

# TEKST

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LIPNO



**Załącznik nr 1 do uchwały Nr / /2021**  
**Rady Gminy Lipno z dnia ..... 2021 r.**

OPRACOWANIE:	ZESPÓŁ AUTORSKI:
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno przyjęte uchwałą Nr ..... Rady Gminy Lipno z dnia ..... 2021 r.	<ul style="list-style-type: none"><li>• dr inż. <b>KRZYSZTOF BALCEREK</b> upr. urb. Nr 1566, główny projektant</li><li>• mgr inż. <b>MIKOŁAJ GROSEL</b></li></ul> <p><u>Współpraca:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• mgr <b>MARTA STELMACH - ORZECHOWSKA</b> - zagadnienia środowiskowe i przyrodnicze</li><li>• mgr <b>JUSTYNA PAWLAK</b> - Inspektor ds. planowania przestrzennego oraz opłaty planistycznej i adiacenckiej</li></ul>

Lipno, 2021 r.

## Spis treści:

1 WPROWADZENIE .....	7
1.1 Charakter, przedmiot i cel oraz podstawy prawne studium.....	7
1.2 Materiały wejściowe.....	8
1.3 Ogólna charakterystyka i położenie gminy. ....	8
2 UWARUNKOWANIA .....	11
2.1 Uwarunkowania wynikające ze stanu istniejącego zainwestowania oraz formy władania gruntami.....	11
2.1.1 Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie.....	11
2.1.2 Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony. ....	12
2.1.3 Stan systemów komunikacji. ....	13
2.1.4 Infrastruktura techniczna, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno - ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.....	16
2.1.5 Stan prawny gruntów. ....	20
2.2 Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska. ....	22
2.2.1 Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. ....	22
2.2.2 Wody powierzchniowe i podziemne, w tym zasoby i jakość wód. ....	27
2.2.3 Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.....	33
2.2.4 Klimat, powietrze atmosferyczne, hałas i promieniowanie elektromagnetyczne. ...	34
2.2.5 Waloryzacja przyrodnicza i wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego. ....	37
2.2.6 Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych i klimatycznych. ..	42
2.2.7 Budowa geologiczna, występowanie udokumentowanych złóż kopalin, wyznaczonych terenów górniczych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla. ....	43
2.3 Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. ....	46
2.3.1 Obiekty wpisane do rejestru zabytków. ....	46
2.3.2 Obiekty wpisane do ewidencji zabytków. ....	48
2.3.3 Stanowiska archeologiczne. ....	54
2.3.4 Dobra kultury współczesnej.....	54
2.4 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych. ....	54
2.5 Uwarunkowania wynikające z istniejącego potencjału społeczno - gospodarczego.....	54
2.5.1 Liczba i struktura ludności.....	54

2.5.2 Bezrobocie. ....	58
2.5.3 Działalność gospodarcza.....	59
2.6 Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia i mienia oraz dostęp do usług publicznych w tym oświaty, administracji, kultury, sportu i rekreacji. ....	61
2.6.1 Sytuacja mieszkaniowa. ....	61
2.6.2 Ochrona zdrowia ludności i jej mienia w tym ochrony ich zdrowia oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. ....	64
2.6.3 Usługi oświaty .....	65
2.6.4 Dostęp do pozostałych usług o charakterze publicznym. ....	66
2.7 Potrzeby i możliwości rozwoju gminy. ....	69
2.7.1 Wynik analiz, prognoz i szacunków bilansowych związanych z potrzebami możliwościami rozwoju gminy.....	70
2.7.2 Wizja i misja gminy wynikająca ze Strategii Rozwoju Gminy Lipno.....	70
2.7.3 Cele zagospodarowania przestrzennego gminy. ....	72
2.8 Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. .	74
2.9 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych. ....	74
<b>3 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>	<b>76</b>
3.1 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy.....	76
3.1.1 Obszary funkcjonalne. ....	76
3.1.2 Strefy funkcjonalne.....	76
3.1.3 Zestawienia bilansowe obszarów i stref funkcjonalnych.....	77
3.2 Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów oraz wskaźniki dotyczące ich zagospodarowania oraz użytkowania (w tym tereny przeznaczone i wyłączone spod zabudowy). ....	79
3.2.1 Wielofunkcyjne obszary przekształceń sieci osadniczej. ....	80
3.2.2 Wielofunkcyjne obszary rozwoju sieci osadniczej. ....	81
3.2.3 Obszary rozwoju ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej. ....	82
3.2.4 Obszary lokalizacji obiektów i urządzeń aktywności gospodarczych, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - istniejące i planowane. ....	83
3.2.5 Obszary lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną - istniejące i planowane. ....	84
3.2.6 Obszary lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. ....	84
3.2.7 Obszary parków i zieleni o walorach kulturowych.....	84

3.2.8 Obszary rolne, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW i obszary rolne preferowane do zalesienia.....	84
3.2.9 Obszary rolne stanowiące obudowę cieków wodnych. ....	85
3.2.10 Obszary leśne i skupisk zadrzewień śródpolnych.....	85
3.2.11 Obszary cmentarne.....	86
3.2.12 Wody powierzchniowe. ....	86
3.2.13 Strefy, w których dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. ....	86
3.2.14 Strefy predysponowane do koncentracji zieleni na obszarach zainwestowanych. ....	86
3.2.15 Strefy predysponowane do lokalizacji usług i przestrzeni publicznych. ....	87
3.3 Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu i jego uzdrowisk.....	87
3.3.1 Program ochrony środowiska. ....	87
3.3.2 Wytyczne wynikające z potrzeb ochrony środowiska. ....	88
3.3.3 Wytyczne wynikające z występujących form ochrony przyrody (w tym dotyczące ochrony krajobrazu). ....	90
3.3.4 Wytyczne wynikające z uzdrowisk i lecznictwa uzdrowiskowego. ....	93
3.4 Obszary i zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	93
3.4.1 Ogólne zalecenia konserwatorskie.....	93
3.4.2 Dobra kultury współczesnej.....	94
3.4.3 Ustalenia dla zabytków wpisanych do rejestru zabytków. ....	94
3.4.4 Ustalenia dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków. ....	94
3.4.5 Ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej.....	95
3.4.6 Ustalenia dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej.....	97
3.4.7 Ustalenia dla stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków.....	98
3.4.8 Wytyczne dla stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. ....	98
3.5 Kierunki rozwoju systemów komunikacji. ....	99
3.5.1 Cele rozwoju komunikacji. ....	99
3.5.2 Kierunki rozwoju systemu komunikacji. ....	99
3.5.3 Komunikacja zbiorowa, inne zalecenia w tym prawne i organizacyjne dotyczące polityki transportowej. ....	103
3.6 Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.....	104
3.6.1 Zaopatrzenie w wodę. ....	104

3.6.2 Gospodarka ściekowa. ....	105
3.6.3 Gospodarka odpadami. ....	106
3.6.4 Energetyka. ....	106
3.6.5 Gazownictwo. ....	110
3.6.6 Telekomunikacja. ....	110
3.7 Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej. ....	110
3.8 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także obszary przestrzeni publicznej. ....	111
3.9 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. ....	112
3.9.1 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu krajowym. ....	112
3.9.2 Zadania publiczne o znaczeniu wojewódzkim. ....	112
3.10 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych oraz obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. ....	113
3.11 Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. ....	114
3.12 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. ....	114
3.13 Obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie. ....	115
3.13.1 Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych. ....	115
3.13.2 Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny. ....	115
3.13.3 Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej. ....	116
3.13.4 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. ....	116
3.13.5 Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych. ....	116
3.13.6 Wymagania wynikające z bezpieczeństwa ruchu lotniczego. ....	117
3.13.7 Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie. ....	117
4 PODSUMOWANIE .....	118
4.1 Uzasadnienie przyjętych rozwiązań. ....	118
4.2 Synteza ustaleń studium. ....	119

4.2.1. Ochrona środowiska.....	120
4.2.2 Środowisko kulturowe. ....	120
4.2.3 Rolnicza przestrzeń produkcyjna. ....	121
4.2.4 Rozwój społeczno - gospodarczy.....	121
4.2.5 Komunikacja. ....	121
4.2.6 Infrastruktura techniczna. ....	122
4.2.7. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej. ....	122
5 ZAŁĄCZNIK DO TEKSTU .....	124
5.1 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w Gminie Lipno.....	124

# 1 WPROWADZENIE

## 1.1 Charakter, przedmiot i cel oraz podstawy prawne studium.

Obowiązek opracowania *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* nakłada ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.). Dodatkowo opracowanie to musi być zgodne z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz. 1233).

**Studium jest jedynym, obowiązkowo wykonywanym dokumentem planistycznym, który musi obejmować obszar całej gminy.**

Szczegółowo regulują to zapisy **art. 9** wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym czytamy że:

1. *W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej "studium".*
2. *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.*
3. *Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy.*
4. *Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.*
5. ***Studium nie jest aktem prawa miejscowego.***

Oznacza to, że studium jest jedynym opracowaniem planistycznym, w którym określa się zasady polityki i cele polityki przestrzennej gminy jako całości. Zadaniem studium jest zatem ustalenie kierunków i zasad polityki przestrzennej na obszarze całej gminy, na podstawie gruntownego rozpoznania jej potrzeb oraz możliwości rozwojowych. Można je traktować jako akt kierownictwa wewnętrznego, sporządzony przez wójta i uchwalany przez radę gminy. **Służy ono, przede wszystkim jako niezbędny dokument umożliwiający sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego** i jednocześnie stanowi zbiór wytycznych i wzajemnej koordynacji tych opracowań.

W związku ze zmianą potrzeb oraz zmian zachodzących w rzeczywistości społecznej i gospodarczej gminy, a przede wszystkim w jej zagospodarowaniu, Rada Gminy Lipno uznała za konieczne dokonanie aktualizacji studium i na podstawie art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) podjęła uchwałę Nr XIV/98/2019 Rady Gminy Lipno z dnia 15 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno. Oznacza to, że niniejszy dokument stanowi kolejną edycję wcześniejszego opracowania, które w całości zastępuje uprzednie opracowanie przyjęte uchwałą Nr XLVII/315/2010 Rady Gminy Lipno z dnia 22 października 2010 r. wraz z późniejszymi zmianami wprowadzanymi uchwałami: Nr XXIII/166/2012 Rady Gminy Lipno z dnia 29 czerwca 2012 r., Nr IV/26/2015 Rady Gminy Lipno z dnia 27 stycznia 2015 r. oraz Nr V/34/2019 Rady Gminy Lipno z dnia 26 lutego 2019 r..

Pomimo, iż niniejszy dokument stanowi kolejną edycję studium, nie oznacza to gruntownej zmiany prowadzonej dotychczas polityki przestrzennej w Gminie Lipno. Tym samym, uznano za celowe zachowanie dotychczasowej struktury tekstu oraz zapisów ustaleń, które nie wymagają

zmiany, z jednoczesnym zastrzeżeniem dostosowania zapisu studium do obecnych wymogów wynikających z przepisów prawa.

## **1.2 Materiały wejściowe.**

- *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno*, stanowiące uprzednią edycję dokumentu, przyjęte uchwałą Nr XLVII/315/2010 Rady Gminy Lipno z dnia 22 października 2010 r. ze zmianami przyjętymi uchwałami: Nr XXIII/166/2012 Rady Gminy Lipno z dnia 29 czerwca 2012 r., Nr IV/26/2015 Rady Gminy Lipno z dnia 27 stycznia 2015 r. oraz Nr V/34/2019 Rady Gminy Lipno z dnia 26 lutego 2019 r.,
- *Raport o stanie Gminy Lipno za rok 2019* z dnia 29 maja 2020 r.,
- *Strategia rozwoju Gminy Lipno na lata 2017 - 2026*, przyjęta uchwałą Nr XLIII/265/2017 Rady Gminy Lipno z dnia 28 czerwca 2017 r.,
- *Program ochrony środowiska dla Gminy Lipno na lata 2020 - 2023 z perspektywą do 2027 roku* przyjęty uchwałą Nr XXVIII/226/2020 Rady Gminy Lipno z dnia 26 listopada 2020 r.,
- *Plan gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Lipno* przyjęty uchwałą Nr IX/198/2016 Rady Gminy Lipno z dnia 19 października 2016 r.,
- *Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych dla Gminy Lipno*, grudzień 2009 r.,
- *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego* (Uchwała Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r.),
- *Koncepcja rozwoju miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka subregionalnego Leszna*, 2018 r.,
- *Zasady i kryteria wyznaczania obszarów funkcjonalnych w województwie wielkopolskim. Dokument wdrożeniowy zaktualizowanej Strategii rozwoju województwa wielkopolskiego do 2020 roku*. Wielkopolska 2020.,
- *Raport o stanie zagospodarowania i rozwoju województwa wielkopolskiego z 2019 roku*,
- *Strategia Rozwoju Społeczno – Gospodarczego Obszaru Funkcjonalnego Aglomeracji Leszczyńskiej do roku 2030*. Opracowanie przygotowane zostało w 2014 roku przez firmę „EU-Consult” Sp. z o.o.,
- *Rocznik statystyczny*.

## **1.3 Ogólna charakterystyka i położenie gminy.**

Gmina Lipno leży w południowo - zachodniej części województwa wielkopolskiego. Zajmuje obszar 103,87 km<sup>2</sup> i należy (wraz z gminami: Osieczna, Rydzyna, Krzemieniewo, Świąciechowa, Wijewo, Włoszakowice) do powiatu leszczyńskiego. Część zachodnia posiada szczególne walory przyrodnicze. Charakterystyczną cechą jest bardzo korzystne położenie komunikacyjne. Przez gminę przebiega droga ekspresowa S5 Poznań – Wrocław, droga wojewódzka nr 309 oraz ważny odcinek linii kolejowej nr 271 (E-59) relacji Poznań – Wrocław. Gmina Lipno graniczy bezpośrednio z miastem Leszno oraz kolejnymi granicznymi gminami: Osieczna, Śmigiel, Włoszakowice, Świąciechowa. Gminę zamieszkuje 8425 osób (stan na 31.12.2019 r.) w 22 miejscowościach, w tym 15 sołectwach i 7 miejscowościach bez statusu sołectwa. Gmina ma



charakter typowo rolniczy, użytki rolnicze zajmują 69 % jej powierzchni. Jedną piątą terenu gminy stanowią lasy. Położenie gminy i miejscowości obrazuje Rysunek 1.

**Rysunek 1. Orientacyjna mapa Gminy Lipno.**



Źródło: Dane Urzędu Gminy Lipno

• **Sołectwa Gminy Lipno to:**

1. Goniembice,
2. Górką Duchowna,
3. Gronówko,
4. Klonówiec,
5. Koronowo,
6. Lipno,
7. Mórkwowo,
8. Radomicko,
9. Ratowice,
10. Smyczyna,
11. Sulejewo,

12. Targowisko,
13. Wilkowice,
14. Wyciążkowo,
15. Żakowo.

• **Miejscowości bez statusu sołectwa Gminy Lipno to:**

1. Błotkowo,
2. Boża Pomoc,
3. Janopol,
4. Karolewko,
5. Maryszewice,
6. Smyczyna (osada),
7. Wilkowo - Gaj.

• **Przynależność Gminy do Stowarzyszeń:**

- 1 Związek Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej,
- 2 Wielkopolski Ośrodek Kształcenia i Studiów Samorządowych w Poznaniu,
- 3 Stowarzyszenie na rzecz rozwoju i promocji turystyki „Leszno – Region”,
- 4 Wielkopolska Lokalna Grupa Działania Kraina Lasów i Jezior.

## 2 UWARUNKOWANIA

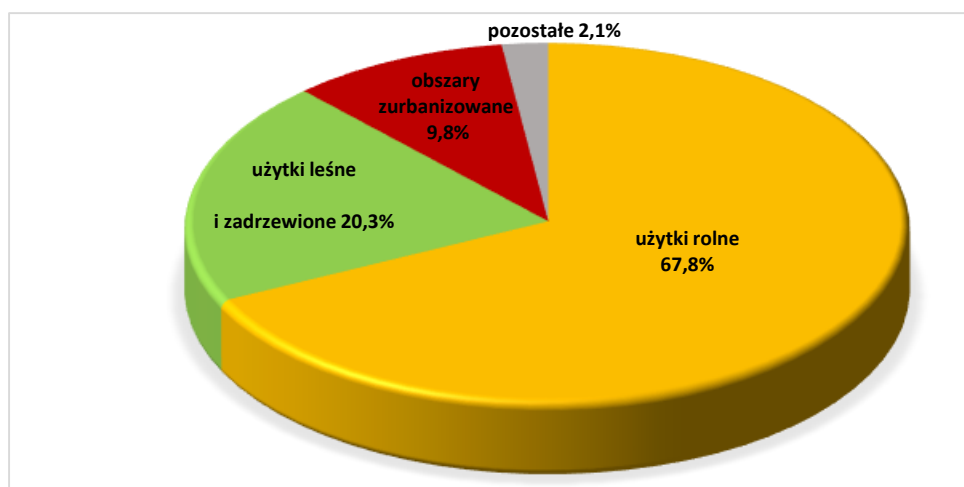
### 2.1 Uwarunkowania wynikające ze stanu istniejącego zainwestowania oraz formy władania gruntami.

