wprowadzania zalesień na terenach produkcji rolniczej o niższych klasach bonitacyjnych. Z zalesień wyłącza się grunty, na których występują siedliska nieleśne wskazane w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 marca 2005 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, wymagających ochrony w formie wyznaczenia Obszarów Natura 2000.

9. KIERUNKI ROZWOJU REKREACJI I TURYSTYKI

Rozwój oferty turystycznej miasta i gminy wpisuje się w jeden z celów kierunkowych strategii rozwoju województwa, jakim jest rozwój i promocja produktów turystycznych regionu. Kierunki rozwoju tej sfery działalności w obszarze gminy będą też zgodne z założeniami przyjętego przez Radę Miejską we wrześniu 2005 r. Programu Rozwoju Turystycznego Miasta i Gminy Lipiany na lata 2005-2013. Kontynuując podstawowe założenia tego dokumentu, zmiana studium zakłada:

- 1) utrzymanie dotychczasowego zainwestowania turystycznego gminy, a w tym:
 - a) bazy noclegowej,
 - b) kąpielisk,
 - c) bazy gastronomicznej,
 - d) placówek kulturalno- oświatowych i służby zdrowia,
 - e) obiektów usług,
 - f) obiektów zabytkowych oraz przyrodniczych stanowiących atrakcje turystyczne miasta i gminy,
- 2) rozwój obszarów turystyki pobytowej i terenów szczególnie atrakcyjnych dla rozwoju turystyki:
 - a) w miejscowości Osetna w otoczeniu jezior: Będzin, Chłop,
 - b) w miejscowości Mironów w otoczeniu jezior: Chłop, Grochacz,
 - c) terenów przyległych w strefach brzegowych jezior w otoczeniu miejscowości: Osetna, Świerszczyki, Mironów,
 - d) w otoczeniu Lipian między jeziorem Wądół i miejscowością Skrzyńka.

Zmiana studium zakłada rozwój turystyki z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, krajobrazowych i historycznych gminy i jej szczególnego położenia. Do podstawowych kierunków rozwoju tej dziedziny gospodarki należeć będą:

- 1) rekreacja i turystyka w obrębie funkcjonujących obiektów w miejscowościach:
 - a) Lipiany,
 - b) Dębiec,
 - c) Przywodzie,
- 2) rozwój terenów o funkcjach związanych z obsługą ruchu turystycznego w miejscowościach w otoczeniu jezior, do których należą Osetna, Dębiec, Skrzyńka, działalność ta będzie się odbywać w ramach:
 - a) noclegów towarzyszących obiektom mieszkalnym w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej,
 - b) wydzielonych terenów rozwoju turystyki pobytowej (pensjonaty, hotele, pola namiotowe, „drugie domy”),
- 3) agroturystyka,
- 4) turystyka aktywna: piesza, rowerowa, konna, wodna,
- 5) rozwój miejsc obsługi ruchu turystycznego ze szczególnym uwzględnieniem rozwoju działalności gminnego ośrodka informacji,
- 6) poszerzenie oferty turystycznej obszaru Starego Miasta, poprzez rozwój terenów rekreacyjnych w granicach wydzielonych w studium przestrzeni publicznych:
 - a) rynku,
 - b) wybranych ciągów ulic,
 - c) nabrzeży,
 - d) otoczenia Gminnego Ośrodka Kultury, w tym Półwyspu Storczyków,

- 7) poszerzenie oferty turystycznej gminy Lipiany, poprzez rozwój terenów rekreacyjnych w otoczeniu jezior na gruntach pozyskanych od Lasów Państwowych.

10. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

10.1. Kierunki rozbudowy systemu komunikacji drogowej

W odniesieniu do nowych zadań inwestycyjnych zmiana studium ustala:

- 1) modernizację odcinków drogi krajowej Nr 3 oraz utrzymanie parametrów technicznych nowo zmodernizowanej drogi wojewódzkiej Nr 156 jako dróg głównych klasy G,
- 2) modernizację odcinków dróg powiatowych i gminnych,
- 3) budowę odcinka drogi ekspresowej S3.

Zmiana studium zakłada stopniową modernizację nawierzchni wszystkich dróg w obszarze gminy, z dopuszczeniem niezbędnych korekt ich przebiegów w miejscach gdzie przebudowa wymagana jest ze względu na:

- 1) korektę geometrii skrzyżowań,
- 2) budowę dodatkowych obiektów drogowych takich jak:
- 3) zatoki autobusowe,
- 4) chodniki,
- 5) ścieżki rowerowe,
- 6) elementy oznakowania i sygnalizacji.

Do głównych inwestycji, służących rozwojowi systemu komunikacji drogowej gminy należy:

- 1) budowa placu manewrowego przy cmentarzu komunalnym w Lipianach,
- 2) modernizacja brukowanych nawierzchni drogowych w miejscowościach:
 - a) Lipiany,
 - b) Krasne,
- 3) Budowa dróg:
 - a) Lipiany- Józefin,
 - b) Służących skomunikowaniu nowych terenów pod inwestycje związane z rozwojem funkcji turystycznej w miejscowościach:
 - a. Lipiany nad jeziorem Wądół,
 - b. Skrzynka,
 - c. Dębiec,
 - d. Osetna.

10.3. Kierunki rozwoju komunikacji rowerowej i pieszej

Istotnym elementem układu komunikacji gminy jest rozwój tras rowerowych, ze szczególnym uwzględnieniem tras o znaczeniu regionalnym:

- 1) międzynarodowej trasy „Tysiąca jezior”.
- 2) lokalnej trasy "Dawnych Folwarków", stanowiącej przedłużenie szlaku wyznaczonego w granicach gminy Barlinek,

Obok przenoszenia codziennego, lokalnego ruchu mieszkańców gminy, czytelny system tras rowerowych ma istotne znaczenie dla obsługi ruchu turystycznego. W zmianie studium zakłada się:

- 1) rozwój systemu tras rowerowych w oparciu o drogi gminne i powiatowe o niskim natężeniu ruchu i odpowiedniej, utwardzonej nawierzchni na terenach otwartych gminy, przy odpowiednim ich oznakowaniu;
- 2) prowadzenie odcinków tras rowerowych na terenach zabudowanych poszczególnych miejscowości jako urządzonych i oznakowanych ścieżek rowerowych, wyposażonych oddzielną jezdnię z odpowiednią nawierzchnią i bezkolizyjne skrzyżowania z ruchem pojazdów samochodowych,
- 3) wykorzystanie do budowy tras rowerowych przebiegów wyłączonych z użytkowania linii kolejowych.

