

WYKAZ ZMIAN WPROWADZONYCH DO PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY LIPIE

w następstwie prawomocnego rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Śląskiego z dnia 10 lipca 2026 r., stwierdzającego nieważność uchwały Nr XXVIII/183/2026 Rady Gminy Lipie z dnia 28 maja 2026 r. w sprawie planu ogólnego gminy Lipie
(Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2026 r. poz. 3706)

1. Korekta minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej

W rozstrzygnięciu nadzorczym wskazano, że w charakterystyce stref planistycznych oznaczonych symbolami **12 SU**, **37 SZ** oraz **58 SZ** ustalono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższe od wartości wynikających z załącznika nr 1 do rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

W celu usunięcia wskazanego naruszenia w projekcie Planu ogólnego gminy Lipie dokonano następujących korekt:

- 1) strefa **12 SU** – skorygowano minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, ustalając jego wartość na poziomie **30%**;
- 2) strefa **37 SZ** – skorygowano minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, ustalając jego wartość na poziomie **30%**;
- 3) strefa **58 SZ** – skorygowano minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, ustalając jego wartość na poziomie **30%**.

2. Uwzględnienie udokumentowanego złoża „Rębielice Królewskie”

W rozstrzygnięciu nadzorczym wskazano, że w granicach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną **38 SJ** i **40 SJ** znajduje się część udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Rębielice Królewskie” (KN 5211), obejmującego piaski i żwiry.

Przy wyznaczaniu stref **38 SJ** i **40 SJ** nie uwzględniono w wymaganym zakresie występowania udokumentowanego złoża, co – zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym – stanowiło naruszenie art. 95 ust. 1 i 2 ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz art. 13b pkt 3 lit. h ustawy o pizp.

W celu usunięcia naruszenia ponownie przeanalizowano sposób uwzględnienia w projekcie planu ogólnego udokumentowanych złóż kopalin występujących na terenie gminy Lipie.

Na terenie gminy znajdują się dwa udokumentowane złoża kopalin:

- 1) **złoże „Chelmno” (WW 2540)** – złożo wapieni i margli dla przemysłu wapienniczego i cementowego o powierzchni 1,29 ha, którego eksploatacja została zakończona. W projekcie planu ogólnego w granicach złoża wyznaczono **strefę 10 SO**;
- 2) **złoże „Rębielice Królewskie” (KN 5211)** – złożo mieszanek żwirowo-piaskowych (pospółki) o łącznej powierzchni 184,59 ha, położone na terenie gmin Lipie i Popów. W granicach gminy Lipie znajduje się 28,96 ha, tj. około 15,68% powierzchni złoża.
W granicach części złoża „Rębielice Królewskie” położonej na terenie gminy Lipie obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z 2006 r. i 2008 r., w których ustalono przeznaczenie terenu:

MT – zabudowa jednorodzinna o przewadze budownictwa letniskowego.

W projekcie Planu ogólnego gminy Lipie, po ponownej analizie uwarunkowań oraz w celu uwzględnienia i ochrony udokumentowanego złoża „Rębielice Królewskie”:

- 1) **na terenach niezabudowanych**, położonych w granicach złoża i objętych ww. miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, wyznaczono nową **strefę otwartą 119 SO**;
- 2) **na terenach istniejącej zabudowy i zainwestowania** pozostawiono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną **38 SJ i 40 SJ**.

Nowo wyznaczonej strefie otwartej w granicach złoża nadano oznaczenie **119 SO**; w konsekwencji strefy otwarte w projekcie planu ogólnego oznaczono numerami od **1 SO do 119 SO**.

3. Korekta obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ)

W związku ze zmianami, o których mowa powyżej w pkt. 1 i 2, w projekcie Planu ogólnego gminy Lipie dokonano ponadto następujących korekt w zakresie OUZ:

- 1) połączono obszary **76 OUZ i 95 OUZ** w jeden obszar uzupełnienia zabudowy, któremu nadano numer **76 OUZ**. W konsekwencji liczba obszarów uzupełnienia zabudowy zmniejszyła się ze 105 do 104;
- 2) powierzchnię OUZ powiększono dodatkowo o 0,4346 ha w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Julianów (uchwała Nr XIV/68/2007 Rady Gminy Lipie z dnia 20 grudnia 2007 r.), na terenie o przeznaczeniu RP – tereny rolnicze, w celu uzasadnienia wyznaczenia strefy SZ.

W następstwie powyższych korekt obszar OUZ w projekcie planu ogólnego oznaczono numerami od **1 OUZ do 104 OUZ**.

Wprowadzone zmiany ograniczono do zakresu niezbędnego do usunięcia naruszeń wskazanych w rozstrzygnięciu nadzorczym i doprowadzenia projektu Planu ogólnego gminy Lipie do zgodności z przepisami prawa.


mgr Bożena Wielech