Gmina Lipno ma bardzo korzystne położenie komunikacyjne, wzdłuż szlaków komunikacyjnych Poznań – Wrocław. Gminę Lipno możemy opisać jako obszar oparty na południkowej osi komunikacyjnej składającej się z drogi wojewódzkiej nr 309 i linii kolejowej nr 271 Poznań - Wrocław. Oś ta przechodzi przez centralny obszar gminy dzieląc ją na dwie części zachodnią i wschodnią. Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego tereny gminy możemy zaliczyć do strefy średniej intensywności procesów osadniczych i jednocześnie umiarkowanego rozwoju działalności rolniczej. Co szczególnie istotne pod koniec 2019 roku oddana została do użytku droga ekspresowa S5 Poznań - Wrocław wraz z leżącym na obszarze gminy węzłem „Lipno” oraz położonym w bliskim sąsiedztwie węzłem „Święciechowa”. Dobra dostępność komunikacyjna stanowi jeden z istotnych czynników decydujących o atrakcyjności gminy jako miejsca zamieszkania i prowadzenia działalności gospodarczych. Pomimo rolniczego charakteru gminy obserwuje się jednocześnie proces urbanizacji. Proces „obrastania” dróg działalnościami gospodarczymi aktywizuje jednostki osadnicze leżące w pobliżu. Kolejnym ważnym uwarunkowaniem związanym z rozwojem inwestycyjnym jest sąsiedztwo z 64 tysięcznym miastem Leszno i co za tym idzie, wyraźnie zwiększone procesy rozwoju zabudowy mieszkaniowej, w szczególności południowej części gminy, w obrębach Wilkowice i Gronówko. Zachodnią ścianę gminy stanowi znaczny kompleks leśny wraz z cennymi przyrodniczo terenami doliny rzeki Samicy.

#### 2.1.1 Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie.

Powierzchnia gminy obejmuje 10387 ha, w tym użytki rolne zajmują 7038 ha, obszary leśne i grunty zadrzewione 2106 ha, obszary zurbanizowane i zabudowane 1028 ha, a pozostałe tereny 215 ha (w tym tereny zamknięte w Ministerstwie Obrony Narodowej). Dane procentowe przedstawione są na Wykresie 1.

**Wykres 1. Rodzaje gruntów w Gminie Lipno.**

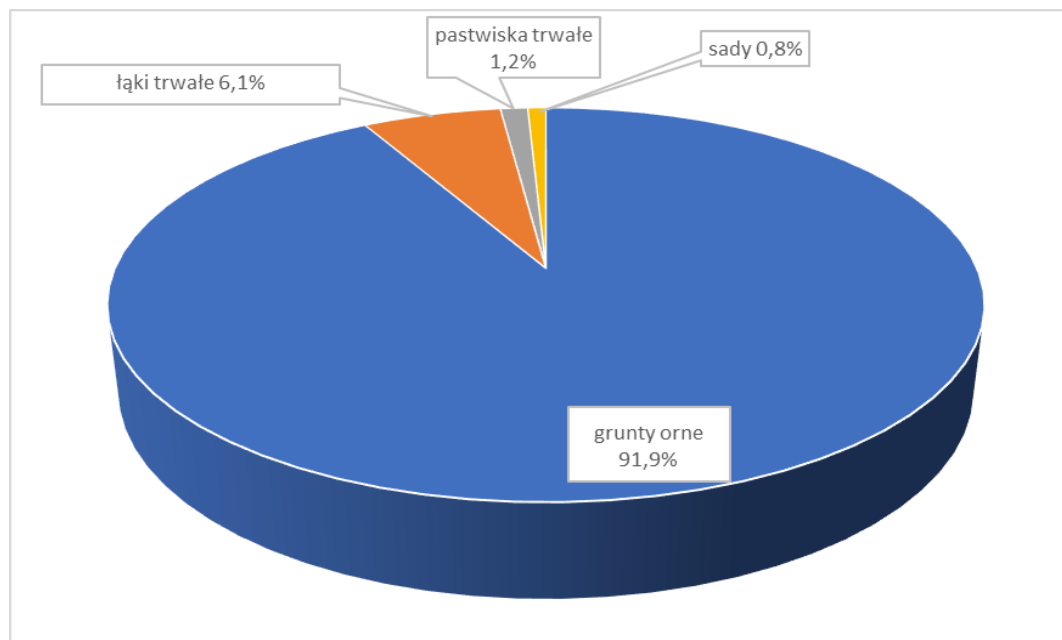


Źródło: Dane Urzędu Gminy Lipno.

Jak wynika z Wykresu 1, użytki rolne zajmują prawie 68 %, co wskazuje na rolniczy charakter

gminy. Udział terenów leśnych i zadrzewionych wynosi niewiele ponad 20 % i jest niższy od średniej krajowej równej 29,4 % i średniej w województwie wynoszącej 26,1 %. W strukturze użytków rolnych zdecydowanie przeważają grunty orne, które zajmują prawie 92 % ich powierzchni i znacznie przekraczają średnią dla kraju i województwa wynoszącą odpowiednio 51 % i 57,7 %. Strukturę użytków rolnych prezentuje Wykres 2.

**Wykres 2. Struktura użytków rolnych.**



Źródło: Dane Urzędu Gminy Lipno.

### **2.1.2 Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.**

Przez pojęcie „ładu przestrzennego” zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne. W rozumieniu ogólnym jest to harmonijna koegzystencja przyrodniczego otoczenia człowieka z wytworami cywilizacji. Pojęcie ładu przestrzennego dotyczy każdej skali działalności człowieka i wiąże się nierozdzielnie z procesami rozwoju struktur przestrzennych. Narzędziami sterującymi tym rozwojem jest przede wszystkim polityka przestrzenna, w tym mechanizm podejmowania decyzji przestrzennych. Elementami zaburzającymi w dużym stopniu ład przestrzenny są przede wszystkim: błędne, często zmienne koncepcje zagospodarowania przestrzennego gminy, błędne decyzje lokalizacyjne, przewlekła realizacja inwestycji infrastrukturalnych, a także brak poczucia ładu i porządku w świadomości społecznej oraz dyscypliny w działaniu.

Niewątpliwie, na stan ładu przestrzennego wpływa także dotychczasowa polityka przestrzenna, prowadzona zarówno na podstawie planów miejscowych jak i decyzji administracyjnych. Często niekorzystna żywiołowa urbanizacja oparta jest o działania inwestycyjne podejmowane w sprzeczności z zapisami studium. Takie sytuacje (niestety) nie są sprzeczne z przepisami prawa w przypadku inwestycji realizowanych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. Słabą stroną podjętych wcześniej rozstrzygnięć jest również szereg planów miejscowych wykonanych przed rokiem 2003 w skali 1:5000 i 1:10000, które nie odpowiadają współczesnym standardom narzuconym przez obowiązujące przepisy.

Realizacja zabudowy na podstawie tak licznych planów o mniejszej niż obecnie szczegółowości, może prowadzić do pogłębiającego się rozproszenia zabudowy. Na rysunku uwarunkowań rozwoju gminy oznaczono granice obowiązujących planów miejscowych wykonanych w celu umożliwienia realizacji zabudowy wraz z symbolem wiodącego przeznaczenia.

### 2.1.3 Stan systemów komunikacji.

Gmina Lipno posiada dobrze rozwiniętą sieć dróg. Przez jej obszar przebiegają odcinki ważnych szlaków komunikacyjnych o znaczeniu krajowym i międzynarodowym. Centralnie, na kierunku pn. - pd. przecina gminę droga wojewódzka nr 309 (E-261) Poznań - Wrocław o długości 9,65 km. W 2003 roku droga ta, poddana została działaniom modernizacyjnym polegającym m.in. na wymianie nawierzchni, odnowieniu rowów, wymianie przepustów zjazdowych, przebudowie skrzyżowań, co podniosło komfort jazdy i bezpieczeństwo. W związku z wydaną w dniu 29 kwietnia 2016 r., decyzją nr 2/2016 Wojewody Wielkopolskiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa drogi S5 Poznań - Wrocław, odcinek Radomicko – Kaczkowo”, której został nadany rygor natychmiastowej wykonalności, w maju 2016 roku przystąpiono do realizacji przedmiotowej inwestycji, która została zakończona w listopadzie 2018 roku. Niewątpliwie jest to największa inwestycja infrastrukturalna prowadzona w ostatnich latach na terenie gminy. Realizacja drogi ekspresowej S5 z pewnością wpłynie na przekształcenia i dalszy rozwój zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno. Obszar drogi w liniach rozgraniczających pokazano na załącznikach graficznych studium.

Ponadto sieć dróg tworzy około 60 km dróg powiatowych oraz ponad 60 km dróg gminnych. Istotnym elementem układu komunikacyjnego w gminie jest również magistralna linia kolejowa relacji Poznań - Wrocław nr 271 (E-59). Jest to linia zelektryfikowana, dwutorowa ze stacjami w Lipnie i Górcie Duchownej. Odbywają się tu przewozy pasażerskie i towarowe. Mniejsze znaczenie ma druga linia kolejowa relacji Leszno - Zbąszyń (Nr 359) ze stacją w Wilkowicach. Linię tę cechuje niewielka liczba połączeń, zwiększająca się dopiero w okresie wakacji letnich, kiedy wzrasta zainteresowanie miejscowością wypoczynkową Boszkowo gm. Włoszakowice, leżącą na tym szlaku kolejowym. Komunikację publiczną uzupełnia przewóz autobusowy PKS i MZK.

#### • Drogi publiczne

W układzie drogowym gminy funkcjonuje 4 - stopniowa hierarchia dróg, obecnie są to: (stan na lipiec 2020 r.):

Drogi krajowe (9,4 km): droga ekspresowa klasy S Poznań – Wrocław, odcinek Radomicko – Kaczkowo.

Drogi wojewódzkie – (9,65 km): droga nr 309 biegnąca od granicy z miastem Leszno do granicy z gminą Śmigiel.

Drogi powiatowe – (ok. 60 km - w tym ok. 7,7 km dróg nieutwardzonych):

1. Nr 4757P Radomicko – Targowisko – Górką Duchowna – Sulejewo do granicy z Gminą Osieczna,
2. Nr 4766P Górką Duchowna – Żakowo do drogi powiatowej Nr 4767P,
3. Nr 4767P Lipno od drogi krajowej nr 5 – Goniembice do Gminy Osieczna (droga wojewódzka nr 432),
4. Nr 4769P Błotkowo – Smyczyna – Lipno do drogi krajowej nr 5,
5. Nr 4768P Radomicko – Boguszyn do granicy Gminy Święciechowa,
6. Nr 4770P Droga powiatowa nr 4769P – Mórkowo – Wilkowice do drogi krajowej nr 5,
7. Nr 4771P Droga krajowa nr 5 – Wilkowice do granicy Gminy Święciechowa,

8. Nr 4777P Goniembice – Wyciążkowo – Gronówko do granicy miasta Leszno,
9. Nr 3938P Sierpowo od granicy powiatu leszczyńskiego – Lipno,
10. Nr 3937P Stare Bojanowo od granicy powiatu leszczyńskiego – Sulejewo,
11. Nr 712848P przez Maryszewice – od granicy z gm. Święciechowa do granicy z m. Lesznem.

Drogi gminne – (ok. 60 km - w tym ok. 44,8 km dróg nieutwardzonych).

1. Nr 712849P ul. Nowa w miejscowości Wilkowice,
2. Nr 712850P ul. Lipowa w miejscowości Wilkowice,
3. Nr 712851P ul. Boczna w miejscowości Wilkowice,
4. Nr 712852P Wilkowice, droga przy cmentarzu do granicy Gminy Święciechowa,
5. Nr 712853P Wilkowice Piorunowo,
6. Nr 712854P Karolewko droga nr 5 do ul. Mórkowskiej,
7. Nr 712855P Mórkowo – granica Gminy Święciechowa,
8. Nr 712856P Droga nr 5 – Mórkowo do granicy Gminy Włoszakowice,
9. Nr 712857P ul. Jackowskiego w miejscowości Lipno – droga powiatowa nr 4770 P Mórkowo,
10. Nr 712858P ul. Okrężna w miejscowości Lipno,
11. Nr 712859P ul. Poczтовая w miejscowości Lipno,
12. Nr 712860P ul. Krańcowa w miejscowości Lipno,
13. Nr 712861P Nowe Mórkowo – Smyczyna do granicy Gminy Włoszakowice,
14. Nr 712862P Targowisko – Nowe Mórkowo do krzyżówki,
15. Nr 712863P Górka Duchowna – Sierpowo (granica Gminy Śmigiel),
16. Nr 712864P Górka Duchowna – Olszewo (granica Gminy Śmigiel),
17. Nr 712865P Górka Duchowna,
18. Nr 712866P Ratowice – Koronowo – Goniembice,
19. Nr 712867P Koronowo – Żakowo,
20. Nr 712868P Goniembice – Wolkowo (granica Gminy Osieczna),
21. Nr 712869P Żakowo – Lipno,
22. Nr 712870P Lipno Nowe (Huby) - Lipno,
23. Nr 712871P Żakowo – Klonówek – Gronówko – droga nr 5,
24. Nr 712872P Goniembice – Klonówek – droga nr 5,
25. Nr 712873P ul. Królowej Jadwigi w miejscowości Lipno,
26. Nr 712874P ul. Jagienki w miejscowości Lipno,
27. Nr 712875P ul. Nowa w miejscowości Lipno,
28. Nr 712876P ul. Słoneczna i Kwiatowa w miejscowości Lipno,
29. Nr 712877P ul. Poprzeczna w miejscowości Lipno,
30. Nr 712878P ul. Jesienna w miejscowości Lipno,
31. Nr 712879P ul. Wąska w miejscowości Lipno,
32. Nr 712880P ul. Graniczna w miejscowości Lipno,
33. Nr 712881P ul. Sportowa w miejscowości Lipno,
34. Nr 712882P ul. Spacerowa w miejscowości Lipno,
35. Nr 712883P Os. Prymasa Tysiąclecia w miejscowości Lipno,
36. Nr 712884P ul. Polna w miejscowości Wilkowice,
37. Nr 712885P ul. Okrężna + Park w miejscowości Wilkowice,
38. Nr 712886P ul. Magazynowa w miejscowości Wilkowice,
39. Nr 712887P ul. Usługowa w miejscowości Wilkowice,
40. Nr 712888P ul. Szkolna w miejscowości Wilkowice,
41. Nr 712890P ul. Graniczna w miejscowości Wilkowice,
42. Nr 712891P ul. Cukrowa w miejscowości Wilkowice,
43. Nr 712891P Os. Słoneczne w miejscowości Wilkowice,
44. Nr 712892P ul. Wschodnia w miejscowości Wilkowice,
45. Nr 712893P ul. Pszenna w miejscowości Wilkowice,

- 46. Nr 712894P ul. Kwiatowa i Ogrodowa w miejscowości Wilkowice,
- 47. Nr 712895P ul. Różana i Konwaliowa w miejscowości Wilkowice,
- 48. Nr 712896P ul. Rabatowa w miejscowości Wilkowice,
- 49. Nr 712898P ul. Modrzewiowa i Klonowa w miejscowości Wilkowice,
- 50. Nr 712897P ul. Działkowa w miejscowości Wilkowice,
- 51. Nr 712899P ul. Szybowników w miejscowości Wilkowice,
- 52. Nr 721900P ul. Rolna w miejscowości Wilkowice,
- 53. Nr 712901P ul. Poznańska (Karolewko) w miejscowości Wilkowice,
- 54. Nr 712902P Gronówko,
- 55. Nr 712903 Żakowo - Targowisko Huby-Targowisko.

- ***Komunikacja publiczna***

System komunikacji publicznej na terenie gminy Lipno przedstawia się następująco:

- Gmina Lipno posiada dobre rozwiązanie sieci PKP relacji Poznań – Wrocław ze stacjami Górka Duchowna i Lipno. Ponadto przez gminę przebiega również linia kolejowa relacji Leszno – Zbąszyń ze stacją w Wilkowicach o nieznacznym stopniu wykorzystania,
- Sieć komunikacyjna PKS relacji Leszno – Lipno – Kościan i Leszno – Gronówko – Wyciążkowo – Goniembice – Osieczna i dalej do miasta Kościan.
- Funkcjonuje również w dni powszechne kurs przez miejscowości Leszno – Lipno – Śmigiel oraz Leszno – Wilkowice – Mórkowo – Lipno – Radomicko – Śmigiel.
- Komunikacja miejska – funkcjonują kursy relacji Leszno – Wilkowice i Wilkowice – Leszno.

- ***Szlaki piesze***

Dla zwolenników czynnego wypoczynku czekają następujące szlaki turystyczne i ścieżki:

- Szlak niebieski: biegnie od Kaszczoru przez Wieleń – Olejnicę – Górsko – Dominice – Boszkowo – Ujazdowo – Włoszakowice – Jezierzycę Kościelne – Krzycko Wielkie – Smyczynę – Leśniczówkę Błotkowo – Górkę Duchowną – Klonówiec – Leszno. Można zwiedzić Leśniczówkę Smyczyna położoną w przepięknej dolinie wśród lasów, następnie leśniczówkę Błotkowo, Targowisko, Sanktuarium Maryjne Matki Bożej Pocieszenia. Szlak dalej wiedzie przez Żakowo, Klonówiec - Gronowo do Leszna. Jest to szlak pieszy, ale można go również przemierzyć rowerem. Szlak ten na całej swej długości wynosi 62,6 km. Natomiast na terenie gminy długość szlaku wynosi 18,8 km,
- Szlak żółty: Błotkowo - Stare Bojanowo – Kościan – Jarogniewice – Piotrowo to ogółem 45,6 km. Wędrówkę rozpoczyna się od Leśniczówki w Błotkowie, przy której można podziwiać pięknie wijącą się rzeczkę Samicę. Dalej szlak biegnie do Radomicka, gdzie wart zobaczenia jest neoromański kościół z poł. XIX wieku. Dalsza część szlaku wiedzie już przez terytorium powiatu kościańskiego. Na terenie gminy szlak ma długość 2 km.

- ***Szlaki rowerowe:***

Najbardziej popularne szlaki to:

- **Szlak wśród pól do Lipna** – szlak nr 16 – przebiega: Leszno – Święciechowa – Wilkowice – Mórkowo – Lipno – Gronówko - Leszno. Jest to szlak, który w dużej części wiedzie przez Gminę Lipno. Jego długość to ok. 25 km, natomiast długość szlaku na terenie gminy to ok. 15 km. Czas przejazdu całego szlaku to ok. 2 godz.,
- **W stronę Bukowego Jaru** – szlak nr 17 – przebiega: Leszno – Wilkowice – Mórkowo – Leśniczówka Błotkowo - Radomicko – Targowisko – Górka Duchowna – Goniembice. Długość szlaku to ok. 23 km, natomiast długość szlaku na terenie gminy to ok. 18 km. Czas przejazdu całego szlaku to ok. 2 godz.