Obok pieszych szlaków turystycznych, przebiegających przez obszar gminy, zmiana studium zakłada rozbudowę systemu ciągów pieszych na terenie miasta. Polegać ona będzie na modernizacji nawierzchni na ich przebiegach i wyposażeniu ich w elementy małej architektury, w obszarze przestrzeni publicznych wyznaczonych na rysunku studium.

10.4. Kierunki rozwoju komunikacji kolejowej

Zmiana studium zakłada utrzymanie podstawowych elementów sieci kolejowej trasy Głazów- Pyrzyce Nr 422, przy zachowaniu możliwości modernizacji tej linii dla potrzeb przywrócenia na niej transportu osobowego.

11. KIERUNKI ROZWOJU URZĄDZEŃ I SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

11.1. Kierunki systemu zaopatrzenia w wodę

Zmiana studium zakłada utrzymanie istniejącego systemu zaopatrzenia miasta w wodę. Zapewnia on zaspokojenie potrzeb jego mieszkańców. Rozbudowie powinny podlegać elementy magistralnej i rozdzielczej sieci wodociągowej, w szczególności na nowych terenach planowanych pod zabudowę. Zakłada się również przeprowadzenie działań najętych na celu ustanowienie stref ochronnych wokół ujęć wód podziemnych w obszarze gminy. Zmiana studium zakłada budowę nowych sieci i urządzeń wodociągowych w pasach drogowych jako inwestycji celu publicznego lub na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

11.2. Zasady regulacji stosunków wodnych

W obszarze gminy występują tereny zagrożone powodzią w obszarach zlewni. Na terenach tych zmiana studium ustala:

- 1) utrzymanie dotychczasowych funkcji melioracji szczegółowych i podstawowych,
- 2) dopuszczenie modernizacji, odbudowy melioracji szczegółowych i podstawowych,
- 3) dopuszczenie piętrzenia wód dla potrzeb małej retencji,
- 4) dopuszczenie wprowadzania ograniczeń we wprowadzaniu zabudowy oraz przekształcaniu powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi.

Regulacja cieków wodnych, przepływu i stanu czystości wód, powinno być rozwiązane kompleksowo, w układzie całych zlewni, w powiązaniu z utrzymaniem i modernizacją istniejących obwałowań, systemów melioracji i budowli inżynierskich.

11.3. Kierunki odprowadzenia i unieszkodliwienia ścieków

Zmiana studium ustala następujące zasady rozbudowy gminnego systemu kanalizacji sanitarnej:

- 1) preferowanie rozwoju grupowych systemów kanalizacji,
- 2) likwidację głównych źródeł zanieczyszczeń, uporządkowanie gospodarki ściekowej na obszarze wsi oraz terenów rekreacyjnych wokół jezior Chłop, Wądół, Będzin i Grochacz,
- 3) funkcjonowanie gminnego systemu oczyszczania ścieków sanitarnych w oparciu o istniejące systemy kanalizacyjne oraz jego rozbudowę z uwzględnieniem obsługi miejscowości gminy poprzez następujące grupowe systemy oczyszczania ścieków:
 - a) oczyszczalni Lipiany obsługującej miejscowości:
 - a. Lipiany,
 - b. Józefina (część),
 - c. Dębiec,
 - d. Mironów,
 - e. Osetna (część),
 - f. Świerszczyki,
 - g. Będzin,
 - b) oczyszczalni Batowo obsługującej miejscowości:
 - a. Batowo,
 - b. Wołczyn,
 - c. Połczyno,
 - d. Krasne,
 - e. Nowice,
 - f. Skrzyńska
 - c) oczyszczalni Krzemlin (gm. Pyrzyce) obsługującej miejscowości:
 - a. Mielęcinek,
 - b. Derczewko,
 - d) oczyszczalni Mostkowo (gmina Barlinek) obsługującej miejscowości:
 - a. Jedlice,
 - b. Brzostowo,
 - c. Miedzyń,
 - d. Żarnowo
- 4) dopuszczenie stosowania lokalnych systemów kanalizacji opartych o funkcjonowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne w miejscowościach nieobjętych systemami zbiorczego odbioru ścieków wyłącznie w obszarach, na których budowa systemów kanalizacji nie ma uzasadnienia ekonomicznego, zdefiniowanego w oparciu o następujące kryteria:
 - a) ilości ścieków do odebrania,
 - b) ilości, rodzaju zabudowy i jej rozmieszczenia,
 - c) odległości od odbiorniki ścieków.

Zmiana studium zakłada budowę nowych sieci i urządzeń kanalizacji w pasach drogowych jako inwestycji celu publicznego lub na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

11.4. Kierunki rozbudowy systemów melioracji

Zmiana studium zakłada przeprowadzenie niezbędnych czynności służących przywróceniu możliwości funkcjonowania zdegradowanych systemów melioracyjnych w rejonie miejscowości Mielęcinek i Jedlice. Do czynności tych należy:

- 1) czyszczenie z roślinności rowów melioracyjnych,
- 2) poprawa przepływu w zamkniętych kanałach melioracyjnych,
- 3) przeprowadzenie prac remontowych w przepompowni w Mielęcinku.

11.5. Kierunki gospodarki odpadami

Dla racjonalnej gospodarki stałymi odpadami komunalnymi zmiana studium zakłada pełne wdrożenie gminnego programu segregacji i unieszkodliwianie odpadów, w oparciu o posiadane składowisko, realizowanego we własnym zakresie lub w kooperacji w ramach związku celowego powołanego do realizacji tego zadania wspólnie z gminami sąsiednimi.

Zgodnie z wytycznymi planów gospodarki wyższego szczebla studium zakłada organizację gospodarki odpadami na poziomie ponadgminnym, w oparciu o:

- 1) stopniowe przejmowanie obowiązków w zakresie gospodarki odpadami od gmin należących do związku;
- 2) powołanie jednostki posiadającej osobowość prawną dla koordynacji systemu zbiórki i utylizacji odpadów komunalnych w ramach związku.

System selektywnej zbiórki odpadów obejmie docelowo zbiórkę, transport, selekcję i składowanie odpadów w podziale na grupy odpadów stałych:

- 1) zmieszanych odpadów balastowych,
- 2) opakowaniowych i surowcowych,
- 3) ulegających biodegradacji,
- 4) wielkogabarytowych,
- 5) odpadów niebezpiecznych znajdujących się w odpadach komunalnych.

Zmiana studium ustala ponadto nakaz likwidacji nielegalnych składowisk odpadów stałych oraz mogilnika w rejonie miejscowości Wołczyn.

11.6. Kierunki rozwoju elektroenergetyki

Studium ustala strefy objęte ograniczeniami (*pasy technologiczne - pasy ochrony funkcyjnej*) w użytkowaniu terenu w bezpośrednim otoczeniu elektroenergetycznych linii napowietrznych o szerokości: 22 metry (po 11 metrów od osi linii w obu kierunkach) dla linii 120–110kV. *Należy zachować lokalizację istniejących sieci elektroenergetycznych wraz z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną.*

W obrębie wymienionych powyżej stref studium ustala:

- 1) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) dopuszczenie realizacji obiektów związanych z działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną i rolną, przy spełnieniu wszystkich wymagań Polskich Norm,
- 3) nakaz uzgadniania z zarządcą sieci warunków lokalizacji projektowanych obiektów i zagospodarowania terenu.

Studium ustala możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych *o mocy zainstalowanej większej niż 500kW a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu* w obrębach: *Batowo, Dębiec, Głębokie, Jedlice, Józefin, Krasne, Lipiany 1, Mielęcinek, Mironów, Nowice, Skrzynka, Połczyno, Wołczyn, Sokolniki.* ~~zgodnie z położeniem stref rozwoju energetyki wiatrowej,~~ wyznaczonych na rysunku ~~zmiany~~ studium. W granicach obszaru *rozmieszczenia elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 500kW dopuszcza się lokalizację niezbędnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, magazynów energii oraz innych form magazynowania i przetwarzania energii pochodzącej z elektrowni wiatrowych. Ponadto celem stabilizacji poziomu produkcji energii z elektrowni wiatrowych dopuszcza się w granicach obszarów rozmieszczenia elektrowni wiatrowych również możliwość lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych, których łączna moc na danym obszarze nie może przekraczać mocy elektrowni wiatrowych.*

Dla inwestycji w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy zainstalowanej większej niż 500kW wraz z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ustala się konieczność sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi. W granicach obszaru rozmieszczenia elektrowni wiatrowych wraz z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu obowiązuje zakaz zabudowy budynków o funkcji mieszkalnej,

przy czym dopuszcza się lokalizację infrastruktury pomiarowej (maszty służące do badania siły i kierunku wiatru).

~~Dla obszarów tych wymagane będzie sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu wytycznych niezbędnych do określania lokalizacji elektrowni wiatrowych w odniesieniu do:~~

- ~~1) minimalnych odległości od zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi: 500.00m,~~
- ~~2) odległości od rezerwatów i łęgówisk, kompleksów leśnych, rzek i większych zbiorników wodnych,~~
- ~~3) odległości pomiędzy poszczególnymi siłowniami,~~
- ~~4) zapewnienia dojazdu i obsługi w stacje transformatorowe WN/SN,~~
- ~~5) możliwości przyłączenia do przesyłowych linii elektroenergetycznych,~~
- ~~6) konieczności opracowania do każdej lokalizacji elektrowni wiatrowych studium wpływu na krajobraz z uwzględnieniem powiązań widokowych.~~

11.7. Kierunki rozwoju sieci gazowej

Docelowo sieci gazowniczej zmiana studium ustala:

- 1) utrzymanie istniejącej stacji redukcyjnych i sieci gazowniczych w Lipianach,
- 2) sukcesywną rozbudowę sieci gazowniczej w miejscowościach gminy,
- 3) zasilanie odbiorców gazem średniego ciśnienia z zastosowaniem indywidualnych reduktorów na ciśnienie użytkowe.

Utrzymanie stref kontrolnych w otoczeniu istniejących i planowanych gazociągów, które wynoszą:

- 1) dla gazociągów o średnicy do DN 150 włącznie – 4 m (2 m w każdą stronę od osi gazociągu),
- 2) dla gazociągów o średnicy do DN 200 włącznie – 6 m (3 m w każdą stronę od osi gazociągu).

W strefie kontrolowanej obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, urządzenia stałych składów i magazynów, sadzenia drzew oraz podejmowania jakichkolwiek działalności mogących zagrozić trwałości gazociągów podczas ich eksploatacji.

11.8. Kierunki rozwoju sieci ciepłowniczej

Dla zaopatrzenia w ciepło zmiana studium dopuszcza stosowanie zbiorczych i indywidualnych źródeł energii cieplnej, pracujących w oparciu o następujące, preferowane czynniki grzewcze:

- 1) gaz,
- 2) oleju opałowy,
- 3) energia elektryczna,
- 4) odnawialne źródła energii.

11.9. Kierunki rozwoju sieci telekomunikacyjnej

W odniesieniu do telekomunikacji zmiana studium ustala:

- 1) lokalizację nowych urządzeń centralowych w miejscowościach gminy w zależności od potrzeb,
- 2) rozwijanie sieci telefonicznych w systemie pierścieniowym, zapewniającym możliwości dwustronnej obsługi urządzeń centralowych (należy zapewnić przestrzenne możliwości prowadzenia sieci wzdłuż dróg pomiędzy miejscowościami oraz magistralnych sieci abonenckich wewnątrz miejscowości);
- 3) dopuszcza się lokalizację anten nadawczo- odbiorczych telefonii bezprzewodowej na istniejących elementach wysokościowych i w innych miejscach wskazanych przez operatorów na obszarach poza terenami o znaczących walorach przyrodniczych i krajobrazowych.