Pozostałe szlaki to:

- Szlak Zachodniej Wielkopolski na odcinku: Leszno - Klonówiec – Górka Duchowna – Radomicko – Leszno. Długość szlaku to ok. 34 km, natomiast długość szlaku na terenie gminy to ok. 25 km. Czas przejazdu całego szlaku to około 3,5 godz. Trasa wiedzie przez:

- Gronówko – Wyciążkowo - Goniembice – Żakowo - Górka Duchowna – Targowisko – Radomicko – Błotkowo – Smyczyna – Mórkowo – Wilkowice,
- Szlak rowerowy Leszno – Smyczyna – „Bukowy Jar” – Boguszyn - Krzycko Wielkie – Leszno. Długość szlaku to ok. 36 km, natomiast długość szlaku na terenie gminy to ok. 24 km. Czas przejazdu całego szlaku to ok. 4,5 godz.,
  - Szlak rowerowy nr 18 „Szlak Powiatowy”: Leszno – Wilkowice – Krzycko Wielkie – Włoszakowice – Grotniki - Boszkowo. Długość szlaku to ok. 24,5 km, natomiast długość szlaku na terenie gminy to ok. 6 km. Czas przejazdu całego szlaku to ok. 2 godz.,
  - Szlak rowerowy nr 7 „Do Sanktuarium Maryjnego”: Osieczna – Drzeczkowo – Sulejewo – Górka Duchowna – Żakowo – Koronowo – Wolkowo – Osieczna. Długość szlaku to ok. 18,3 km.
  - Szlak zabytków sakralnych, który obejmuje w całości teren gminy Lipno, do których należą:
    - Świątynia parafialna p.w. Św. Marcina w miejscowości Wilkowice,
    - Kościół p.w. Św. Edyty Stein w miejscowości Wilkowice,
    - Kościół p.w. Wszystkich Świętych w miejscowości Mórkowo,
    - Kościół p.w. Św. Jana Chrzciciela w Radomicku,
    - Kościół p.w. Matki Bożej Pocieszenia i Św. Michała Archanioła w Górcie Duchownej,
    - Kościół p.w. Św. Mikołaja w Goniembicach,
    - Kaplica p.w. Św. Jadwigi Śląskiej w Lipnie.

Ponadto zrealizowana została:

- ścieżka pieszo - rowerowa w ciągu ulicy Lipowej w Wilkowicach do granicy z miastem Leszno,
- ścieżka rowerowa od skrzyżowania drogi wojewódzkiej z ul. Powstańców Wielkopolskich w Lipnie, która biegnie w ciągu drogi powiatowej (ul. Powstańców Wielkopolskich) poprzez miejscowość Mórkowo do Wilkowic. Ścieżka stanowi jeden ciąg z już istniejącą zlokalizowaną w ul. Dworcowej i Lipowej w Wilkowicach.

#### **2.1.4 Infrastruktura techniczna, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno - ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.**

##### **• Wodociągi**

Niemal wszyscy mieszkańcy gminy korzystają z sieci wodociągowej. Na koniec 2009 r. funkcjonowało 1835 przyłączy, a łączna długość sieci wodociągowej wynosiła 89,92 km. Rozwój sieci wodociągowej został przedstawiony w Tabeli 1. W kolejnych latach następował dalszy rozwój sieci wodociągowej - w końcu 2019 r. funkcjonowało już 2393 przyłączy, a łączna długość sieci wodociągowej wynosiła 114,28 km.

**Tabela 1. Długość sieci wodociągowej i liczba przyłączy w Gminie Lipno w latach 2003 - 2019.**

Rok	Liczba przyłączy	Długość sieci w km
2003	1220	56,80
2006	1663	73,17
2009	1835	89,92
2014	1871	98,80
2015	1933	99,86
2016	2008	103,96
2017	2094	109,57
2018	2241	111,31
2019	2393	114,28

Źródło: Dane Urzędu Gminy Lipno.



W związku z wystąpieniem Gminy Lipno ze Związku Międzygminnego Wodociągów i Kanalizacji Wiejskich z siedzibą we Wschowie, od 1 stycznia 2008 r. eksploatatorem sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na terenie gminy Lipno jest Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Lesznie. Stopień zwodociągowania gminy wynosi prawie 100 %. Wodę podziemną do poszczególnych jednostek osadniczych dostarcza 8 wodociągów komunalnych, wyposażonych w studnie głębinowe, stacje uzdatniania wody i sieć wodociagową. Ich zarządcą i eksploatatorem jest Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Lesznie. Na terenie gminy działa również wodociąg należący do Jednostki Wojskowej w Lesznie. Jest to wodociąg Wyciążkowo - Poligon. Charakterystykę poszczególnych wodociągów zawiera Tabela nr 2.

**Tabela 2. Charakterystyka eksploatowanych wodociągów komunalnych i zakładowych Gminy Lipno**

Wodociąg	Zasięg	Długość	Ilość studni i ich głębokość	Zatwierdzone zasoby wody
Górka Duchowna	Górka Duchowna	1400 m	Nr 1 – 132,0 m nieeksploatowana Nr 2 – 124,0 m	Trzeciorzęd 23 m <sup>3</sup> /h
Goniembice	Goniembice, Wyciążkowo	4900 m	Nr 1 -150,0 m Nr 2 – 138,0 m	Trzeciorzęd 31 m <sup>3</sup> /h
Gronówko	Gronówko	600 m	Nr 1 –140m Nr 2 – 26,0 m Nr 3 - 24,0 m Nr 4 – 28,0 m	Czwartorzęd 18 m <sup>3</sup> /h
Klonówiec	Klonówiec	900 m	Nr 1 –133,0m Nr 2 – 133,0 m	Trzeciorzęd 14,8 m <sup>3</sup> /h
Lipno	Lipno, Mórkowo Smyczyna, tzw. Nowe Lipno	18200 m	Nr 1 - 144,0m Nr 2 – 149,0m Nr 3 -145,0 m	Trzeciorzęd 30 m <sup>3</sup> /h
Maryszewice	Wilkowice, Karolewko, Maryszewice	8500 m	Nr 1 – 63,0 m Nr 2 - 65,0 m	Czwartorzęd 30,0 m <sup>3</sup> /h
Radomicko	Radomicko, Targowisko	2600 m	Nr 1 - 114,0m Nr 2 – 106,0 m	Trzeciorzęd 28,0 m <sup>3</sup> /h
Sulejewo	Sulejewo	1400 m	Nr 1 – 140, 0m Nr 2 – 128,0 m	Trzeciorzęd 8,5 m <sup>3</sup> /h
Żakowo	Żakowo, tzw. Nowe Żakowo, Gospodarstwo Janopol, Koronowo, Ratowice	8000 m	Nr 1 – 135,0 m (w trakcie likwidacji; obecnie realizowany jest nowy odwiert - studnia zastępcza nr 1a) Nr 2 – 136,0 m	Trzeciorzęd 22,0 m <sup>3</sup> /h
Wyciążkowo - Poligon	Jednostka wojskowa	-	Nr 1 – 112,0 m	Trzeciorzęd 18,0 m <sup>3</sup> /h

*Źródło: Program Gospodarki wodno - ściekowej dla Gminy Lipno.*

Mankamentem istniejących sieci wodociagowych jest duży udział rurowodociagów azbestocementowych. Niepokojący jest również zły stan techniczny niektórych ujęć oraz części rurowodociagów. System zaopatrzenia wody w gminie pozbawiony jest połączeń pomiędzy ujęciami wody, co nie daje możliwości regulacji dostaw wody oraz poprawy jej jakości. Dane dotyczące sprzedaży wody z ujęć wskazują na tendencję wzrostową zużycia wody, co wiąże się między

innymi z rozwojem budownictwa jednorodzinnego i produkcyjno - usługowego na terenie gminy. Po obliczeniach przy założeniu, że liczba mieszkańców według danych statystycznych wynosiła w 2019 roku 8425, otrzymano następujące wyniki zużycia wody:

- średnie dobowe zużycie wody uwzględniające wszystkie potrzeby 1178 m<sup>3</sup>/d;
- zużycie wody przez jednego mieszkańca, uwzględniające wyłącznie potrzeby socjalno - bytowe 0,1 m<sup>3</sup>/Mxd (wartość średnia).

Wartości te nie są obciążone stratami spowodowanymi awariami i nieszczelnością sieci.

#### • **Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków**

Stan gospodarki ściekowej w Gminie Lipno jest niezadowalający. Przyczyną takiego stanu jest przede wszystkim brak sieci kanalizacji sanitarnej w większości jednostek osadniczych gminy. Jedynie w miejscowościach: Lipno, Mórkowo, Wilkowice, Gronówko, zostały pobudowane sieci kanalizacyjne. Obecnie trwają prace dotyczące rozbudowy sieci kanalizacyjnej we wszystkich ww. miejscowościach. Z pozostałych terenów gminy ścieki wywożone są na stację zlewną w Maryszewicach oraz na Oczyszczalnię Ścieków w Henrykowie, położoną za zachodnią granicą gminy w miejscowości Henrykowo (gm. Świąciechowa), której właścicielem jest Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Lesznie. Ponadto kilka zakładów produkcyjnych posiada własne odcinki kanalizacji do odprowadzania ścieków zakończonych urządzeniami do ich podczyszczania. W związku z pobudowaniem w największych miejscowościach Gminy Lipno, kanalizacji sanitarnej nie obserwuje się już praktyki wywozu ścieków na okoliczne pola uprawne, przydrożne rowy oraz do kanalizacji deszczowej. Docelowym miejscem wywozu stała się oczyszczalnia w Henrykowie, która posiada wystarczającą moc przerobową, by móc przyjmować wszystkie ścieki z terenu gminy Lipno.

#### • **Dotychczasowy rozwój sieci kanalizacyjnej**

Gmina Lipno objęta jest jedynie fragmentarycznie systemem kanalizacji deszczowej i sanitarnej. Systemem kanalizacji sanitarnej objęte są wyłącznie największe miejscowości gminy. Skanalizowane obszary gminy dotyczą miejscowości Gronówko, Mórkowo, Lipno i Wilkowice zgodnie z planem Aglomeracji Leszno (Uchwała nr XLIII/826/14 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Leszno). Zostało to orientacyjnie zobrazowane na rysunku uwarunkowań rozwoju gminy. Rozwój sieci w kolejnych latach przedstawiono w Tabeli 3.

**Tabela 3. Długość sieci kanalizacyjnej i liczba przyłączy - wartości narastające.**

Rok	Liczba przyłączy	Długość sieci w km
2004	58	1,99
2005	213	6,21
2006	304	12,00
2007	354	14,20
2008	441	19,29
2009	463	22,77
2014	1052	45,74
2015	1190	52,52
2016	1236	52,98
2017	1290	53,09
2018	1370	54,12
2019	1457	55,58

Źródło: Dane Urzędu Gminy Lipno.

Z tabeli 3 wynika, że w gminie od 2004 roku postępuje sukcesywna rozbudowa sieci kanalizacyjnej. Podczas gdy w roku 2004 gmina posiadała niecałe 2 km sieci kanalizacji sanitarnej, pod koniec 2019 roku ma już jej 55,58 km oraz 1457 przyłączy.

### • ***Zaopatrzenie w energię elektryczną***

Na terenie gminy Lipno zlokalizowane są:

- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 220 kV,
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV,
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV,
- inne linie i kable SN NN,
- ponad 60 stacji transformatorowych zasilających w energię elektryczną istniejących odbiorców komunalnych i niewielkich odbiorców przemysłowo – usługowo – handlowych po stronie nn 0,4 kV,
- 6 stacji transformatorowych zasilających indywidualnych odbiorców prowadzących działalność gospodarczą.

Zasilanie przedmiotowych stacji odbywa się poprzez Główny Punkt Zasilania 110/15 GPZ zlokalizowany na terenie gminy w obrębie Gronówko. Zapotrzebowanie mocy szczytowej określa się na 3 MW. Jednocześnie dynamiczny rozwój miejscowości Lipno, Wilkowice, Gronówko powoduje ciągle zwiększanie zapotrzebowania na energię elektryczną.

### • ***Zaopatrzenie w gaz***

Przez wiele lat zgazyfikowana była jedynie miejscowość Wilkowice. W roku 2015 rozbudowano sieć gazową na terenie gminy, obejmując całą miejscowość Gronówko oraz Wyciążkowo. Predestynowanymi miejscowościami do zgazyfikowania są również Lipno oraz Mórkowo. Są to kolejne miejscowości, które rozwijają się najszybciej pod względem budownictwa mieszkaniowego.

Zrealizowany został również gazociąg średniego ciśnienia z Wilkowic do Krzycka Wielkiego (gm. Włoszakowice).

### • ***Telefonizacja, usługi pocztowe***

Gmina Lipno leży w zasięgu sieci wszystkich polskich operatorów telefonii komórkowej. Nie ma również problemów z dostępem do sieci telefonii przewodowej. Na terenie gminy Lipno znajdują się:

- Stacja bazowa telefonii komórkowej o nazwie 45022.05 E261 Radomicko na działce nr geod. 307 obręb Radomicko, Radomicko 53,
- Stacja bazowa telefonii komórkowej oznaczonej numerem 4312 „D5 Lipno” na działce nr geod. 84/1 obręb Lipno, ul. Spółdzielcza 2,
- Stacja bazowa telefonii komórkowej na działce nr geod. 83/4 obręb Lipno, ul. Spółdzielcza 4.

W zakresie usług pocztowych na terenie gminy działają:

- Filia Poczta w Lipnie,
- Agencja Poczta w Wilkowicach.

### • ***Gospodarka odpadami***

Gmina Lipno wraz z osiemnastoma innymi gminami (Bojanowo, Gostyń, Jutrosin, Krobia, Krzemieniewo, Krzywiń, Leszno, Miejska Górka, Pakosław, Osieczna, Pępowo, Pogorzela, Poniec, Rawicz, Rydzyna, Śmigiel, Święciechowa, Wijewo) przystąpiła do Komunalnego Związku Gmin Regionu Leszczyńskiego (KZGRL), którego celem jest wspólne wykonywanie zadań publicznych w zakresie tworzenia warunków niezbędnych do utrzymania czystości i porządku na terenach gmin uczestników Związku, w dziedzinie gospodarki odpadami komunalnymi. KZGRL swoim systemem obejmuje zarówno nieruchomości zamieszkałe, jak

również nieruchomości niezamieszkałe takie jak: zakłady pracy, obiekty handlowe lub usługowe itp.

KZGRL stworzył nowoczesny system selektywnego odbioru odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości, przede wszystkim odpadów codziennych, których wytwarzanych jest najwięcej tj. szkła, tworzyw sztucznych, opakowań wielomateriałowych, metalu oraz papieru. System dostosowany jest również do oddawania odpadów problematycznych m.in. odpadów wielkogabarytowych, zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, zużytych akumulatorów czy opon.

Na terenie każdej gminy wchodzącej w skład KZGRL utworzony został Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK), w którym mieszkańcy każdej gminy mogą nieodpłatnie przekazywać odpady problemowe m.in. odpady opakowaniowe, odpady budowlane i rozbiórkowe, meble i odpady wielkogabarytowe, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, zużyte baterie i akumulatory, przeterminowane leki i chemikalia, zużyte opony, ubrania i tekstylia, odpady zielone.

Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych dla Gminy Lipno znajduje się w Lipnie przy ul. Spółdzielczej 4.

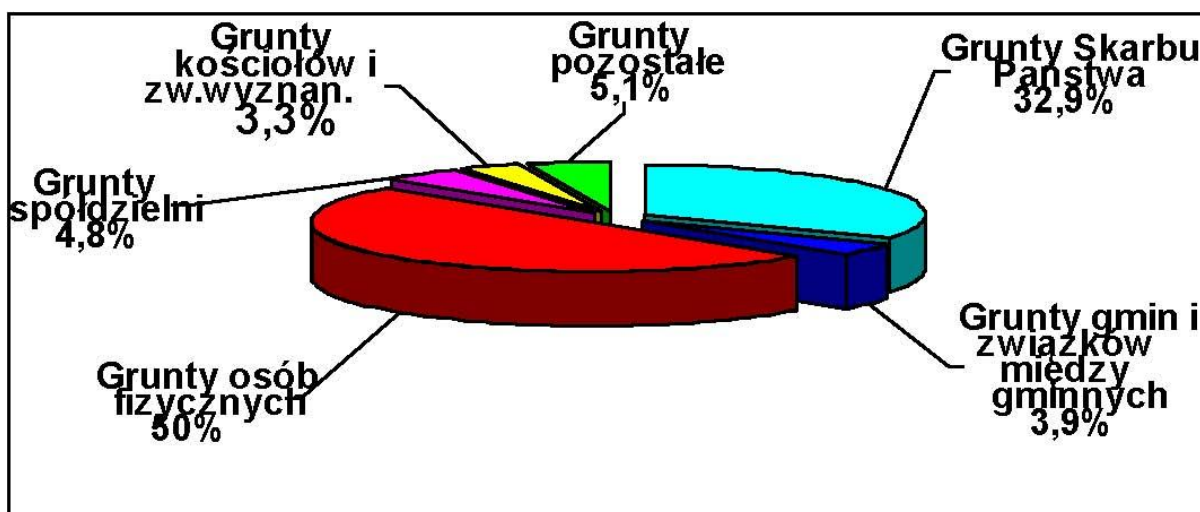
Dodatkowo na terenie każdej gminy należącej do KZGRL wszystkie apteki zostały wyposażone w specjalne pojemniki służące do zbierania przeterminowanych leków, które przez wyspecjalizowaną firmę dostarczane są do spalarni odpadów.