Studium dopuszcza budowę stacji bazowych telefonii komórkowej w obrębie istniejących terenów zabudowy techniczno- produkcyjnej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych oraz na terenach otwartych w miejscach wydzielonych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

12. SYNTEZA USTALEŃ POLITYKI PRZESTRZENNEJ I INSTRUMENTY WDRAŻANIA USTALEŃ STUDIUM

12.1. Zasady prowadzenia polityki przestrzennej i instrumenty wdrażania ustaleń studium

Przyjęcie zasady zrównoważonego rozwoju jako podstaw strategii rozwoju całego regionu uznaje się także za podstawową zasadę służącą ukierunkowaniu długookresowej strategii rozwoju przestrzennego gminy. Wiąże się z tym przyjęcie następujących celów polityki przestrzennej w jej obszarze:

- 1) ochronę zasobów środowiska ze szczególnym uwzględnieniem ograniczania możliwości wprowadzania nowej zabudowy na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych,
- 2) pełną ochronę dziedzictwa kulturowego, połączoną z utrwalaniem korzystnych cech historycznie wykształconej, wartościowej struktury funkcjonalno- przestrzennej obszarów zainwestowanych,
- 3) efektywny rozwój gminy dostosowany do zróżnicowanych przestrzennie uwarunkowań, połączony z przeprowadzeniem kompleksowej restrukturyzacji jego struktury funkcjonalno- przestrzennej,
- 4) poprawę ładu przestrzennego oraz sprawnego funkcjonowania układu komunikacyjnego i sieci inżynierskich.

Realizacja wymienionych wyżej celów powinna doprowadzić do mierzalnej poprawy standardów:

- 1) ekologicznych, związanych z poprawą stanu środowiska przyrodniczego gminy, wzmocnieniem kondycji i walorów użytkowych oraz zapewnieniem jego stabilnej równowagi,
- 2) ładu społecznego, polegającego na powszechnej poprawie warunków życia, w tym m.in. wysokiej dostępności do usług i miejsc pracy oraz odpoczynku,
- 3) ładu ekonomicznego, związanego z ekonomizacją kosztów utrzymania miasta, tworzeniem udogodnień dla rozwoju i działalności gospodarczej, przy minimalizacji obciążeń dla środowiska i infrastruktury,
- 4) ładu estetyczno- funkcjonalnego, związanego z poprawą strony estetycznej i technicznej terenów mieszkaniowych, zagrodowych oraz produkcyjno-usługowych.

Przyjęte wyżej cele polityki przestrzennej gminy będą respektowane w ramach opracowania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego oraz przy podejmowaniu decyzji dotyczących jego zagospodarowania i rozwoju przestrzennego. Obejmą one także:

- 1) prowadzenie monitoringu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) okresowe aktualizacje studium,
- 3) wprowadzenie jako postulatów przyjętych w studium rozwiązań do opracowań regionalnych (strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa),
- 4) zasadę wprowadzania nowej zabudowy na tereny wykorzystywane rolniczo z utrzymaniem pierwszeństwa dla niższych klas bonitacyjnych gleb.

12.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy oraz podstawowe parametry i wskaźniki dotyczące kształtowania nowej zabudowy

Obszar gminy podzielono na rysunku studium na trzy podstawowe typy stref, dla których przyjmuje się zróżnicowane kierunki działań, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym, są to:

- 1) Strefy rozwoju zabudowy w obszarze miasta,
- 2) Strefy rozwoju zabudowy w obszarze gminy,
- 3) Strefy rozwoju funkcji związanych z obsługą ruchu turystycznego.

Dla każdej z wydzielonych stref wskazano podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego w odniesieniu do dotychczasowego i planowanego zainwestowania oraz następujące parametry kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w jej otoczeniu:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) w obszarze miasta:
 - a. wysokość zabudowy- do 10.00m,
 - b. liczba kondygnacji- 3,
 - c. minimalna powierzchnia działki budowlanej- 1000 m²,
 - d. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej- 60%,
 - b) w obszarze gminy:
 - a. wysokość zabudowy- do 9.00m,
 - b. liczba kondygnacji- 2,
 - c. minimalna powierzchnia działki budowlanej- 1500 m²,
 - d. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej- 70%,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - a) w obszarze miasta:
 - a. wysokość zabudowy- do 12.00m,
 - b. liczba kondygnacji- 4,
 - c. minimalna powierzchnia działki budowlanej- nie ustala się,
 - d. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej- 40%,
 - b) w obszarze gminy:
 - a. wysokość zabudowy- do 10.00m,
 - b. liczba kondygnacji- 3,
 - c. minimalna powierzchnia działki budowlanej- nie ustala się,
 - d. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej- 50%,
- 3) dla zabudowy usługowej wolnostojącej w obszarze miasta i gminy- w nawiązaniu do parametrów istniejącej zabudowy w otoczeniu.
- 4) dla zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego w obszarze gminy:
 - a) wysokość zabudowy- do 10.00m,
 - b) liczba kondygnacji- 3,
 - c) minimalna powierzchnia działki budowlanej- 2000 m²,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej- 70%,
- 5) dla zabudowy techniczno- produkcyjnej oraz zabudowy produkcji rolniczej i leśnej:
 - a) wysokość zabudowy- do 12.00m,
 - b) liczba kondygnacji- nie ustala się,
 - c) minimalna powierzchnia działki budowlanej- 2000 m²,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej- 70%.

Przedstawione poniżej zapisy należy traktować jako wytyczne do prac planistycznych, które mogą podlegać uszczegółowieniu i modyfikacjom w toku prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

12.3.1. Strefy rozwoju zabudowy w obszarze miasta Lipiany

W poniższym zestawieniu wskazano strefy rozwoju zabudowy położone w granicach administracyjnych miasta. Zasięg opisanych poniżej stref wraz z podanym kodem strefy oznaczono na rysunku zmiany studium.