Gmina Lipno zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Województwa Wielkopolskiego została przypisana do Regionu V. W ramach regionu piątego odpady z gmin przynależnych do KZGRL (w tym Gminy Lipno) zebrane od właścicieli nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy trafiają na RIPOK (regionalną instalację przetwarzania odpadów komunalnych w Trzebani), położoną poza obszarem gminy. Instalacja w Trzebani posiada zdolność przerobową w części mechanicznej 75 000 Mg/rok, a w części biologicznej 31 000 Mg/rok.

### ***2.1.5 Stan prawny gruntów.***

Najwięcej gruntów, bo 50 % (5.174 ha) należy do osób fizycznych. Skarb Państwa posiada na terenie gminy grunty stanowiące 32,9 % jej powierzchni (3.397 ha, w tym 43 ha przekazane w użytkowanie wieczyste). Grunty gmin i związków międzygminnych stanowią prawie 3,9 % jej powierzchni (402 ha). Swoją skromny udział w strukturze własnościowej gruntów w Gminie Lipno, mają również grunty spółdzielni posiadające 4,8 % (491 ha), grunty pozostałe (w tym powiatów) 5,1 % (533 ha) oraz kościoły i związki wyznaniowe posiadające 3,3 % ogólnej powierzchni gminy (346 ha). Dokładne dane przedstawia Wykres 3.

Wykres 3. Struktura własności gruntów w Gminie Lipno.



Źródło: Dane Starostwa Powiatowego w Lesznie.

Podstawowe informacje na temat mienia komunalnego gminy zostały przedstawione w Tabeli 4.

Tabela 4. Dane na temat mienia komunalnego Gminy Lipno.

Opis mienia według grup rodzajowych	Stan na 31.12.2019 r.
<b>I. Grunty komunalne ogółem w ha</b>	
1. Grunty orne	111,7172
1. Łąki i pastwiska	24,1019
2. Grunty rolne zabudowane	0,7620
3. Rowy	33,0711
4. Nieużytki	5,4171
5. Lasy i grunty zadrzewione	42,6051
6. Tereny mieszkaniowe	0,9969
7. Tereny przemysłowe	2,5929
8. Inne tereny zabudowane	8,1412
9. Tereny niezabudowane	0,7522
10. Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	4,0993
11. Drogi gminne i wewnętrzne	150,6281
13. Tereny różne	1,6142
<b>II. Obiekty komunalne w szt.</b>	
1. Budynki mieszkalne	3
2. Budynki niemieszkalne	1
3. Obiekty szkolne	4
4. Obiekty przedszkolne	5
5. Gminne biblioteki (w tym filie)	2
6. Ośrodki kultury i świetlice	13
7. Ośrodki sportu i rekreacji	1
8. Obiekty służby zdrowia	2
9. Placówki usługowo – handlowe	-
10. Inne - budynki gospodarcze	8

Źródło: Dane Urzędu Gminy Lipno.

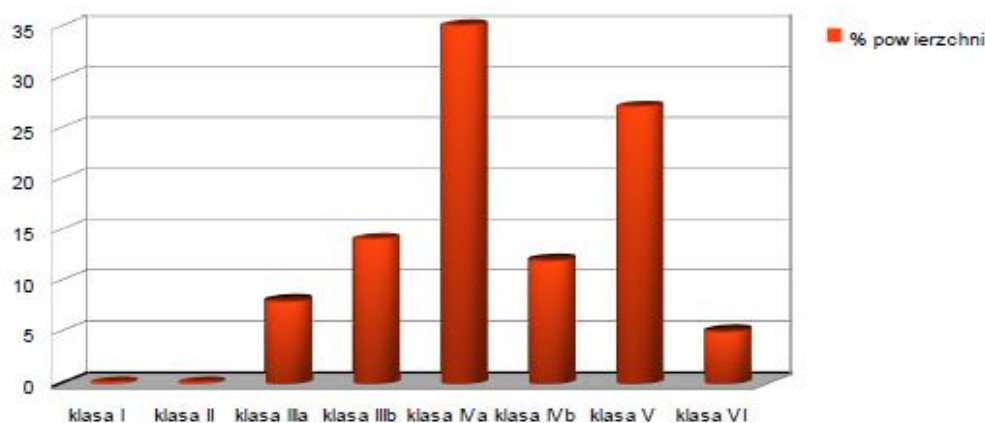
## 2.2 Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska.

### 2.2.1 Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

- **Grunty wykorzystywane rolniczo**

Gmina Lipno jest gminą przede wszystkim rolniczą, gdzie aż 70 % jej powierzchni użytkowana jest rolniczo, z głównym przeznaczeniem na grunty orne. W krajobrazie gminy dominują zatem rozległe agrocenozy oraz częściowo obszary użytków zielonych – łąk i pastwisk. Pod względem klasyfikacji bonitacyjnej Gmina Lipno posiada gleby, na ponad połowie arealu, należące do klas IV i V. Są to zatem gleby wymagające nawożenia uzupełniającego, wapnowania i planowych zabiegów agrotechnicznych. Na terenie gminy, podobnie jak na terenie całego powiatu leszczyńskiego, nie występują najwartościowsze klasy I i II klasy. Najbardziej pożądane tu do produkcji rolniczej klasy IIIa i IIIb – występują tylko na 1/5 powierzchni gminy. Strukturę bonitacji gleb Gminy Lipno przedstawia Wykres 4.

**Wykres 4. Klasy bonitacyjne gruntów ornych w Gminie Lipno.**



Źródło: Dane Urzędu Gminy Lipno.

Zróźnicowanie przestrzenne warunków przyrodniczych produkcji rolnej skłoniło agronomów do wyodrębnienia na ziemi leszczyńskiej 8 regionów glebowo - rolniczych. W tej waloryzacji Gmina Lipno znajduje się na terenie regionu leszczyńskiego gdzie dominują gleby słabe, okresowo lub stale za suche. Około 80 % gruntów rolnych należy tu do kompleksów glebowych żytniego słabego, żytniego bardzo słabego i żytniego dobrego. Dobre, zasobne w gleby o kompleksie żytnim b. dobrym są tereny w okolicach Mórkowa, Wilkowic, Lipna i Targowiska, gdzie są najlepsze warunki do gospodarowania. Łącznie kompleks ten występuje w gminie na powierzchni 2520 ha tj. 36,6 % całkowitej jej powierzchni. Drugim pod względem zajmowanej powierzchni jest kompleks żytni słaby z liczbą 2032 ha i 29,6 % ogólnej powierzchni gminy. W pobliżu Mórkowa, Goniembic i Wyciążkowa występują czarne ziemie o kompleksie zbożowo - pastewnym mocnym i słabym oraz pszenным dobrym. Wzdłuż cieków wodnych ciągną się wąskie pasma gleb mułowo - torfowych oraz torfów niskich.

Skałę macierzystą tutejszych gleb tworzą przede wszystkim gleby gliniaste lekkie oraz piaski słabo gliniaste. Pod względem składu mechanicznego podłoże klasyfikuje się jako gliny, rzadziej piaski luźne lub słabo gliniaste. Obszary o niekorzystnych warunkach gospodarowania ONW wyznaczone przez Ministerstwo właściwe od spraw rolnictwa, na terenie gminy Lipno obejmują obręb Radomicko, Smyczyna, Żakowo oraz Ratowice.

Użytki zielone zlokalizowane są na podłożu organicznym (zespoły dolinne cieków wodnych) i

mineralnym (wyżyny), należą głównie do kompleksu 2z – użytki zielone średnie. Przeprowadzona przez Instytut Upraw Nawożenia i Gleboznawstwa w Puławach kompleksowa ocena rolniczej przestrzeni produkcyjnej dała obraz terenów rolniczych Gminy Lipno po uwzględnieniu podstawowych czynników środowiska przyrodniczego jakim są: gleba, agroklimat, rzeźba terenu i warunki gruntowo - wodne. W klasyfikacji tej, gdzie maksymalna liczba punktów wynosi 122, Gminie Lipno przyznano 69 punktów. Stawia to Gminę Lipno w kategorii gmin, gdzie produkcja roślinna wymaga wielu intensywnych zabiegów agrotechnicznych i wysokich nakładów na nawożenie. Dodatkowo, upraw nie ułatwia położenie gminy w strefie najniższych opadów atmosferycznych w kraju ze średnią z wielolecia 570 mm na rok. Należy zauważyć, że czynniki agroklimatyczne wyrażane jako wskaźnik bonitacji określający zdolność plonotwórczą klimatu określony dla Gminy Lipno na wartość 12 pkt (maksimum 15 pkt) pozwalają zakwalifikować tereny gminy Lipno do gmin o korzystnym agroklimacie. Nie można tego samego powiedzieć o warunkach glebowo - wodnych. Warunki wodne gminy na poziomie 5,5 pkt (maksymalnie 10 pkt) wskazują na średnio i mało korzystne warunki wilgotnościowe. Gleby gminy pod względem agrochemicznym są zróżnicowane od żyznych kompleksów w części zachodniej, związanych głównie z doliną rzeki Samicy po niskie klasy bonitacyjne na północnym - wschodzie.

Z danych Powszechnego Spisu Rolnego wynika, że największą powierzchnię zasiewów w Gminie Lipno od lat zajmują zboża, szacuje się ją łącznie z kukurydzą na ziarno na ok. 3230 ha, dalej rzepak i rzepik na ok. 300 ha, buraki cukrowe na 275 ha i ziemniaki na ok. 130 ha. Całkowita powierzchnia zasiewów wynosi 5564,9 ha. Na powierzchni tej działa ponad 700 gospodarstw rolnych. Aż w 540 z nich prowadzona jest wyłącznie działalność rolnicza. Pod względem wielkości użytkowanej powierzchni na czele znajdują się gospodarstwa małe, o wielkości do jednego hektara. Jest ich 320, czyli 45 % ogółu. Dalej gospodarstwa z gruntami do 5 ha – jest ich 133. Dużych gospodarstw rolnych i spółek dysponujących ponad 15 ha jest około 100. Małe obszarowo gospodarstwa z ekonomicznego punktu widzenia są mało opłacalne, jednak przedstawiają one dużą wartość dla przyrody, sprzyjając ochronie jej walorów, w tym bioróżnorodności i rolnictwu ekologicznemu.

Nie więcej niż 10 % gruntów wykazywanych jest na terenie gminy jako nieużytki, w agroekologicznym podejściu do uprawy roli nie są to z pewnością tereny przynoszące straty – od tych niewielkich przestrzeni uzależniona jest równowaga pomiędzy rolnictwem, a przyrodą.

Troska o jakość gleb na terenie gminy winna przejawiać się w utrzymaniu ich we właściwej kulturze i niewnoszeniu substancji niebezpiecznych do środowiska. Należy zauważyć, że gleba posiada swoją strukturę mineralną praktycznie nieodnawialną i każde jej zanieczyszczenie może prowadzić do nieodwracalnych zmian. Sprawujące pieczę nad jakością gleb Okręgowe Stacje Chemiczno - Rolnicze publikują wyniki badań zawartości związków nawozowych, potrzeb nawozowych, potrzeb wapnowania czy zawartości metali ciężkich. Prowadzone od 2000 roku badania na terenie całej Wielkopolski uwzględniły w monitoringu regionalnym 2 punkty poboru prób na terenie gminy Lipno (Klonówiec, Sulejewo). Po analizach prób gleb i zestawieniu wyników z innych analiz (duże gospodarstwa rolne) stwierdzono, że na terenie gminy Lipno ponad 80 % gleb to grunty od lekko kwaśnych do bardzo kwaśnych. Stąd potrzeby wapnowania określono konieczne na przeważającej części gminy. Wykonane oznaczenia pierwiastków metali ciężkich i siarki siarczanowej wykazały wartości w granicach tła geochemicznego, w jednym punkcie pomiaru podwyższona była zawartość niklu i cynku. Wartości te nie są traktowane jako zanieczyszczenie, tym niemniej zwracają uwagę na konieczność przeprowadzenia sprawdzających badań kontrolnych na tym obszarze.

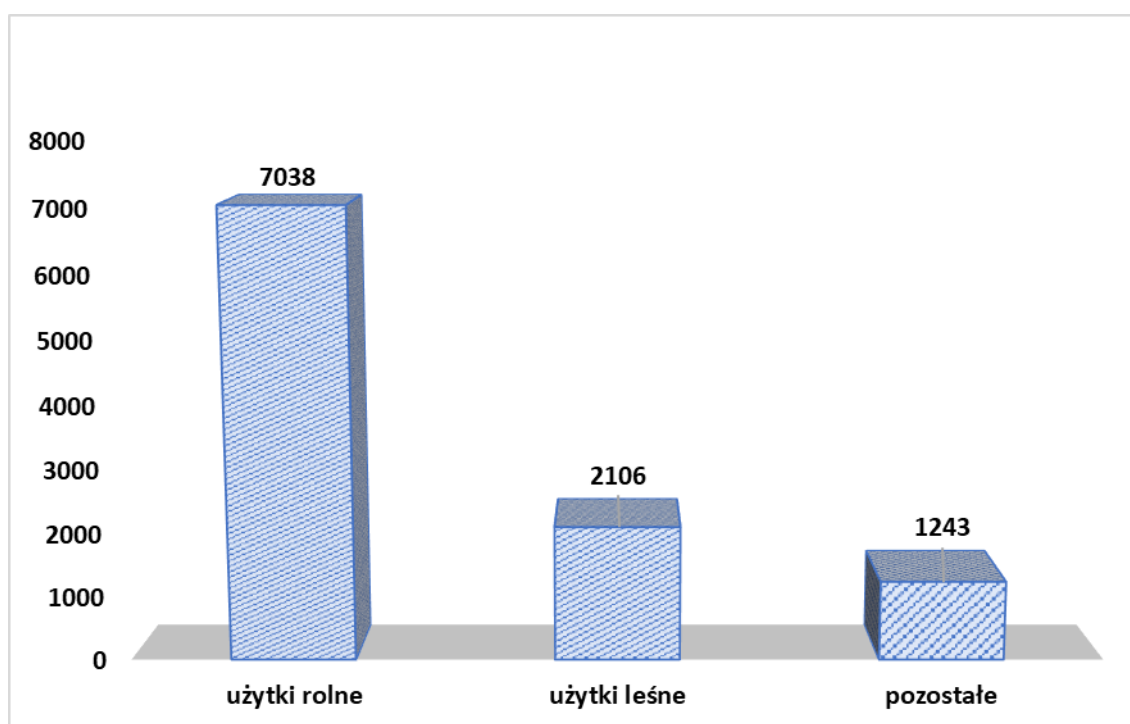
Podsumowując opis warunków rolniczej przestrzeni produkcyjnej można stwierdzić, że przestrzeń rolnicza Gminy Lipno funkcjonuje w przeciętnych warunkach środowiskowych oraz niekorzystnych warunkach glebowo - wodnych. Wyniki produkcyjne osiągane przez rolników na

tych trudnych terenach są wysokie i przedstawiają się bardzo korzystnie na tle mapy województwa czy kraju. Wysoka jest efektywność pracy ludzi zatrudnionych w rolnictwie. Struktura obszarowa gospodarstw mimo dominacji małych rodzinnych gospodarstw nie wpływa na obniżenie wydajności uprawy z hektara. Daje się zauważyć tendencja do powiększania gospodarstw i zwiększania farm o obszarze powyżej 15 ha. Rośnie udział gospodarstw korzystających ze środków pomocowych na obszarach o trudnych warunkach użytkowania i programów rolno - środowiskowych.

### • **Gospodarka leśna**

Na tle mapy użytkowania gruntów Gminy Lipno udział lasów i gruntów leśnych jest bardzo skromny i wynosi nieco ponad 20 %. Większość lasów, skupionych jest głównie w kompleksie leśnym związanym z doliną rzeki Samicy i po części w lasach okolic Gronówka i Ratowic.

**Wykres 5. Struktura użytkowania gruntów w Gminie Lipno. Dane w (ha).**



Źródło: Dane Urzędu Gminy Lipno.

Powierzchnia lasów oraz gruntów zadrzewionych Gminy Lipno wynosi 2106 ha, z czego lasy państwowe zajmują zdecydowaną większość - lasy prywatne stanowią niecałe 100 ha. Współczynnik lesistości gminy jest znacząco niższy od pożądanego udziału lasów określonego w Wielkopolsce na poziomie 30 % powierzchni gmin. Drzewostan charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem wiekowym. Najliczniejszą grupą wiekową są drzewa w przedziale wiekowym od 41 do 60 lat, co jest wynikiem zalesiania gruntów porolnych w okresie powojennym i w latach 70 ubiegłego wieku. Administratorami lasów na terenie gminy Lipno są:

- Nadleśnictwo Kościan, na ponad 95 % lasów Gminy Lipno,
- Nadleśnictwo Karczmą Borowa, lasy okolic Gronówka,
- Nadleśnictwo Włoszakowice, lasy Boguszyńskie.

Głównym gatunkiem tworzącym lasy Gminy Lipno jest sosna zwyczajna (*Pinus sylvestris*), ponad 60 % ogółu, do 10 % powierzchni zajmują olsze, natomiast brzozy brodawkowate, dęby szypułkowe i bezszypułkowe oraz jesiony wyniosłe, zajmują do 7 %. W niewielkim procencie



składnikiem lasów są buk zwyczajny, świerk pospolity, modrzew, daglezja, grab, topola biała. Występują tu również fragmenty lasu z gatunkami obcymi takimi jak: dąb czerwony, robinia akacjowa, daglezja czy żywotnik. Sosna, pomimo liczebnej przewagi, występuje niekiedy w dużym zmieszaniu z drzewami liściastymi, jak dąb, brzoza, buk, grab, robinia i innymi iglastymi jak: modrzew i świerk. W niektórych fragmentach lasów proporcje są odwrócone i większy udział w drzewostanie mają dęby i buki, a wzdłuż cieków wodnych również olsze. Wszystkie lasy prywatne na terenie gminy to monokultury sosnowe.

Wśród lasów na terenie gminy Lipno wyróżnia się następujące typy siedliskowe lasu:

### **Bór świeży**

Bór świeży (Bśw) - gleby należą do typu bielcowego oraz gleb rdzawych czyli są to piaski różnoziarniste, głębokie, świeże o cienkiej warstwie kwaśnej próchnicy typu mor. Poziom wody gruntowej znajduje się w zasięgu systemów korzeniowych drzew. W runie leśnym boru świeżego występuje: borówka czernica, widłoząb kędzierzawy, rokit gałązkowy i błyszczący. W warstwie podszytowej występuje: jałowiec, trzmielina i jarzębina. W składzie gatunkowym drzewostanów panuje sosna z domieszką brzozy, a w piętrze dolnym występuje: buk, lipa, dąb, świerk i jodła.

### **Bór mieszany świeży**

Bór mieszany świeży (BMśw) – typ siedliskowy lasu występujący na całym niżu, a zwłaszcza na utworach polodowcowych moreny dennej i czołowej oraz na przyległych polach sandrowych. Głównymi glebami tego siedliska są gleby typu darniowo - bielcowego, czyli pod względem składu mechanicznego są to piaski słabo gliniaste, piaski gliniaste, piaski świeże, głębokie i różnoziarniste. W runie leśnym występują rośliny wskaźnikowe: borówka czernica, konwalia majowa, konwalijka dwulistna, malina kamionka, kłosownica leśna, orlica pospolita, tomka wonna, zaś w podszytce spotykamy: kruszynę, leszczynę, jarzębinę, trzmielinę. Dominującym gatunkiem w składzie drzewostanu jest sosna, która posiada na tym siedlisku optymalne warunki rozwoju. Gatunkami domieszkowymi są: świerk, dąb, buk, jodła, rzadziej modrzew, osika, brzoza, grab, lipa, klon.

### **Bór mieszany wilgotny**

Bór mieszany wilgotny (BMw) - typ siedliskowy lasu obszarów nizinnych. Zajmuje siedliska ubogie i wilgotne. Spotykany jest w obniżeniach terenowych, często w sąsiedztwie BMśw lub Bw, tam gdzie zaznacza się wpływ wody gruntowej na siedlisko. Wpływ ten może być umiarkowany - poziom wody kształtuje się na głębokości 0,6 - 1,2 m lub woda stagnuje około 8 miesięcy w roku, albo dość silny poziom wody gruntowej jest wówczas na głębokości 0,3 - 0,6 m lub stagnuje około 10 miesięcy w roku. W runie dominuje czernica, orlica (jeśli występuje jest bardzo wyrośnięta, czasem do 1,5 m), kępy trzęślicy i mchów. Pojedynczo można spotkać borówkę bagienną i bagno, a w najbardziej wilgotnych miejscach także torfowce.

### **Las mieszany świeży**

Las mieszany świeży - siedlisko średnio żyzne, dość wilgotne, będące pod wpływem słabym wód opadowych i gruntowych. Najczęściej występuje na glebach rdzawych właściwych i rdzawych bielcowych utworzonych na piaskach luźnych i słabogliniastych, niekiedy podścielone pyłem piaszczystym lub piaskiem gliniastym. W drzewostanie gatunkami dominującymi w pułapie lasu są dąb bezszypułkowy III-IV bonitacji oraz sosna zwyczajna I-II bonitacji. Natomiast w niższych warstwach występuje często dąb bezszypułkowy. Gatunkami domieszkowymi są: brzoza brodawkowata, jarząb, kruszyna pospolita, trzmielina brodawkowata oraz często leszczyna.

### **Las mieszany wilgotny**

LMw - typ siedliskowy lasu obszarów nizinnych. Zajmuje siedliska średnio żyzne i wilgotne. Spotyka się go w sąsiedztwie siedlisk lasu mieszanego świeżego. Zajmuje zazwyczaj lokalne

obniżenia z płytkim poziomem wód gruntowych lub długotrwale stagnującymi wodami opadowymi, albo strefy przejściowe między siedliskami boru mieszanego wilgotnego i lasu wilgotnego. Runo, w zależności od zwarcia drzewostanu, różnie rozwinięte, ale zawsze spotyka się tu gatunki roślin wilgociolubnych, takich jak sit, niskie turzyce, tojeść, skrzyp oraz większe ilości mchu płonnika (rozległe, ciemnozielone poduchy), a w miejscach silniej wilgotnych nawet torfowców. Drzewostan - gatunki główne: sosna, dąb szypułkowy, świerk pospolity (w krainie II i V), jodła pospolita (w krainie VI). Gatunki domieszkowe: brzoza brodawkowata, topola osika, lipa, olsza czarna, grab.

### **Las świeży**

Las świeży (Lśw) – występuje na nizinach i terenie wyżynnym, zwłaszcza na obszarach moreny dennej, na nadrzecznych tarasach oraz w dolinach rzek. Gleby w lasach świeżych należą do typu brunatnych lub skrytobelicowych. Są to głównie piaski gliniaste, gliny spiaszczone, gliny ciężkie, margle, ily, rędziny i lessy. Ważniejszymi roślinami runa leśnego są: marzanka wonna, żywiec cebulkowy, żankiel zwyczajny, perłówka jednokwiatowa i miejscami czosnek niedźwiedzi. W warstwie podszytowej występują: kruszyna pospolita, leszczyna, trzmielina. W składzie gatunkowym drzewostanów występują jako gatunki główne: dąb, buk, oraz jako domieszka: jodła, modrzew, świerk, grab, brzoza, lipa, klon, jawor, wiąz, jesion. Gatunkami produkcyjnymi na siedlisku lasu świeżego są przede wszystkim gatunki liściaste w tym dąb i buk, rzadziej grab, a z gatunków iglastych jodła i świerk, niekiedy modrzew.

### **Las świeży wilgotny**

Lw - typ siedliskowy lasu żyzny i bardzo żyzny, wilgotny. Występuje na glebach brunatnych właściwych oglejonych lub pseudooglejonych, murszowo - glejowych, murszowatych, gruntowo - glejowych, czarnych ziemiach zdegradowanych lub murszowatych, z próchnicą murszowatą. Gleby te wytworzone są z aluwialnych piasków rzecznych, piasków akumulacji lodowcowej lub lessów zalegających na glinach zwałowych, z glin zwałowych, margli i piasków akumulacji jeziornej. Gleby pod umiarkowanym lub dość silnym wpływem wody gruntowej. Runo jest na ogół dobrze rozwinięte z wyraźnym górnym piętrzem tworzoną przez wysokie byliny. Drzewostan - gatunki główne: dąb szypułkowy I-II bonitacja, jesion I-II bonitacji (kraina II). Gatunki domieszkowe: wiąz, klon, lipa, osika, grab. Gatunki podszytowe: kruszyna, leszczyna, czerwucha, jarząb, bez czarny, bez koralowy, porzeczka czarna, dereń, trzmielina, kalina koralowa.

### **Ols typowy**

Ols – las olchowy (olszowy) porastający żyzne, bagienne siedliska, o wysokim poziomie wody stojącej. Ma zwykle charakterystyczną kępową strukturę runa - na kępach wokół szyi korzeniowej olszy rosną gatunki borowe, w dolinkach przynajmniej okresowo wypełnianych wodą - rośliny bagienne. Olsy są zazwyczaj trudno dostępne, głównie ze względu na podmokły grunt. Poziom wody sięga od kilku do kilkudziesięciu centymetrów. Są to najczęściej wody stojące, rzadziej wolno płynące. Kępy w mniej zwartych olsach mogą być znacznie od siebie oddalone, rozdzielone wodą. Gatunkiem drzewa dominującym w lesie tego typu jest olsza czarna, czasem towarzyszy jej brzoza omszona, jesion wyniosły lub sosna zwyczajna (okolice Błotkowa). Na podszyt składają się: czerwucha zwyczajna (*Padus avium*), kalina koralowa (*Viburnum opulus*), kruszyna pospolita (*Frangula alnus*), a także niektóre gatunki wierzb, np. wierzba uszata (*Salix aurita*). Często spotykany jest również chmiel zwyczajny (*Humulus lupulus*). Kępy porasta bogata roślinność leśna, w tym: bluszcz kurdybanek (*Glechoma hederacea*), kosaciec żółty (*Iris pseudacorus*), kulik zawisły (*Geum rivale*) i czyściec leśny (*Stachys sylvatica*). Rośliny bagienne występujące w zalanych fragmentach lasu to przeważnie knieć błotna (*Caltha palustris*), pępawa błotna (*Crepis paludosa*), psianka słodkogórz (*Solanum dulcamara*).

Zgodnie z pierwotną definicją, potencjalna roślinność naturalna powinna pokazywać kierunek

tendencji dynamicznych roślinności. Znajomość tego kierunku jest ważna przy wszelkich działaniach podejmowanych w lesie, niezależnie od ich celu. W stosunku do lasów w obiektach chronionych (np. na obszarach chronionego krajobrazu) wysuwany jest często postulat ich unaturalnienia albo uzgodnienia z siedliskiem, co należy rozumieć jako dążenie do zgodności składu gatunkowego drzewostanu z pewnym wzorcem. Model takiego gospodarowania lasem – zgodnego z warunkami siedliska i typami ekosystemów dominuje na terenie gminy Lipno.

### ***2.2.2 Wody powierzchniowe i podziemne, w tym zasoby i jakość wód.***

#### **• Wody podziemne**

Zapotrzebowanie na wodę ludności, w rolnictwie, dla potrzeb hodowli i przemysłu w Gminie Lipno odbywa się wyłącznie z wód podziemnych. Tereny gminy są w pełni zwodociągowane i w części skanalizowane. Do końca lat 80 - tych ubiegłego wieku zaopatrzenie w wodę wsi Gminy Lipno realizowano poprzez wykonywanie ujęć wody dla poszczególnych jednostek osadniczych, a obecnie poprzez plany ujęć grupowych i spięcia istniejących stacji uzdatniania wody w kilka osobnych współpracujących systemów. Gmina Lipno znajduje się w obszarze udokumentowanych zasobów dyspozycyjnych wód podziemnych piętra trzeciorzędowego wysoczyzny leszczyńskiej oraz wysoczyzny kaliskiej (w niewielkim fragmencie w części wschodniej). Zasoby te zostały zatwierdzone decyzją Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 02.01.1995 r. (KDH/013/5844/94) w wysokości 2000 m<sup>3</sup>/h dla obszaru 4470 km<sup>2</sup> (wysoczyzna leszczyńska) i z dnia 17.04.1990 r. (KDH/013/5487/90) w wysokości 2140 m<sup>3</sup>/h kat. C i 1780 m<sup>3</sup>/h kat. B dla obszaru 5078 km<sup>2</sup> (wysoczyzna kaliska). Podstawą regionalnego rozpoznania zasobów wód podziemnych piętra czwartorzędowego był projekt badań hydrogeologicznych na ustalenie zasobów wód podziemnych z utworów czwartorzędowych systemu wodonośnego Wysoczyzny Leszczyńskiej wykonany przez Przedsiębiorstwo Geologiczne we Wrocławiu, Oddział w Poznaniu w 1989 roku, na zlecenie Ministerstwa Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa (KDH/013/555/91 z dnia 11.02.1991 r.). W projekcie przedstawiono sposób udokumentowania zasobów wód podziemnych z utworów czwartorzędowych Wysoczyzny Leszczyńskiej, poprzez sukcesywne dokumentowanie rejonów hydrostrukturalnych o charakterze podsystemów wodonośnych.

Na terenie gminy Lipno i gmin ościennych (w kierunku zachodnim i południowym) znajduje się również główny zbiorniki wód podziemnych wymagający szczególnej ochrony **GZWP nr 305** Zbiornik międzymorenowy Leszno.

W dalszej odległości poza obszarem gminy znajdują się: GZWP nr 307 Sandr Leszno i GZWP nr 306 Zbiornik (QSM) Wschowa oraz GZWP nr 304 Zbiornik międzymorenowy Przemęt (dawny Zbąszyń).

W obrębie gminy Lipno są poznane i gospodarczo wykorzystane wody pitne w utworach czwartorzędowych i trzeciorzędowych występujące do głębokości 150 - 180 m. Według regionalizacji hydrogeologicznej obszar ten został zaliczony do regionu Wielkopolskiego VI - subregion zielonogórsko - leszczyński (VI5).

W stratyfikacji hydrogeologicznej obszaru wyróżnia się piętro wód czwartorzędowych oraz piętro wód trzeciorzędowych.

Piętro czwartorzędowe tworzą poziomy wodonośne:

- poziom wód gruntowych,
- poziom międzyglinowy górny,
- poziom międzyglinowy środkowy,
- poziom podglinowy.

Piętro trzeciorzędowe reprezentują poziomy:

- mioceński,

- oligoceński.

Użytkowe poziomy wodonośne występują w piętrze czwartorzędowym i trzeciorzędowym (poziom mioceński: warstwa górna i warstwa środkowa).

### • **Jednolite części wód podziemnych (JCWPd)**

Obszar gminy Lipno położony jest w granicach:

- Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) PLGW600069 o nr 69,
- Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) PLGW600070 o nr 70,
- Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) PLGW600079 o nr 79.

Zgodnie z informacjami zawartymi w zaktualizowanym Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry stan ilościowy i chemiczny JCWPd nr 69, JCWPd nr 70 i JCWPd nr 79 ocenia się jako dobry, z tym, że JCWPd nr 70 jest zagrożony nieosiągnięciem wyznaczonych celów środowiskowych, a pozostałe JCWPd są niezagrożone.

Pomimo, iż w obrębie JCWPd nr 69 wyznaczono 3 punkty pomiarowo - kontrolne, w obrębie JCWPd nr 70 wyznaczono 10 punktów pomiarowo - kontrolnych, a w obrębie JCWPd nr 79 aż 23 punkty pomiarowo - kontrolne, to żaden z przedmiotowych punktów nie był zlokalizowany w obrębie gminy Lipno.

### • **Bilans zasobów wód podziemnych Gminy Lipno**

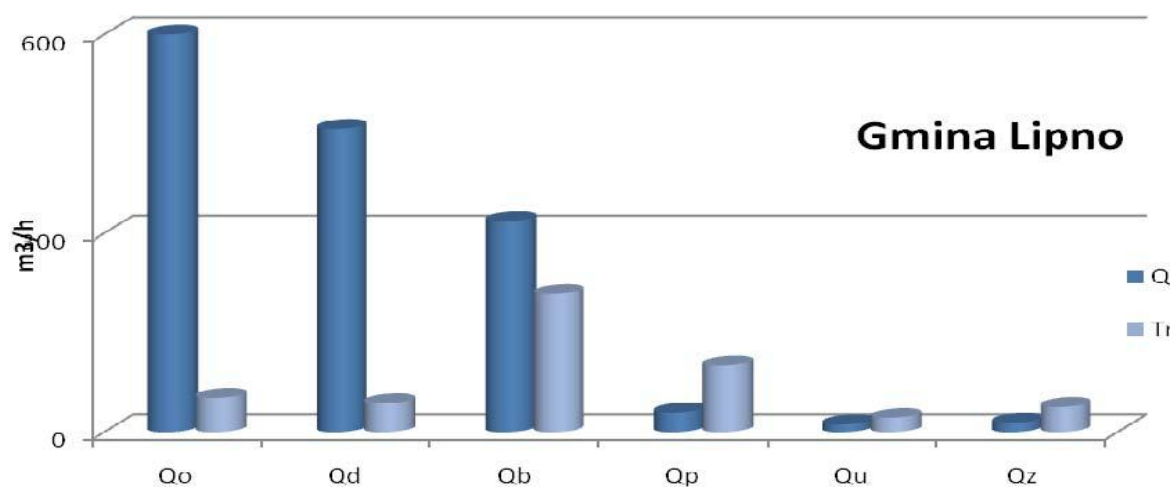
Podstawą określenia ilościowego zasobów odnawialnych ( $Q_o$ ) są wyniki badań modelowych wykonane na obszarze powiatu leszczyńskiego lub w sąsiedztwie dla podobnych struktur wodonośnych oraz wyniki odpływu podziemnego wg metody hydrologicznej dla zlewni posiadających obserwacje przepływów z wielolecia (Rów Polski).

Podstawą określenia zasobów dyspozycyjnych ( $Q_d$ ) były określone zasoby odnawialne ( $Q_o$ ), ograniczenia środowiskowe (w tym zachowanie przepływów nienaruszalnych rzek) oraz hydrogeologiczne warunkujące możliwość wykorzystania wód podziemnych. W układzie Gminy Lipno, zestawienie bilansowe wód podziemnych przedstawia Tabela 5.

**Tabela 5. Zestawienie bilansowe wód podziemnych Gminy Lipno.**

Zasoby piętra (Q) czwartorzędowego [m <sup>3</sup> /h]		Zasoby piętra (Tr) trzeciorzędowego [m <sup>3</sup> /h]		Razem zasoby Q i Tr [m <sup>3</sup> /h]	
Q <sub>o</sub>	Q <sub>d</sub>	Q <sub>o</sub>	Q <sub>d</sub>	Q <sub>o</sub>	Q <sub>d</sub>
622,8	457,7	51,7	43,4	674,5	501,1

Źródło: Dane Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Lesznie.

**Wykres 6. Zestawienie bilansowe wód podziemnych Gminy Lipno.**

Źródło: Dane Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Lesznie (stan na rok 2017).