M1- strefa modernizacji i rewitalizacji zabytkowego układu przestrzennego miasta i jego otoczenia

W obszarze strefy ustala się:

- 1) dopuszczenie prac służących rewaloryzacji i promocji walorów zabytkowych obszaru Starego Miasta w oparciu o wytyczne opisane szczegółowo jako: „kierunki ochrony środowiska kulturowego”,
- 2) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. wielorodzinnej z towarzyszeniem usług,
 - c. usługowej,
 - d. usług sportu i rekreacji,
 - e. komunikacji samochodowej,
 - f. infrastruktury technicznej,
 - b) rozwój funkcji terenów:
 - a. mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z towarzyszeniem usług,
 - b. usług związanych z działalnościami, które nie wymagają opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko,
 - c. zieleni urządzonej,
 - d. komunikacji samochodowej,
 - e. komunikacji pieszej,
 - c) stopniową eliminację z obszaru strefy tymczasowej zabudowy małowabarytowej,
- 3) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) pełną modernizację i uzupełnienie zachowanego układu przestrzennego miasta;
 - b) dopuszczenie łączenia funkcji zabudowy mieszkalnej z rozwojem funkcji usługowych; proces rewaloryzacji starego miasta należy ukierunkować tak, by doprowadzić do odnowy zabytkowego układu centrum,
 - c) podjęcie działań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych (w obrębie rynku, wybranych ciągów ulic, nabrzeży, otoczenia Gminnego Ośrodka Kultury, w tym Półwyspu Storczyków) dla wypracowanie spójnej koncepcji zagospodarowania tych terenów w zakresie obejmującym katalog:
 - a. materiałów i wzorów nawierzchni,
 - b. elementów oświetlenia i małej architektury,
- 4) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) nakaz wznoszenia nowych obiektów zgodnie z podstawowymi parametrami kształtowania zabudowy, określonymi w rozdziale „12.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy oraz podstawowe parametry kształtowania nowej zabudowy”.

M2- strefa zamieszkiwania, produkcji i usług zachodnia

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c. usługowej,
 - d. sportu i rekreacji,
 - e. techniczno- produkcyjnej,
 - f. komunikacji samochodowej,
 - g. infrastruktury technicznej,
 - h. ogrodów działkowych,
 - i. zieleni parkowej,
 - b) rozwój terenów zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług w północnej części strefy,
 - c) stopniową eliminację z obszaru strefy tymczasowej zabudowy małowabarytowej,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,

- b) nakaz wznoszenia nowych obiektów zgodnie z podstawowymi parametrami kształtowania zabudowy, określonymi w rozdziale „12.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy oraz podstawowe parametry kształtowania nowej zabudowy”.

M3- strefa zamieszkiwania, produkcji i usług wschodnia

W obszarze strefy ustala się:

- 3) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c. usługowej,
 - d. sportu i rekreacji,
 - e. techniczno- produkcyjnej,
 - f. komunikacji samochodowej,
 - g. infrastruktury technicznej,
 - h. ogrodów działkowych,
 - i. zieleni cmentarnej,
 - j. zieleni parkowej,
 - b) rozwój terenów zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług w północnej części strefy,
 - c) stopniową eliminację z obszaru strefy tymczasowej zabudowy małogabarytowej,
- 4) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) nakaz wznoszenia nowych obiektów zgodnie z podstawowymi parametrami kształtowania zabudowy, określonymi w rozdziale „12.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy oraz podstawowe parametry kształtowania nowej zabudowy”.

P1- strefa produkcji i usług północno- zachodnia

W obszarze strefy ustala się:

- 5) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. techniczno- produkcyjnej (terenów produkcji, baz, składów),
 - b. komunikacji samochodowej,
 - c. infrastruktury technicznej (urządzeń kanalizacji, telekomunikacji oraz terenów składowania odpadów stałych),
 - b) rozwój zabudowy techniczno- produkcyjnej, usługowej, niezbędnych elementów układu komunikacyjnego oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 6) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) nakaz wznoszenia nowych obiektów zgodnie z podstawowymi parametrami kształtowania zabudowy, określonymi w rozdziale „12.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy oraz podstawowe parametry kształtowania nowej zabudowy”.

P2- strefa produkcji i usług zachodnia

W obszarze strefy ustala się:

- 7) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. zabudowy zagrodowej,
 - b. techniczno- produkcyjnej (terenów produkcji, baz, składów),
 - c. komunikacji samochodowej,
 - d. infrastruktury technicznej (urządzeń kanalizacji, telekomunikacji oraz terenów składowania odpadów stałych),
 - b) dopuszczenie adaptacji istniejących obiektów zabudowy zagrodowej dla potrzeb nieuciążliwej produkcji i usług,

- c) rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w południowo- zachodniej części strefy,
 - d) rozwój zabudowy techniczno- produkcyjnej, usługowej, niezbędnych elementów układu komunikacyjnego oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 8) w zakresie kształtowania zabudowy:
- a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) nakaz wznoszenia nowych obiektów zgodnie z podstawowymi parametrami kształtowania zabudowy, określonymi w rozdziale „12.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy oraz podstawowe parametry kształtowania nowej zabudowy”.

P3- strefa produkcji i usług wschodnia

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. zabudowy zagrodowej,
 - b. zieleni działkowej,
 - c. komunikacji samochodowej,
 - d. infrastruktury technicznej (urządzeń kanalizacji, telekomunikacji oraz terenów składowania odpadów stałych),
 - b) dopuszczenie adaptacji istniejących obiektów zabudowy zagrodowej dla potrzeb nieuciążliwej produkcji i usług,
 - c) rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w południowo- zachodniej części strefy,
 - d) rozwój zabudowy techniczno- produkcyjnej, usługowej, niezbędnych elementów układu komunikacyjnego oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) rozwój terenów obsługi komunikacji drogowej,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) nakaz wznoszenia nowych obiektów zgodnie z podstawowymi parametrami kształtowania zabudowy, określonymi w rozdziale „12.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy oraz podstawowe parametry kształtowania nowej zabudowy”.

P4- strefa produkcji i usług południowa

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu: rozwój zabudowy techniczno- produkcyjnej, usługowej, niezbędnych elementów układu komunikacyjnego oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy: nakaz wznoszenia nowych obiektów zgodnie z podstawowymi parametrami kształtowania zabudowy, określonymi w rozdziale „12.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy oraz podstawowe parametry kształtowania nowej zabudowy”.

12.3.2. Strefy rozwoju zabudowy w obszarze gminy

W poniższym zestawieniu wskazano strefy rozwoju zabudowy położone w obrębie terenów zainwestowanych miejscowości oraz w ich bezpośrednim otoczeniu. Obszary wyłączone z zabudowy zostały opisane poniżej w zbiorczym zestawieniu terenów otwartych miasta i gminy. Zasięg opisanych poniżej stref wraz z podanym kodem strefy oznaczono na rysunku zmiany studium.