Legenda:

Qo – zasoby odnawialne Q-622,8 m³/h; Tr- 51,7 m³/h

Qd – zasoby dyspozycyjne Q-457,7 m³/h; Tr- 43,4 m³/h

Qb – zasoby eksploatacyjne ujęć Q-30,0 m³/h; Tr- 157,3m³/h

Qp – zasoby przyznane pozwoleniami Q-30,0 m³/h; Tr- 117,9 m³/h

Qz – perspektywiczne zapotrzebowanie na wodę ( Q – czwartorzęd ; Tr –trzeciorzęd)

### • **Jakość wód podziemnych**

#### **Wody w utworach trzeciorzędowych - Miocenijski poziom wodonośny**

Wody tego poziomu są wodami o mineralizacji (jako sucha pozostałość) 202 - 754 mg/l. Są to wody średnietwarde - 4,2 do 6,3 mval/l, o utlenialności 2,5 - 7,3 mg O<sub>2</sub>/l i TOC 0,9 1,0 mg C/l. Wody te posiadają zróżnicowany skład fizyczny - chemiczny, na który wpływa ascenzja wód zmineralizowanych ze strefą uskoków SW w części wschodniej arkusza związane z rowem Poznań - Gostyń i uskoki towarzyszącymi. Stąd tak duże zróżnicowanie w stężeniu chlorków - od 8,8 do 407 mgCl/l. Wysoka zawartość chlorków 407 mg Cl/l (Drobnin) świadczy o geogenicznym zagrożeniu wód tego poziomu. Stężenie siarczanów wynosi o 0,8 do 74,1 mgSO<sub>4</sub>/l i jest niższe we wschodniej części. Azotany występują w stężeniu 0,0 - 0,1 mg NNO<sub>3</sub>/l, zaś amoniak w stężeniu od 0,1 do 1,4 mg NNH<sub>4</sub>/l. Natomiast na całym obszarze stwierdzono niewielką zawartość związków żelaza - od 0,5 do 1,0 mg Fe/l i manganu - od 0,0 do 0,3 mgMn/l. Zn, Cr, Cu, Pb, Sr, Ba, Al, B nie przekraczają wskaźników dopuszczalnych dla wód pitnych. Na terenie gminy Lipno trzy ujęcia – w Goniembicach, w Żakowie i w Sulejewie borykają się okresowo z podwyższoną zawartością amoniaku najprawdopodobniej pochodzenia antropogenicznego.

#### **Wody w utworach czwartorzędowych - Wody poziomu gruntowego**

Wykonywane w ramach monitoringu wyniki pozwalają zaliczyć te wody do klasy wody średniej jakości. Zawartość związków żelaza dochodzi do 2,7 mg Fe/l, w tym żelaza dwuwartościowego 2,54 mg Fe<sup>+2</sup>/l, a manganu do 0,36 mgMn/l. Zawartości te przekraczają najwyższe dopuszczalne stężenia tych substancji w wodzie do picia. Stężenia pozostałych parametrów nie budzą poważniejszych zastrzeżeń. Podwyższona jest jedynie zawartość siarczanów 92,7 mg SO<sub>4</sub>/l i amoniaku 1,4 mg NH<sub>4</sub>/l. W wodzie wyczuwalny jest lekki zapach

siarkowodoru. Archiwalne analizy wody wykazywały zawartość siarczanów między 120 - 150 mgSO<sub>4</sub>/l, amoniaku do 12 mgN/l, a chlorków sporadycznie do 200 mg Cl/l, przy obecnym 32,0 mg Cl/l. Wykonanymi badaniami nie stwierdzono zawartości metali ciężkich oraz TOC, które świadczyłyby o przedostawaniu się do wód niebezpiecznych związków.

### **Wody w utworach czwartorzędowych - Wody poziomu wgłębnego**

Poziomy wgłębne (międzyglinowe i podglinowe) – wody tych poziomów są wodami słodkimi o mineralizacji (jako sucha pozostałość) 201 - 145 mg/l. Są to wody średniotwarde i twarde 3,4 - 18,4 mval/l, o utlenialności 1,5 - 8,9 mg O<sub>2</sub>/l i TOC 0,3 - 0,8 mgCl/l. Chlorki występują w przedziale od 8 - 286 mg Cl/l, siarczany od 0,2 - 257 mg SO<sub>4</sub>/l. Podwyższone wartości chlorków i siarczanów świadczą o lokalnym zanieczyszczeniu wód podziemnych. Amoniak występuje w stężeniu od 0 do 1,4 mg NH<sub>4</sub>/l, a azotany w stężeniu od 0 do 15 mg NO<sub>3</sub>/l. Żelazo występuje w zróżnicowanych wielkościach od 0,2 do 11,5 mg Fe/l. Zawartość manganu w wodzie mieści się w przedziale od 0 do 0,7 mgMn/l (rejon Kłody i Trzebani). Stężenia badanych metali: Zn, Cr, Cu, Pb, Sr, Ba, Al, B nie przekraczają wskaźników dopuszczalnych dla wód pitnych. Barwa wody mieści się w przedziale od 8 do 15 mg Pt/l. Na przeważającej części występowania wód poziomów wgłębnych - należą one do klasy jakości IIb - wody średniej jakości (głównie ze względu na zwiększone ilości związków żelaza i manganu - przekraczające dopuszczalne stężenia w wodzie do picia).

Badania prowadzone w ramach monitoringu podstawowego wód podziemnych (PIG + WIOŚ) w latach 2008/2009 dokumentują średnią jakość wód podziemnych w Lesznie i gminie Lipno, na poziomie III klasy ze względu na podwyższoną zawartość siarczanów i żelaza. Biorąc pod uwagę punkty pomiarowo - kontrolne (ppk) wyznaczone w obrębie JCWPd nr 69, JCWPd nr 70 i JCWPd nr 79, żaden z ppk nie był wyznaczony w granicach Gminy Lipno. Najbliższe punkty pomiarowo - kontrolne przedstawione są w Tabeli 6.

***Tabela 6. Aktualne wyniki monitoringu dla punktów pomiarowo - kontrolnych (ppk) w obrębie JCWPd 69, JCWPd 70 i JCWPd 79 zlokalizowanych najbliżej obszaru gminy Lipno.***

Nr. JCW Pd	Miejscowość	Użytkowanie terenu	Klasa/ Ocena klasy w 2017 r.	Klasa/ Ocena klasy w 2018 r.	Klasa/ Ocena klasy w 2020 r.
70	Świerczyna (gm. Osieczna)	Zabudowa miejska luźna	nie prowadzono badań w 2017 r.	nie prowadzono badań w 2018 r.	III (dobry)
79	Kąkolewo (gm. Rydzyna)	Lasy	III (dobry)	nie prowadzono badań w 2018 r.	nie prowadzono badań w 2020 r.
79	Leszno (gm. Leszno)	Zabudowa miejska luźna	IV (słaby)	nie prowadzono badań w 2018 r.	nie prowadzono badań w 2020 r.

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Inspekcji Ochrony Środowiska uzyskanych w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska (stan na czerwiec 2020 r.)*

Zgodnie z aktualnymi wynikami monitoringu gromadzonymi przez Organy Inspekcji Ochrony Środowiska, ocena stanu wód w okolicy obszaru gminy Lipno wskazuje na dobry stan wód, jedynie w ppk na terenie miasta Leszna stan wód jest oceniony jako słaby. W ppk w miejscowości Kąkolewo (gm. Rydzyna) klasa jakości wód uległa poprawie z III klasy na II klasę, jej stan pozostał oceniony jako dobry - Tabela 6.

#### **• Wody powierzchniowe**

Przez obszar gminy Lipno przebiega prawie równoleżnikowo dział wodny II rzędu rozdzielający dorzecze Warty i Baryczy (Odry). Obszar południowy dorzecza Baryczy odwadnia rz. Rów Polski (Kopanica) - zlewnia z działem wodnym III rzędu, do której od północy spływają

drobne ciek: Rów od Kąkolewa, Rów Strzyżewicki i Święciechowski. Część środkową ziemi leszczyńskiej odwadniają rzeki Samica Leszczyńska – w swym górnym i środkowym biegu w gminie Lipno, Kanał Wonieski (rejon jezior rynnowych), będące dopływami Obry (Południowego i Kościańskiego Kanału Obry) - zlewnia z działem wodnym III rzędu. Przez południowo - zachodnią część gminy ciągnie się dodatkowo dział wodny IV rzędu, należący do zlewni Samicy Leszczyńskiej. Systemy rzeczne są skanalizowane i włączone w melioracje od XIX wieku. Naturalne środowisko wodne uległo tu daleko idącemu przeobrażeniu. Ciek są tu od XIX wieku skanalizowane, zaś przepływy między zbiornikami wodnymi i ich stany są regulowane urządzeniami hydrotechnicznymi. Głównym elementem sieci hydrologicznej na terenie gminy są rowy melioracji szczegółowych i podstawowych. Pełnią one rolę nawadniającą i odwadniającą użytki rolne. Brak w krajobrazie gminy Lipno większych zbiorników wodnych, nie ma żadnego jeziora naturalnego. Wody stojące reprezentowane są przez stawy powstałe po wydobywaniu torfu (dolina Samicy) lub stawy powstałe poprzez piętrzenie wody na ciekach (Klonówek, Goniembice, okolice Gronówka). Ciek Gminy Lipno powiązane są często ze zlewniami większych rzek czy jezior leżących już poza granicami gminy. Tak jest w przypadku rowu z Sulejewa, który zasila zlewnie Jeziora Jezierzyckiego czy rowu z Wyciążkowa wpadającego do zlewni Jeziora Witosławskiego. Jedynym większym ciekiem o charakterze nizinnej potoku piaszczystego jest Samica Leszczyńska (syn. Samica Śmigiełska) JCW wód nr PLRW600017156429. Samica Leszczyńska jest lewostronnym dopływem Południowego Kanału Obry, uchodzącym w km 42,8. Ciek ma długość całkowitą 31,6 km (w tym 27,9 km jako ciek melioracji podstawowej); powierzchnia zlewni wynosi 160,5 km<sup>2</sup>. Integralnym systemem zlewni Samicy jest Samica Stara. To niewielki ciek o długości 7,1 km, lewostronnie dopływający do Samicy Leszczyńskiej. Obszarem źródłowym rzeki są śródleśne oczka wodne i podmokłe łąki w kompleksie leśnym Śmigiel – Święciechowa w okolicach Mórkowa. Kompleks leśny jest objęty ochroną na obszarze 90,25 km<sup>2</sup> obejmującym dolinę Samicy wraz z otaczającymi ją drzewostanami leśnymi (Obszar Chronionego Krajobrazu Śmigiełsko - Święciechowski). Jest to obszar bardzo cenny pod względem przyrodniczym i krajobrazowym, zwłaszcza w części położonej w rejonie Błotkowa i Smyczyny, gdzie czysta rzeczka płynie licznymi meandrami pośród łąk i pól. W górnym biegu rzeki od źródła do punktu pomiarowego w okolicach Radomicka nie ma większych punktowych źródeł zanieczyszczeń, a główną przyczyną zanieczyszczenia wód rzeki są spływy powierzchniowe z pobliskich użytków rolnych, doprowadzane rowami melioracyjnymi.

### • ***Jednolite części wód powierzchniowych (rzecznych) JCWPrz***

Obszar gminy Lipno położony jest w granicach:

- **JCWPrz Samica** o kodzie PLRW600017156429 (północna i północno - zachodnia część gminy),
- **JCWPrz Kanał Wonieś** o kodzie PLRW600025185669 (północna i północno - wschodnia część gminy), JCWPrz Krzycki Rów do dopływu ze Wschowy z jeziorem Krzyckim Wielkim o kodzie PLRW600017154332 (niewielki fragment w zachodniej części gminy),
- **JCWPrz Rów Święciechowski** o kodzie PLRW60001714886 (niewielki fragment w południowo - zachodniej części gminy),
- **JCWPrz Rów Strzyżewicki** kodzie PLRW600017148849 (niewielki fragment w południowej części gminy),
- **JCWPrz Dopływ w Henrykowie** o kodzie PLRW60001714882 (niewielki fragment w południowo - wschodniej części gminy).

- ***Ważniejsze ciekły Gminy Lipno i ich oznaczenia zgodne z Atlasem Hydrologicznym Polski:***

**Ważniejsze ciekły Gminy Lipno i ich oznaczenia zgodne z Atlasem Hydrologicznym Polski:**

**15642 Samica**

156421 Samica do dopł. z Boguszyna (l)

156423 Samica od dopł. z Boguszyna do Zagumskiego Rowu (l)

**18566532 Dopływ spod Sulejewa (l)**

185667 Zlewnia jez. Wonieść i jez. Jezierzyckiego

**185662 Dopływ z Wyciążkowa**

1856653 Zlewnia jez. Witosławskiego

1856674 **Dopływ spod Splawia** (wg nazewnictwa WZMiUW Poznań – Rów Wonieść - Olszewo)

**Hydronimia cieków Gminy Lipno (w tym ciekły Samica Leszczyńska)**

**1 Odra**

15 Odra od Baryczy do Bobru (l)

156 Obrzyca

1564 Obrzański Kanał Południowy (p)

**15642 Samica**

156421 Samica do dopł. z Boguszyna (l)

**156422 Dopływ z Boguszyna**

156423 Samica od dopł. z Boguszyna do Zagumskiego Rowu (l)

**18 Warta**

1856 Kanał Mosiński

18566 Kanał Wonieść

185667 Zlewnia jez. Wonieść i jez. Jezierzyckiego

1856674 **Dopływ spod Splawia** (Rów Wonieść - Olszewo)

18566532 **Dopływ spod Sulejewa**

185662 **Dopływ z Wyciążkowa**

Nie jest to zatem bogata sieć powiązań wodnych. O małej zasobności wodnej zlewni części Gminy Lipno świadczą niskie wartości średniego odpływu jednostkowego wynoszącego dla zespołu kanału Obry  $q = 3,29 \text{ dm}^3 \times \text{s}^{-1} \times \text{km}^2$ . Wartość ta stanowi około 60 % średniego odpływu jednostkowego dla Polski ( $q = 5,5 \text{ dm}^3 \times \text{s}^{-1} \times \text{km}^2$ ). Średni jednostkowy odpływ pochodzenia podziemnego wynosi w tym rejonie w granicach  $1-1,5 \text{ dm}^3 \times \text{s}^{-1} \times \text{km}^2$ . Udział odpływu pochodzenia podziemnego w odpływie całkowitym stanowi ok. 45 – 60%. Według map hydrograficznych niskie odpływy wynikają z niedoboru opadów oraz małej zdolności retencyjnej obszaru.

Na obszarze gminy ciekły melioracji podstawowych, administrowane są przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie RZGW we Wrocławiu Zarząd Zlewni w Lesznie. Sieci drenarskie i melioracyjne zarządzane są przez Rejonowy Związek Spółek Wodnych w Lesznie.



### • Ocena jakości wód płynących

Gmina Lipno w przeważającej części zlokalizowana jest w zasięgu **JCWPrz Samica**, **JCWPrz Kanał Wonieść** oraz **JCWPrz Rów Strzyżewicki**. Dwa pierwsze JCWPrz obejmują największą część obszaru gminy. Dla wskazanych JCWPrz oceniono zły stan wód przedstawiony w *Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry*. Stan wód na podstawie pomiarów monitoringowych w 2017 r. również oceniono jako zły. Cel środowiskowy dla **JCWPrz Samica** i **JCWPrz Kanał Wonieść** to zatem dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny. Dla obu JCWPrz wyznaczono derogacje czasowe tj. brak możliwości technicznych osiągnięcia stanu dobrego, a cele środowiskowe zostały przesunięte odpowiednio do roku 2027 i 2021. W zlewni **JCWPrz Samica** występuje presja rolnicza, z kolei w zlewni **JCWPrz Kanał Wonieść** nie zidentyfikowano przyczyny presji.

W przypadku **JCWPrz Rów Strzyżewicki** w *Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry* stan wód oceniono jako zły, niezagrożony nieosiągnięciem celu środowiskowego, którym jest dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny. Wody w obrębie **JCWPrz Rów Strzyżewicki** w latach 2010 - 2016, a później 2017 - 2018 nie były monitorowane, w związku z czym obowiązuje ocena wyznaczona w *Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry*.

**JCWPrz Rów Święciechowski** i **JCWPrz Dopływ w Henrykowie** zajmują niewielki fragment obszaru gminy. Stan wód oceniono jako zły w *Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry* i wyznaczono cel środowiskowy - dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny. Wody w obrębie **JCWPrz Rów Święciechowski** i **JCWPrz Dopływ w Henrykowie** w latach 2010 - 2016, a później 2017 - 2018 nie były monitorowane, w związku z czym obowiązuje ocena wyznaczona w *Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry*.

**Tabela 7. Aktualna ocena stanu JCWPrz na obszarze gminy Lipno**

L.p.	Jednolita część wód powierzchniowych rzecznych (JCWPrz)		Ocena stanu z PGW	Aktualna ocena stanu	Wyznaczony cel środowiskowy /termin osiągnięcia celu	Derogacje [symbol]
	Europejski kod JCWPrz	Nazwa JCWPrz				
1.	PLRW600017156429	Samica	zły	zły	dobry potencjał ekologiczny, dobry stan chemiczny / 2027 r.	4(4) – 1
2.	PLRW600025185669	Kanał Wonieść	zły	zły	dobry potencjał ekologiczny, dobry stan chemiczny	4(4) – 1
3.	PLRW60001714886	Rów Święciechowski	zły	zły	dobry stan ekologiczny, dobry stan chemiczny	nie dotyczy
4.	PLRW600017148849	Rów Strzyżewicki	zły	zły	dobry stan ekologiczny, dobry stan chemiczny	nie dotyczy
5.	PLRW60001714882	Dopływ w Henrykowie	dobry	b.o.	dobry stan ekologiczny, dobry stan chemiczny	nie dotyczy
Objaśnienia: b.o.- brak oceny jednolitej części wód powierzchniowych;						

Źródło: Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry; „Ocena stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014 - 2019”.

### 2.2.3 Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Na obszarze gminy Lipno nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani też inne wymogi związane z ochroną przeciwpowodziową.