G1- Osetna

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. zabudowy zagrodowej,
 - b. komunikacji samochodowej,
 - c. infrastruktury technicznej,

- b) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, wymiennie z zabudową zagrodową,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) nakaz wznoszenia nowych obiektów zgodnie z podstawowymi parametrami kształtowania zabudowy, określonymi w rozdziale „12.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy oraz podstawowe parametry kształtowania nowej zabudowy”.

G2- Mironów

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c. produkcji rolniczej,
 - d. zieleni działkowej,
 - e. komunikacji samochodowej,
 - f. infrastruktury technicznej,
 - b) rozwój terenów zabudowy:
 - a. mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług,
 - b. usług turystyki,
 - c) dopuszczenie zastąpienia funkcji produkcji rolniczej funkcją usługową lub techniczno- produkcyjną, związaną z działalnościami, które nie wymagają opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) nakaz wznoszenia nowych obiektów zgodnie z podstawowymi parametrami kształtowania zabudowy, określonymi w rozdziale „12.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy oraz podstawowe parametry kształtowania nowej zabudowy”.

G3- Derczewko

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. zabudowy zagrodowej,
 - b. zieleni przydomowej,
 - c. komunikacji samochodowej,
 - d. infrastruktury technicznej,
 - b) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, wymiennie z zabudową zagrodową,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) nakaz wznoszenia nowych obiektów zgodnie z podstawowymi parametrami kształtowania zabudowy, określonymi w rozdziale „12.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy oraz podstawowe parametry kształtowania nowej zabudowy”.

G4 - Mielęcinek

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. usługowej,

- c. zagrodowej,
- d. zieleni cmentarnej,
- e. zieleni parkowej,
- f. komunikacji samochodowej,
- b) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, wymiennie z zabudową zagrodową,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) nakaz wznoszenia nowych obiektów zgodnie z podstawowymi parametrami kształtowania zabudowy, określonymi w rozdziale „12.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy oraz podstawowe parametry kształtowania nowej zabudowy”.

G5 - Nowice

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c. zagrodowej,
 - d. zieleni cmentarnej,
 - e. zieleni działkowej,
 - f. komunikacji samochodowej,
 - g. infrastruktury technicznej,
 - b) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, wymiennie z zabudową zagrodową,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
- 3) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) nakaz wznoszenia nowych obiektów zgodnie z podstawowymi parametrami kształtowania zabudowy, określonymi w rozdziale „12.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy oraz podstawowe parametry kształtowania nowej zabudowy”.

G6- Połczyno

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b. zagrodowej,
 - c. produkcji rolniczej,
 - d. zieleni działkowej,
 - e. komunikacji samochodowej,
 - b) dopuszczenie zastąpienia funkcji produkcji rolniczej funkcją usługową lub techniczno- produkcyjną, związaną z działalnościami, które nie wymagają opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) nakaz wznoszenia nowych obiektów zgodnie z podstawowymi parametrami kształtowania zabudowy, określonymi w rozdziale „12.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy oraz podstawowe parametry kształtowania nowej zabudowy”.

G7- Wolczyn

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b. usługowej,
 - c. zagrodowej,
 - d. produkcji rolniczej,
 - e. zieleni działkowej,
 - f. zieleni parkowej,
 - g. komunikacji samochodowej,
 - h. infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczenie zastąpienia funkcji produkcji rolniczej funkcją usługową lub techniczno- produkcyjną, związaną z działalnościami, które nie wymagają opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) nakaz wznoszenia nowych obiektów zgodnie z podstawowymi parametrami kształtowania zabudowy, określonymi w rozdziale „12.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy oraz podstawowe parametry kształtowania nowej zabudowy”.

G8, G9- Krasne

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b. usługowej,
 - c. sportu i rekreacji,
 - d. zagrodowej,
 - e. produkcji rolniczej,
 - f. zieleni działkowej,
 - g. zieleni parkowej,
 - h. komunikacji samochodowej,
 - i. infrastruktury technicznej,
 - b) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, wymiennie z zabudową zagrodową,
 - c) dopuszczenie zastąpienia funkcji produkcji rolniczej funkcją usługową lub techniczno- produkcyjną, związaną z działalnościami, które nie wymagają opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) nakaz wznoszenia nowych obiektów zgodnie z podstawowymi parametrami kształtowania zabudowy, określonymi w rozdziale „12.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy oraz podstawowe parametry kształtowania nowej zabudowy”.

G10- Batowo

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b. usługowej,
 - c. zagrodowej,
 - d. produkcji rolniczej,
 - e. zieleni działkowej,
 - f. zieleni parkowej,

- g. komunikacji samochodowej,
- h. infrastruktury technicznej,
- b) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług, wymiennie z zabudową zagrodową,
- c) rozwój terenów sportu i rekreacji (świetlicy wiejskiej z otoczeniem),
- d) dopuszczenie zastąpienia funkcji produkcji rolniczej funkcją usługową lub techniczno- produkcyjną, związaną z działalnościami, które nie wymagają opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) nakaz wznoszenia nowych obiektów zgodnie z podstawowymi parametrami kształtowania zabudowy, określonymi w rozdziale „12.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy oraz podstawowe parametry kształtowania nowej zabudowy”.

G11- Skrzyńka

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c. usługowej,
 - d. zagrodowej,
 - e. produkcji rolniczej,
 - f. zieleni działkowej,
 - g. zieleni parkowej,
 - h. komunikacji samochodowej,
 - i. infrastruktury technicznej,
 - b) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wymiennie z zabudową zagrodową,
 - c) dopuszczenie zastąpienia funkcji produkcji rolniczej funkcją usługową lub techniczno- produkcyjną, związaną z działalnościami, które nie wymagają opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) nakaz wznoszenia nowych obiektów zgodnie z podstawowymi parametrami kształtowania zabudowy, określonymi w rozdziale „12.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy oraz podstawowe parametry kształtowania nowej zabudowy”.

G12- Miedzyn

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b. zagrodowej,
 - c. produkcji rolniczej,
 - d. zieleni parkowej,
 - e. komunikacji samochodowej,
 - f. infrastruktury technicznej,
 - b) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wymiennie z zabudową zagrodową,
 - c) dopuszczenie zastąpienia funkcji produkcji rolniczej funkcją usługową lub techniczno- produkcyjną, związaną z działalnościami, które nie wymagają opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) nakaz wznoszenia nowych obiektów zgodnie z podstawowymi parametrami kształtowania zabudowy, określonymi w rozdziale „12.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy oraz podstawowe parametry kształtowania nowej zabudowy”.

G13- Brzostowo

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. zagrodowej,
 - b. komunikacji samochodowej,
 - b) dopuszczenie wymiany obiektów zabudowy zagrodowej zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) nakaz wznoszenia nowych obiektów zgodnie z podstawowymi parametrami kształtowania zabudowy, określonymi w rozdziale „12.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy oraz podstawowe parametry kształtowania nowej zabudowy”.

G14, G15- Jedlice

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. usługowej,
 - c. zagrodowej,
 - d. sportu i rekreacji,
 - e. zieleni działkowej,
 - f. zieleni parkowej,
 - g. komunikacji samochodowej,
 - b) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wymiennie z zabudową zagrodową,
 - c) dopuszczenie zastąpienia funkcji produkcji rolniczej funkcją usługową lub techniczno- produkcyjną, związaną z działalnościami, które nie wymagają opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,
 - b) nakaz wznoszenia nowych obiektów zgodnie z podstawowymi parametrami kształtowania zabudowy, określonymi w rozdziale „12.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy oraz podstawowe parametry kształtowania nowej zabudowy”.

G16- Dębiec

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. usług turystyki,
 - c. zagrodowej,
 - d. produkcji rolniczej,
 - e. zieleni parkowej,
 - f. komunikacji samochodowej,
 - g. infrastruktury technicznej,
 - b) rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wymiennie z zabudową zagrodową,
 - c) dopuszczenie zastąpienia funkcji produkcji rolniczej funkcją usługową lub techniczno- produkcyjną, związaną z działalnościami, które nie wymagają opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) dostosowanie istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów techniczno-budowlanych,

- b) nakaz wznoszenia nowych obiektów zgodnie z podstawowymi parametrami kształtowania zabudowy, określonymi w rozdziale „12.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy oraz podstawowe parametry kształtowania nowej zabudowy”.

12.3.3. Strefy rozwoju funkcji związanych z obsługą ruchu turystycznego

U1- Skrzynka

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) rozwój terenów zabudowy:
 - a. usług turystyki pobytowej (dla użytkowników indywidualnych i związanych z działalnością gospodarczą o tym profilu),
 - b. innych nieuciążliwych usług towarzyszących funkcji podstawowej:
 - gastronomii,
 - kultury,
 - c. mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) budowę obiektów i urządzeń komunikacji drogowej oraz infrastruktury technicznej, niezbędnych do obsługi planowanych obiektów,
 - c) nakaz zapewnienia publicznego dostępu do brzegu jeziora oraz zagospodarowania brzegu jeziora dla potrzeb turystyki i rekreacji z wyłączeniem z zabudowy w pasie terenu o minimalnej szerokości 50m,
- 2) nakaz zapewnienia publicznego dostępu do brzegu jeziora oraz zagospodarowania brzegu jeziora dla potrzeb turystyki i rekreacji,
- 3) nakaz wznoszenia nowych obiektów zgodnie z podstawowymi parametrami kształtowania zabudowy, określonymi w rozdziale „12.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy oraz podstawowe parametry kształtowania nowej zabudowy”.

U2- Osetna

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) rozwój terenów zabudowy:
 - a. zagrodowej, związanej z działalnością agroturystyczną
 - b. usług turystyki, oraz innych nieuciążliwych usług towarzyszących funkcji podstawowej,
 - b) budowę obiektów i urządzeń komunikacji drogowej oraz infrastruktury technicznej, niezbędnych do obsługi planowanych obiektów,
 - c) nakaz zapewnienia publicznego dostępu do brzegu jeziora oraz zagospodarowania brzegu jeziora dla potrzeb turystyki i rekreacji,
- 2) nakaz zapewnienia publicznego dostępu do brzegu jeziora oraz zagospodarowania brzegu jeziora dla potrzeb turystyki i rekreacji,
- 3) nakaz wznoszenia nowych obiektów zgodnie z podstawowymi parametrami kształtowania zabudowy, określonymi w rozdziale „12.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy oraz podstawowe parametry kształtowania nowej zabudowy”.

U3- Przywodzie

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) utrzymanie funkcji terenów:
 - a. mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. usług turystyki,
 - c. zagrodowej,
 - d. komunikacji samochodowej,
 - e. infrastruktury technicznej,
 - a) rozwój terenów zabudowy:
 - a. zagrodowej, związanej z działalnością agroturystyczną

- b. usług turystyki, oraz innych nieuciążliwych usług towarzyszących funkcji podstawowej,
 - b) budowę obiektów i urządzeń komunikacji drogowej oraz infrastruktury technicznej, niezbędnych do obsługi planowanych obiektów,
- 2) nakaz zapewnienia publicznego dostępu do brzegu jeziora oraz zagospodarowania brzegu jeziora dla potrzeb turystyki i rekreacji,
 - 3) nakaz wznoszenia nowych obiektów zgodnie z podstawowymi parametrami kształtowania zabudowy, określonymi w rozdziale „12.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy oraz podstawowe parametry kształtowania nowej zabudowy”.

U4- Dębiec

W obszarze strefy ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) rozwój terenów zabudowy:
 - a. mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. usług turystyki, oraz innych nieuciążliwych usług towarzyszących funkcji podstawowej,
 - b) budowę obiektów i urządzeń komunikacji drogowej oraz infrastruktury technicznej, niezbędnych do obsługi planowanych obiektów,
 - c) nakaz zapewnienia publicznego dostępu do brzegu jeziora oraz zagospodarowania brzegu jeziora dla potrzeb turystyki i rekreacji,
- 2) nakaz zapewnienia publicznego dostępu do brzegu jeziora oraz zagospodarowania brzegu jeziora dla potrzeb turystyki i rekreacji,
- 3) nakaz wznoszenia nowych obiektów zgodnie z podstawowymi parametrami kształtowania zabudowy, określonymi w rozdziale „12.3. Zasady zagospodarowania przestrzennego stref rozwoju zabudowy oraz podstawowe parametry kształtowania nowej zabudowy”.

12.4. Zasady zagospodarowania przestrzennego terenów otwartych w obszarze gminy

W obszarze gminy zmiana studium wyodrębnia następujące strefy terenów otwartych, o zróżnicowanej polityce zagospodarowania przestrzennego. Zasięg opisanych poniżej stref wraz z podanym kodem strefy oznaczono na rysunku zmiany studium.