## 2.2.4 Klimat, powietrze atmosferyczne, hałas i promieniowanie elektromagnetyczne.

### • Klimat

Teren gminy Lipno objęty jest strefą klimatu umiarkowanego, w obszarze wzajemnego przenikania się wpływów morskich znad oceanu Atlantyckiego oraz kontynentalnym znad wschodniej Europy i Azji. Najczęściej obserwowane są tu wiatry z kierunków zachodnich świadczące o dominującym wpływie klimatu oceanicznego. Zimy są tu łagodne i krótkie, średni czas jej trwania (zima termiczna) wynosi 75 dni, w tym 30 dni z mrozem. Średnia temperatura powietrza w miesiącu styczniu wynosi  $-2^{\circ}\text{C}$ . Zaś lato termiczne trwa średnio 90 dni ze średnią temperaturą w lipcu wynoszącą  $18^{\circ}\text{C}$ . Obszar ten nawiedza średnio 30 dni gorących i upalnych. W ciągu roku termometry wskazują średnio  $8^{\circ}\text{C}$ . Rośliny mają średnio 210 dni na wegetację i do dyspozycji 1600 h usłonecznienia w ciągu roku. Niekorzystnie dla rolnictwa kształtują się opady. Roczny rozkład opadów dla Gminy Lipno wynosi niewiele, bo tylko 550 mm. W sezonie wiosennym występują często okresy suszy. Podobnie niskie sumy opadów w miesiącach zimowych, notowanych średnio na poziomie 200 mm nie wyrównują deficytów wody i mają ogromny wpływ na bilans wodny w okresie ciepłym. Długość okresu śnieżnego wynosi zaledwie 30 dni, mała też jest trwałość samej pokrywy śnieżnej wynoszącej średnio 50 dni, zaś jej grubość określa się średnio na zaledwie 5 cm.

### • Źródła zanieczyszczeń atmosfery

#### Emisja niska

O zanieczyszczeniu powietrza atmosferycznego decyduje przede wszystkim emisja lokalna pochodząca z gospodarki komunalnej (kotłownie, indywidualne paleniska domowe i prywatne zakłady) oraz z komunikacji i przemysłu. Emisja komunalna (emisja niska) stanowi główne źródło zanieczyszczenia powietrza w gminie, wynikającym przede wszystkim z faktu, iż cała Gmina Lipno nie jest, jak dotąd zgazyfikowana (wyjątkiem są miejscowości Wilkowice, Gronówko i Wyciążkowo). Mieszkańcy gminy mają zatem ograniczoną możliwość wyboru paliwa energetycznego. Największy problem występuje w sezonie grzewczym, w miejscach zwartej zabudowy, gdzie środkiem energetycznym jest przede wszystkim węgiel opałowy o niskiej jakości oraz gdzie do palenisk trafiają niejednokrotnie odpady. Zużycie paliw grzewczych na potrzeby ciepłe w Gminie Lipno w roku 2013 przedstawia się następująco: biomasa 2,00 %, gaz 0,28 %, węgiel i ekogroszek 95,32 %, energia elektryczna 0,00 %, olej opałowy 2,40 % (Źródło: Program gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Lipno).

Na terenie gminy zinwentaryzowano dwadzieścia sześć budynków użyteczności publicznej. Większość budynków użyteczności publicznej, bo aż 53 % budynków w celu ogrzewania budynków wykorzystuje węgiel. Pozostałymi paliwami używanymi do celów grzewczych jest energia elektryczna, gaz oraz ekogroszek. Łączna powierzchnia inwentaryzowanych budynków to 12 021,48 m<sup>2</sup>. Emisja z tytułu zużycia energii elektrycznej to 170,36 Mg CO<sub>2</sub>, natomiast emisja CO<sub>2</sub> z tytułu zużycia ciepła na terenie gminy to 553,11 Mg CO<sub>2</sub>.

Na poziom zanieczyszczeń komunikacyjnych w gminie wpływa zasadniczo także ruch samochodowy, odbywający się na trasie drogi ekspresowej S5 i w mniejszym stopniu na drodze wojewódzkiej 309 (dawnej drogi krajowej nr 5) przebiegającej centralnie przez gminę w kierunku północ - południe.

**Tabela 8. Dobowa liczba pojazdów ówczesnej drogi krajowej nr 5 (obecnej drogi wojewódzkiej 309) na terenie gminy Lipno w roku 2000 i 2013.**

<b>Ówczesna droga krajowa nr 5 (obecnie droga wojewódzka nr 309)</b>		<b>Dobowa liczba pojazdów w roku 2000</b>	<b>Dobowa liczba pojazdów w roku 2013</b>
Samochody osobowe		8187	10 178
Motocykle		21	36
Lekkie samochody ciężarowe (dostawcze)		1 070	1 827
Samochody ciężarowe	bez przyczepy	514	568
	z przyczepą	781	1 778
Autobusy		118	70
Ciągniki rolnicze		11	13
<b>SUMA</b>		<b>10 702</b>	<b>14 470</b>

*Źródło: Program gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Lipno.*

W roku 2013 emisja CO<sub>2</sub> do atmosfery wzrosła względem roku 2000 o ok. 35 %. Największy wpływ na to miał 56 % wzrost ilości samochodów ciężarowych z przyczepą oraz 19 % wzrost liczby samochodów osobowych. W 2013 r. z transportu tranzytowego zostało wyemitowane do atmosfery 14 022,28 [MgCO<sub>2</sub>]. W związku z uruchomieniem drogi ekspresowej S5 Poznań - Wrocław, odcinek Radomicko - Kaczkowo na terenie gminy Lipno zdecydowana większość zaprognozowanej emisji na ówczesnej drodze krajowej nr 5 uległa przeniesieniu na drogę S5. Przewiduje się, że może to być nawet 65 % wielkości emisji z ówczesnej drogi krajowej nr 5.

### **Zanieczyszczenia przemysłowe**

Istniejące na terenie gminy zakłady wprowadzają do powietrza zanieczyszczenia pochodzące ze spalania energetycznego paliw oraz z procesów technologicznych, jak i transportu. W zakładach tych prowadzi się następujące rodzaje działalności: mechanika samochodowa, produkcja artykułów plastikowych, masarnie, betoniarstwo, produkcja spożywcza i inne produkcje. Większość zakładów nie ma uregulowanych spraw formalnoprawnych związanych z emisją gazów i pyłów do powietrza. Na terenie gminy Lipno zlokalizowano ponad 800 jednostek gospodarczych. Od roku 2000 ilość tych przedsiębiorstw wzrosła o 30,6 %. Średniorocznie wielkość ta wzrasta o 3,489 %.

### **• Jakość powietrza atmosferycznego**

Wielkopolski Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska dokonuje corocznej oceny poziomu substancji w powietrzu oraz publikuje wyniki klasyfikacji stref województwa wielkopolskiego.

Gmina Lipno została zakwalifikowana do strefy wielkopolskiej, gdzie na podstawie wykonanych pomiarów stwierdzono występowanie przekroczeń PM<sub>10</sub> – pomiar 24 - godzinny, PM<sub>2,5</sub> (poziom dopuszczalny II faza), benzo(a)pirenu w PM<sub>10</sub> (Roczna ocena jakości powietrza w województwie wielkopolskim. Raport wojewódzki za rok 2019r.). Przy braku stacji monitorujących na terenie gminy Lipno, nie ma możliwości stwierdzenia aktualnego zanieczyszczenia powietrza. Zanieczyszczenie można oszacować na podstawie modelowania immisji, jednak jest to modelowanie na podstawie danych ze stacji prowadzących takie pomiary

stacji – najbliższa stacja to Poznań. Wyniki modelowania nie będą, więc miarodajne.

W związku z położeniem Gminy Lipno w obrębie strefy wielkopolskiej obowiązuje dla niej „Program ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej”, przyjęty Uchwałą Nr XXI/391/20 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 lipca 2020 r. w sprawie określenia Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2020 r. poz. 5954).

- **Hałas**

Najbardziej uciążliwym źródłem hałasu w Gminie Lipno jest komunikacja drogowa transportu samochodowego i kolejowego. Wiąże się to przede wszystkim ze zlokalizowanymi na jej terenie ważnymi szlakami komunikacyjnymi, a mianowicie z drogą ekspresową S5 Poznań - Wrocław i linią kolejową nr 271 Poznań - Wrocław oraz w mniejszym stopniu drogą wojewódzką nr 309.

Z końcem 2019 roku na skutek otwarcia drogi ekspresowej S5 łączącej Poznań z Wrocławiem na terenie gminy Lipno nastąpiła znaczna poprawa w zakresie hałasu komunikacyjnego. Otwarcie drogi spowodowało, że ruch tranzytowy, który dotychczas odbywał się drogą krajową nr 5, która to droga przebiegała przez miejscowości Gminy Lipno, w tym przez samo Lipno został przeniesiony na nowoczesną drogę ekspresową. Droga ekspresowa S5 została poprowadzona w nowym śladzie i przebiega z północy na południe zachodnim krańcem Gminy Lipno omijając miejscowości i zwarte zabudowania. Ponadto trasa wyposażona jest w urządzenia ochrony środowiska takie jak ekrany akustyczne, których celem jest redukcja hałasu komunikacyjnego w miejscach gdzie trasa przebiega w pobliżu zabudowań lub miejsc migracji zwierzyny.

Uprzednia kategoria drogi krajowej nr 5 została zmieniona do kategorii drogi wojewódzkiej nr 309 relacji Sierakowo (powiat rawicki) - Lipno i stała się drogą o znacznie mniejszym natężeniu ruchu (dla której możliwe jest również obniżenie klasy technicznej do klasy głównej (G)).

Na terenie gminy WIOŚ nie przeprowadzał badań poziomu hałasu komunikacyjnego, stąd brak konkretnych danych na ten temat. Jednocześnie wszystkie dotychczasowe opracowania z zakresu hałasu komunikacyjnego i natężenia ruchu wzdłuż uprzedniej drogi krajowej nr 5, a obecnej drogi wojewódzkiej nr 309 straciły swoją ważność, gdyż nie odzwierciedlają stanu faktycznego. Danych, które w miarodajny sposób będą mogły odzwierciedlić wpływ ruchu pojazdów na otoczenie wzdłuż drogi S5 oraz DW 309 można spodziewać się w najbliższych latach, kiedy to sporządzone zostaną pomiary natężenia ruchu lub inne opracowania z zakresu hałasu komunikacyjnego, w tym mapy hałasu komunikacyjnego.

Zagrożenie hałasem w rejonie drogi ekspresowej oraz linii kolejowej powoduje, że tereny przyległe do tych ciągów komunikacyjnych, nie nadają się do przeznaczenia funkcjami chronionymi (np. funkcje: mieszkaniowe czy związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży) bez zastosowania urbanistycznych lub technicznych środków ochrony przed hałasem. Zgodnie z informacją przekazaną przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu odległość negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej, którą należy uwzględnić przy sporządzaniu projektu Studium, wynika z Raportów o oddziaływaniu na środowisko i wynosi (w przypadku braku ekranów akustycznych) dla drogi ekspresowej S5 – min. 230 m.

- **Promieniowanie elektromagnetyczne**

Źródłami na terenie gminy Lipno wprowadzającymi do środowiska fale elektromagnetyczne niejonizujące są obiekty i linie energetyczne. W szczególności są to linie wysokiego napięcia 220 kV i 110kV, Główny Punkt Zasilania w Gronówku (110 kV, 220 kV) oraz sieci średniego napięcia 15kV wraz ze stacjami transformatorowymi.

Szczególne znaczenie dla planowanego zagospodarowania mają linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 220kV i 110kV, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi

określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zaliczane są do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Z uwagi, iż skablowanie takich linii jest bardzo kosztowne, należy przyjąć, że sieci te stanowią istotne ograniczenie w sposobie zagospodarowywania obszaru gminy. Dodatkowo na terenie gminy Lipno znajdują się obiekty służące telekomunikacji bezprzewodowej. W Gminie Lipno, zlokalizowane są trzy wieże antenowe, znajdujące się w Lipnie i Radomicku.

**Tabela 9. Wykaz stacji bazowych telefonii komórkowych na terenie gminy Lipno.**

Lokalizacja stacji bazowej
Stacja Bazowa telefonii komórkowej, Lipno ul. Spółdzielcza 2, Orange Polska S. A. GSM 900
Stacja Bazowa telefonii komórkowej, Lipno ul. Spółdzielcza 4, Polkomtel Sp. z o.o. GSM 900
Stacja Bazowa telefonii komórkowej, Radomicko 53, T-Mobile Polska S. A. GSM 900

Źródło: Dane Urzędu Gminy Lipno. [www.mapabts.pl](http://www.mapabts.pl)

Emisja pól elektromagnetycznych ze stacji bazowych telefonii komórkowych odbywa się na dużych wysokościach, w przestrzeniach nie dostępnych dla ludzi. Niemniej jednak, z uwagi na intensywny rozwój źródeł promieniowania elektromagnetycznego należy chronić mieszkańców przed ewentualnym zetknięciem się z obszarami o podwyższonym poziomie natężenia promieniowania.

### **2.2.5 Waloryzacja przyrodnicza i wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego.**

Obszar gminy Lipno w przeważającej części zajmują grunty orne. Lasów jest niewiele, zajmują one około 20 % całego terenu. Występują w postaci zwartych kompleksów, z których największy i zarazem najcenniejszy obejmuje dolinę Samicy. Drzewostan leśny zdominowany jest przez sosnę, która występuje głównie z domieszką dębu i brzozy. Zadrzewienia i zakrzewienia występują najczęściej w postaci przydrożnych nasadzeń, powstałych w ramach powojennych akcji zadrzewieniowych. Zieleni reprezentowana jest również przez zabytkowe parki towarzyszące zabytkowym obiektom. Świat zwierzęcy jest bogato reprezentowany przez szereg gatunków chronionych i pospolitych, a wśród nich wymienić można między innymi:

- Płazy: rzekotka drzewna, ropucha szara, żaba trawna,
- Gady: jaszczurka zwinka, jaszczurka żyworodna, zaskroniec zwyczajny, padalec zwyczajny,
- Ssaki: wiewiórka, ryjówka aksamitna, kret, jeż zachodni, sarna, dzik, jeleń szlachetny, daniel, lis, kuna leśna, jenot, zając szarak, dziki królik,
- Ptaki: sroka, kawka, wrona, kruk, kos, szpak, wróbel, mazurek, kukułka, skowronek, gil, dzięcioł duży, żuraw, kania ruda, kobuz, bocian czarny (zalatujący), bielik (zalatujący).

Na terenie gminy Lipno funkcjonują zarówno wielkoobszarowe formy ochrony przyrody takie jak: obszary chronionego krajobrazu oraz różne formy o charakterze lokalnym. W niniejszym punkcie wymienione zostały formy ochrony przyrody znajdujące się na obszarze gminy Lipno.

#### **• Obszary chronionego krajobrazu**

**OCHK „Kompleks leśny Śmigiel - Święciechowa”** o powierzchni 89,748 km<sup>2</sup> na terenie gminy Lipno (4248,69 ha) obejmuje zwarty kompleks leśny wraz z doliną rzeki Samicy o cennych wartościach krajobrazowych i przyrodniczych. Szczególnie dotyczy to jego części północnej, gdzie czysta rzeczka płynie meandrami pośród łąk i drzewostanów leśnych. Ze względu na atrakcyjność krajobrazową obszar stanowi potencjalne miejsce wypoczynku ludności z Leszna i okolic. Bardzo małe zaludnienie terenu, brak przemysłu oraz zwartość kompleksu leśnego tworzą sprzyjające warunki bytowania wielu gatunków zwierząt chronionych. Obszar ten

stanowi także łącznik – korytarz ekologiczny, łączący wszystkie sąsiednie obszary chronionego krajobrazu. Obszar obejmuje około 50 % powierzchni gminy Lipno. Status prawny tego obszaru sankcjonuje uchwała Nr XXII/579/16 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 września 2016 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu „Kompleks leśny Śmigiel – Święciechowa” (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2016 r., poz. 5827).

**OCHK „Krzywińsko - Osiecki wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna - Góra”** o powierzchni zajmującej 714,25 km<sup>2</sup> obejmuje Pojezierze Krzywińskie i Pojezierze Dolskie oraz dolinę Rowu Polskiego i Rowu Śląskiego. Cechuje go krajobraz zbliżony do naturalnego z niskim stopniem zaludnienia i osadnictwa. Obszar wyznaczony w celu zachowania i ochrony obszarów o cechach środowiska zbliżonego do naturalnego oraz zapewnienia społeczeństwu niezbędnych warunków do wypoczynku i korzystania z walorów krajobrazowych. Szczególnie cennymi pod względem krajobrazowym i przyrodniczym są tereny dolin Rowu Wyskoć, Rowu Polskiego i Rowu Śląskiego oraz jeziora w okolicach Świerczyny. Wysoka lesistość – ponad 40 %, liczne jeziora i rzeki oraz bogactwo form rzeźby polodowcowej, a także zadrzewienia, stanowią o atrakcyjności turystyczno - krajobrazowej tego obszaru.

Różnorodność biotopów stwarza dogodne warunki do bytowania licznych gatunków flory i fauny, w tym gatunków chronionych, bądź rzadkich i zagrożonych. W skład opisywanego obszaru wchodzi trzy rezerваты przyrody i dwa projektowane. Zarówno wielkość obszaru, jak i różnorodność ekosystemów zapewniają warunki do swobodnego bytowania i migracji roślin i zwierząt, a także możliwość wykorzystania jego walorów naturalnych dla turystyki i wypoczynku. W gminie Lipno leży fragment tego obszaru traktowany jako łącznik obszaru Krzywińskiego z kompleksem leśnym doliny Samicy. Status prawny tego obszaru wyznaczony został rozporządzeniem Nr 82/92 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 01 sierpnia 1992 r. (Dz. Urz. z Woj. Leszcz. z 1992 r. Nr 11. poz. 131) w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa leszczyńskiego. Istnieje konieczność zmiany przepisów wskazujących sprawującego nadzór.

- **Rezerваты przyrody „Dolinka”**

Jedyny w gminie rezerwat przyrody „Dolinka” zlokalizowany jest na gruntach miejscowości Goniembice. Obejmuje on ochroną stanowisko pełnika europejskiego (*Trollius europaeus*) ciągnącego się wzdłuż ciek. Powierzchnia rezerwatu wynosi 2,5 ha. Rezerwat powołany został zarządzeniem Ministra Rolnictwa, Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 16 września 1974 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody. Aktualnie na obszarze rezerwatu obowiązuje zarządzenie Nr 3/12 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 17 kwietnia 2012 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Dolinka” (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2012 r., poz. 2023 zm. z 2019 r. poz. 2139), a także plan ochrony ustanowiony zarządzeniem Nr 4/13 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 4 września 2013 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Dolinka” (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2013 r., poz. 5114 z późn. zm.).