R1, R2- strefy produkcji rolniczej, na tych terenach zmiana studium dopuszcza rozwój terenów zabudowy wyłącznie w postaci siedlisk rolniczych oraz obiektów budowlanych służących prowadzeniu gospodarki rolnej i leśnej, ponadto ustala:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej,
- 2) dopuszczenie prowadzenia produkcji rolniczej, rybołówstwa,
- 3) dopuszczenie wznoszenia zabudowy siedliskowej, zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
- 4) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego i ich modernizację dla podniesienia standardów zamieszkiwania oraz pracy i innych działalności,
- 5) dopuszczenie budowli drogowych, hydrotechnicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6) **w granicach obszarów rozmieszczenia elektrowni wiatrowych a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określonych w rozdziale: „Kierunki rozwoju elektroenergetyki”, obowiązuje zakaz zabudowy budynków o funkcji mieszkalnej.**

~~R2 – strefa produkcji rolniczej z dopuszczeniem lokalizacji siłowni wiatrowych, w obrębie sołectw: Jedlice, Krasne, Nowice, Skrzynka, Wołczyn,~~

~~Na tych terenach zmiana studium dopuszcza budowę obiektów siłowni wiatrowych na zasadach określonych w rozdziale: „Kierunki rozwoju elektroenergetyki”, ponadto ustala:~~

- ~~1) dopuszczenie prowadzenia produkcji rolniczej, rybołówstwa,~~
- ~~2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,~~
- ~~3) dopuszczenie budowli drogowych, hydrotechnicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.~~

- ~~4) dopuszczenie wznoszenia obiektów związanych w produkcją i przesyłem energii elektrycznej, pozyskiwanej z użyciem siły wiatru,~~
~~5) obowiązek objęcia wybranych obszarów strefy ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu określenia możliwości rozwoju i ograniczeń budowy obiektów siłowni,~~
~~6) wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego i ich modernizację dla potrzeb odbioru i przesyłu energii elektrycznej pozyskanej z siłowni wiatrowych.~~

R3- strefy produkcji rolniczej w otoczeniu obszarów o wysokich wartościach przyrodniczo- krajobrazowych poza obszarami zainwestowania miejscowości gminy, na tych terenach ustala się:

- 1) zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli drogowych, hydrotechnicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) ochronę przyrody i krajobrazu zgodnie z wymogami ustawy o ochronie środowiska.

ZL1- strefy produkcji leśnej, na tych terenach ustala się:

- 1) prowadzenie gospodarki leśnej w sposób określony planami urzędowania lasów Nadleśnictwa Myślibórz,
- 2) dopuszczenie dolesień na obszarach przyległych do istniejących kompleksów leśnych, wskazanych na rysunku zmiany studium,
- 3) dopuszczenie budowli drogowych, hydrotechnicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

ZL2- obszary lasów w otoczeniu strefy brzegowej jezior wskazane do częściowego udostępnienia dla potrzeb turystyki i rekreacji, na tych terenach ustala się:

- 1) prowadzenie gospodarki leśnej w sposób określony planami urzędowania lasów Nadleśnictwa Myślibórz,
- 2) nakaz utrzymania funkcji lasów wodochronnych,
- 3) dopuszczenie przejęcia części kompleksów leśnych przez Gminę, dla potrzeb udostępnienia ich dla celów turystyki i rekreacji w porozumieniu z Nadleśnictwem,
- 4) dopuszczenie budowli drogowych, hydrotechnicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

12.5. Obszary rozmieszczania inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Studium ustala realizację następujących inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) budowę dróg gminnych,
- 2) budowę sieci infrastruktury –wodociągowej i kanalizacyjnej dla:
 - a) zapewnienia dostępu do sieci istniejącym obiektom- w pierwszej kolejności,
 - b) zapewnienia dostępu do sieci terenom planowanej zabudowy- w drugiej kolejności.

12.6. Obszary rozmieszczania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Do obszarów rozmieszczania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym należy odcinek planowanej drogi ekspresowej S3, której przebieg zakłada przeprowadzenie przeprawy przez fragment jeziora Chłop, położonego w granicach administracyjnych gminy.

12.7. Program prowadzenia prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Studium zakłada opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla następujących obszarów, wskazanych na rysunku studium:

- 1) rozwoju zabudowy,
- 2) rozwoju energetyki wiatrowej,
- 3) dla terenów z zakazem zabudowy na obszarach o wysokich walorach krajobrazowych,

W nawiązaniu do ogólnego zakresu prac planistycznych, opisanego powyżej, zakłada się następujący program prac planistycznych nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) w I etapie- jako opracowania priorytetowe, określa się sporządzenie planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów:
 - a) stref rozwoju zabudowy mieszkaniowej, w granicach miasta Lipiany,
 - b) stref rozwoju produkcji i usług w granicach miasta Lipiany,
- 2) w II etapie- plany dla obszarów rozwoju turystyki i rekreacji, ze szczególnym uwzględnieniem wyłączenia części obszarów w strefie brzegowej jezior z zabudowy i zapewnienia publicznego dostępu do wód,
- 3) w III etapie- plany dla obszarów rozwoju energetyki wiatrowej, ze wskazaniem obszarów na których niezbędne jest wprowadzenie zakazu zabudowy dla zapewnienia niezbędnej strefy buforowej dla planowanych siłowni wiatrowych,
- 4) w IV etapie- dla obszarów o wysokich walorach krajobrazowych, dla ustalenia na nich zakazu zabudowy w związku z wymogami przyrody i krajobrazu,
- 5) w V etapie- zakłada się sukcesywne opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich stref rozwoju miejscowości gminy, z założeniem objęcia stosownymi zapisami terenów zainwestowanych miejscowości oraz obszarów ich przewidywanego rozwoju.

12.8. Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne

W zmianie studium wskazuje się obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne o łącznej powierzchni około 412 ha. wskazane na rysunku zmiany studium w granicach stref rozwoju zabudowy. Doprecyzowanie zakresu przestrzennego oraz powierzchni tych obszarów będzie następować w toku przygotowania wniosków o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w procesie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

12.9. Obszary rozmieszczania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²

W zmianie studium nie obszarów rozmieszczania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².