Występują tu również okazy kukulika zwisłego (*Geum rivale*), storczyka szerokolistnego (*Dactylorhiza majalis*), knieci błotnej (*Caltha palustris*), firletki poszarpanej (*Lychnis flos cuculi*), turzyc (*Carex*) i wiele innych. Rezerwat nosi nazwę „Dolinka”, na dziś stanowi małą zatorfioną dolinkę, środkiem której przebiega rów melioracyjny, a na łące występują turzycy niskie. Ostatnie badania (2004 rok) wykazały, że pełnik europejski pokrywa nie więcej niż 1 % powierzchni rezerwatu.

- **Pomniki przyrody**

W gminie znajduje się 5 drzew, którym nadano statut pomników przyrody, ich ważniejsze dane podano w Tabeli 10.

**Tabela 10. Pomniki przyrody Gminy Lipno.**

Lokalizacja/kod	Opis pomnika przyrody	Obowiązująca podstawa prawna wraz z oznaczeniem miejsca ogłoszenia aktu prawnego
Rośnie w lesie, w oddz. 218b leśnictwa Bronikowo PL.ZIPOP.1393.PP.3013022.1178	Drzewo - gatunek: Dąb szypułkowy – ( <i>Quercus robur</i> ); pierśnica: 127cm; obwód: 399cm; wysokość: 28m	Rozporządzenie Nr 2/2003 Wojewody Wielkopolskiego z dn. 9 stycznia 2003 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody oraz uchylecia uznania za pomniki przyrody. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2003 r. Nr 1, poz.2 z dnia 16.01.2003 r.)
W oddziale 128a Leśnictwa Krzycko, Nadleśnictwo Włoszakowice PL.ZIPOP.1393.PP.3013022.1280	Drzewo - Buk pospolity (Buk zwyczajny) – ( <i>Fagus sylvatica</i> ); pierśnica: 89cm; obwód: 280cm; wysokość: 25m	Rozporządzenie Nr 9/98 Wojewody Leszczyńskiego z 8 grudnia 1998 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. Woj. Leszczyńskiego nr 40, poz. 254 ze zm. z dnia 21.12.1998 r.)
W oddziale 140b Leśnictwa Krzycko, Nadleśnictwo Włoszakowice PL.ZIPOP.1393.PP.3013022.1281	Drzewo - gatunek: Dąb szypułkowy – ( <i>Quercus robur</i> ); pierśnica: 156cm; obwód: 490cm; wysokość: 27m	Rozporządzenie Nr 9/98 Wojewody Leszczyńskiego z 8 grudnia 1998 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. Woj. Leszczyńskiego nr 40, poz. 254 ze zm. z dnia 21.12.1998 r.)
W oddziale 140b Leśnictwa Krzycko, Nadleśnictwo Włoszakowice PL.ZIPOP.1393.PP.3013022.1282	Drzewo - gatunek: Dąb szypułkowy – ( <i>Quercus robur</i> ); pierśnica: 80cm; obwód: 251cm; wysokość: 24m	Rozporządzenie Nr 9/98 Wojewody Leszczyńskiego z 8 grudnia 1998 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. Woj. Leszczyńskiego nr 40, poz. 254 ze zm. z dnia 21.12.1998 r.)
W oddziale 197g Leśnictwa Błotkowo; Nadleśnictwo Kościan, Smyczyna, działka ewidencyjna 5197	Drzewo – gatunek: Sosna zwyczajna ( <i>Pinus sylvestris</i> ); obwód: 305 cm, wysokość 26m; Sosna św. Floriana	Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098)

Źródło: [www.crforp.gdos.gov.pl](http://www.crforp.gdos.gov.pl) oraz Dane Urzędu Gminy Lipno.

### • Ochrona gatunkowa fauny i flory

Ochrona gatunkowa ma na celu zachowanie i ochronę rodzimych gatunków roślin, zwierząt i grzybów zagrożonych wyginięciem. Dla kilkunastu najbardziej zagrożonych, objętych ochroną ścisłą gatunków wprowadzono dodatkowo tzw. „ochronę strefową”, tzn. ochronę miejsc rozrodu i regularnego przebywania oraz terminy ochrony tych miejsc.

### Fauna

Na terenie gminy Lipno stwierdzono występowanie szeregu rzadkich i cennych gatunków zwierząt. Wiele z nich objętych jest ochroną gatunkową. Ich byt i przetrwanie zależą od zachowania i ochrony odpowiednich siedlisk, takich jak zróżnicowane środowiska leśne np. łągi i olsy, naturalne zbiorniki wodne, naturalne lub półnaturalne łąki, szczególnie łąki zalewowe. Ochrona gatunkowa bez ochrony ekosystemów ważnych dla życia tych gatunków jest mało skuteczna. Część zwierząt – ptaki i ssaki łowne – są chronione odrębnymi przepisami, prawem łowieckim. Z potencjalnej fauny gminy, podlegającej ochronie gatunkowej, należy wymienić

następujące cenne i rzadkie gatunki:

- Ssaki: wydra i bóbr europejski,
- Ptaki: bąk, bączek, bocian czarny, podgorzałka, kania ruda, bielik, błotniak łąkowy, zielonka, derkacz, żuraw, rybitwa rzeczna, rybitwa białowąsa, rybitwa czarna, lelek, zimorodek, dzięcioł średni, świergotek polny, podróżniczek, wąsatka, jarzębatka,
- Gady: żółw błotny,
- Płazy: ropucha zielona, ropucha paskówka, kumak nizinny, grzebiuszka ziemna, rzekotka drzewna, traszka grzebieniasta, traszka zwyczajna,
- Ryby: miętus, piskorz, różanka, sielawa, słonecznica,
- Pająki: tygrzyk paskowany,
- Owady: jelonek rogacz, paż królowej, mieniak tęczowiec.

Ostatnie opracowanie na temat obszarów ważnych dla ptaków w Wielkopolsce (2008 r.) nie wyznacza na mapie gminy Lipno żadnego terenu (ostoi czy łęgowiska dla ptaków). Najbliżej granic gminy znajdują się wyznaczone ostoje ptasie takie jak:

- Zbiornik Wonieść,
- Jezioro Łoniewskie,
- Jezioro Świerczyńskie,
- Pojezierze Sławskie.

## **Flora**

Na terenie gminy Lipno nie prowadzono kompleksowych badań fitosocjologicznych. Tym niemniej, głównie dzięki aktywności leśników, wykryto stanowiska szeregu roślin podlegających ochronie gatunkowej, bądź rzadkich i zagrożonych. Część z nich występuje w istniejących lub proponowanych do ochrony obszarach w szczególności na terenach leśnych i wodno - błotnych. Potwierdzone na terenie gminy Lipno gatunki cennych roślin to:

- Barwinek pospolity *Vinca minor*,
- Grąźel żółty *Nuphar lutea*,
- Konwalia majowa *Convallaria majalis*,
- Pełnik europejski *Trollius europaeus*, podlegający ochronie ścisłej.

Wspomnieć też trzeba, że z królestwa grzybów na terenie gminy Lipno stwierdzono następujące gatunki podlegające ochronie całkowitej: sromotnik bezwstydnny, szmaciak gałęzisty, purchawica olbrzymia.

### **• Położenie gminy na tle europejskiej sieci Natura 2000**

Natura 2000 to sieć obszarów chronionych na terenie państw członkowskich Unii Europejskiej. Celem wyznaczania tych obszarów jest ochrona cennych pod względem przyrodniczym i zagrożonych składników różnorodności biologicznej w państwach Unii Europejskiej. W skład sieci Natura 2000 wchodzi:

- Obszary Specjalnej Ochrony (OSO) - (Special Protection Areas - SPA) wyznaczone na podstawie Dyrektywy Rady 79/409/EWG w sprawie ochrony dzikich ptaków, tzw. "Ptasiej", dla gatunków ptaków wymienionych w załączniku I do Dyrektywy
- Specjalne Obszary Ochrony (SOO) - (Special Areas of Conservation - SAC) wyznaczone na podstawie Dyrektywy Rady 92/43/EWG w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory, tzw. "siedliskowej", dla siedlisk przyrodniczych wymienionych w załączniku I oraz siedlisk gatunków zwierząt i roślin wymienionych w załączniku II do Dyrektywy.

Polska w ramach procesu integracji z Unią Europejską została zobowiązana do wyznaczenia na swoim terytorium Sieci Natura 2000, do dnia akcesji do UE.

Na terenie gminy Lipno nie występują obszary wyznaczone w sieci Natura 2000. Najbliższe obszary ptasie i siedliskowe leżą w ościennych gminach – Osieczna, Włoszakowice i Śmigiel.



Sąsiadujące obszary to :

- obszar OSO Natura 2000 „Zbiornik Wonieść” PLB 300005 (ok. 1 km na północny wschód od granic gminy),
- obszar OSO Natura 2000 „Pojezierze Sławskie” PLB 300011 (ok. 2,5 km na północny - zachód od granic gminy),
- obszar OSO Natura 2000 „Wielki Łęg Obrzański” (ok. 11 km na północ od granic gminy),
- obszar SOO Natura 2000 „Zachodnie Pojezierze Krzywińskie” PLH 300014 (ok. 1 km na wschód od granic gminy).

### • ***Położenie gminy na tle korytarzy ekologicznych***

Zgodnie z mapą korytarzy ekologicznych opracowaną przez Instytut Biologii Ssaków PAN w Białowieży we współpracy z Pracownią na rzecz Wszystkich Istot (w ramach projektu ze środków EEA/EOG) – aktualizacja w 2012 r. przez obszar gminy Lipno przebiega niewielki fragment korytarza ekologicznego „Łęgi Obrzańskie - Dolina Odry” (KPdC-21A).

### • ***Tereny o dużych wartościach przyrodniczych proponowane do objęcia dodatkową formą ochrony***

Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe na podstawie dokumentacji „Projekt Docelowej sieci rezerwatów na gruntach Lasów Państwowych” wykonanej w Poznaniu w 1995 roku, proponuje objąć dodatkową ochroną następujące obszary położone w gminie Lipno:

- Dolina Samicy, która stałaby się rezerwatem o pow. 29,21 ha, w tym lasy 11,31 ha. Pozostała powierzchnia to łąki i rzeka. Ochroną planuje się tu objąć dolinę rzeki Samicy wraz z przylegającym jarem erozyjnym z okazałym starodrzewiem bukowym. Jest to miejsce lęgowe dla wielu gatunków ptaków.
- Wąwóz Boguszyński o powierzchni 25,00 ha. Jest to jar erozyjny porośnięty starodrzewiem bukowym z domieszką dębu czerwonego, graba i sosny w wieku ok. 90-100 lat. Drzewostan przecina ciek melioracyjny wpływający do rzeki Samicy. Na zboczach jaru znajdują się liczne gatunki rzadkich roślin (tylko część na terenie gminy Lipno).
- Mórkowski Jar, byłby to rezerwat o powierzchni 15,00 ha. Obejmuje starodrzew dębowy o charakterze naturalnym występujący w jarze erozyjnym i na jego krawędziach.

Ponadto proponuje się również, ustanowienie zespołu przyrodniczo krajobrazowego na terenie zlokalizowanym we wsi Błotkowo, o powierzchni ok. 2 ha. Za jego ustanowieniem przemawiają walory krajobrazowe tego terenu i różnorodność biologiczna roślin i zwierząt. Ochroną zostałyby objęte fragment lasu o znaczeniu wodochronnym, łąki oraz oczko wodne.

### • ***Zniesione formy ochrony przyrody***

W przeszłości na obszarze gminy ustanowiony był użytek ekologiczny stanowiący półnaturalną, silnie zabagnioną łąkę o pow. 31,48 ha położoną we wsi Smyczyna, będącą w zarządzie Nadleśnictwa Kościan (*Rozporządzenie Wojewody Leszczyńskiego Nr 8/98 z dnia 08 grudnia 1998 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne*).

### • ***Zagrożenie poważną awarią***

Na terenie gminy Lipno nie ma zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii. WIOŚ nie zakwalifikował również żadnych zakładów o znamionach potencjalnych sprawców awarii przemysłowych. Stacje paliw płynnych, które magazynują, transportują i prowadzą dystrybucję produktów ropopochodnych są objęte kontrolą WIOŚ-ii. Wykaz stacji paliw na terenie gminy przedstawia Tabela 11.

**Tabela 11. Wykaz stacji paliw ogólnodostępnych kontrolowanych przez WIOŚ na terenie gminy Lipno.**

L.p.	Nazwa	Miejsce działalności
1	Stacja Paliw Markowski	ul. Leszczyńska 7, Lipno
2	Stacja Paliw BP	ul. Leszczyńska 12, Lipno

Źródło: Dane WIOŚ.

Potencjalnym źródłem zagrożenia na terenie gminy jest transport kolejowy i drogowy, którym przewozi się również ładunki niebezpieczne, w tym paliw płynnych autocysternami (transport drogowy i kolejowy) oraz chloru (transport kolejowy). Zagrożenie takie występuje głównie ze strony transportu drogą ekspresową S5, drogą wojewódzką 309, a także towarowego transportu kolejowego na trasie Poznań - Wrocław. Na przestrzeni ostatnich lat nie odnotowano w obrębie granic gminy Lipno zdarzeń o znamionach poważnej awarii.

### **2.2.6 Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych i klimatycznych.**

#### **• Występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

Na obszarze gminy Lipno nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

#### **• Stepowienie**

Stepowienie to proces spowodowany postępującym niedostatkim wody w glebie i w przyziemnej części atmosfery. Nadmierne wylesianie i odwodnienie terenu oraz intensywne rolnictwo, to główne czynniki stepowienia krajobrazu (w tym gleby). Przyczyny i skutki stepowienia krajobrazu rolniczego (pól) w całej Wielkopolsce są następujące:

- zmniejszenie ilości i regularności opadów atmosferycznych,
- intensywny spływ powierzchniowy bez wnikania wody do gleby,
- zwiększone parowanie z powierzchni gruntu,
- pozbawienie ziemi należytej okrywy roślinnej, np. lasów,
- wadliwie przeprowadzane melioracje.

Gleby w Polsce są w większości glebami lekkimi, o małej retencji wód opadowych i wprowadzanie nowych, intensywnych systemów produkcji roślinnej dodatkowo zmniejsza zasoby wód glebowych. W rezultacie w okresach bezdeszczowych obserwuje się obumieranie i zasychanie roślin oraz znaczne wzmoczenie erozji wietrznej. Obszary objęte intensywną erozją wietrzną pokrywają się z obszarem niedoboru wód podziemnych w Wielkopolsce. Reguła ta dotyczy też Gminy Lipno. Nie da się jednoznacznie wyznaczyć bezwzględnych granic obszarów zagrożonych stepowieniem w Gminie Lipno, ale sądzić można, że problem ten dotyczy przeważającej jej części.

Jest to raczej sygnalizacja problemu i zwrócenie uwagi na stosowanie zabiegów zapobiegawczych i przeciwoerozyjnych. Zabiegi chroniące gleby przed erozją to:

- zalesianie stromych skarp, stoków,
- prowadzenie dróg małymi spadami,
- prawidłowy kierunek upraw (prostopadle do spływu wód),
- unikanie monokultur i stosowanie płodozmianu,
- zwiększanie zalesień i zadrzewień, w szczególności na zboczach,
- zakładanie ochronnych pasów zieleni,
- budowanie progów na potokach, w celu zmniejszenia prędkości spływu wody.

### • *Susza*

Susza to stosunkowo długotrwały okres (najczęściej co najmniej 15 dniowy) odznaczający się brakiem opadów atmosferycznych, małą wilgotnością powietrza i gleby, niskim stanem wody w rzekach. Wyróżnia się suszę atmosferyczną, glebową oraz hydrologiczną:

- **susza atmosferyczna (meteorologiczna):** długotrwały okres bezdeszczowej pogody i niskiej wilgotności powietrza przy wysokiej temperaturze,
- **susza glebowa:** okres z niedostateczną zawartością wody w glebie, w którym następuje więdnienie roślin,
- **susza hydrologiczna:** długotrwały okres ujemnego salda bilansu wodnego, tzn. gdy poziom wody w rzekach i stany wód gruntowych znajdują się w strefie stanów niskich.

Wielokrotnie rolnicy na terenie gminy tracili plony na skutek suszy glebowej, a susza hydrologiczna była przyczyną problemów w zaopatrzeniu w wodę.

Ograniczanie tego zjawiska to proces złożony i wieloaspektowy. Konieczna jest ochrona naturalnych obszarów retencji wodnej takich jak mokradła, wilgotne łąki, lasy wodochronne, zadrzewienia i zakrzewienia wzdłuż rowów oraz racjonalne gospodarowanie zasobami wodnymi. Zabiegi związane z technicznym zwiększeniem retencji na terenie gminy powinny być poprzedzone szczegółową analizą w zgodzie z Planami gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry.

### ***2.2.7 Budowa geologiczna, występowanie udokumentowanych złóż kopalin, wyznaczonych terenów górniczych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.***

#### • *Budowa geologiczna*

Gmina Lipno z geologicznego punktu widzenia położona jest na Monoklinie Przedsudeckiej. Podłoże składa się z osadów karbońskich, permskich i mezozoicznych, które przykryte są przez osady trzeciorzędowe i czwartorzędowe. Te ostatnie całkowicie pokrywają teren gminy lecz mają różną miąższość od 5,5 m w rejonie Koronowa do 75 m w okolicach Wilkowic. Są one pozostałością zlodowacenia bałtyckiego (stadiał główny faza leszczyńska) i środkowopolskiego (stadiał mazowiecko – podlaski). Wśród osadów czwartorzędowych wyróżnić można osady plejstoceny i holoceny.

Osady plejstoceny na terenie gminy to:

- *Piaski i żwiry wodnolodowcowe* – występują one we wschodniej i zachodniej części gminy, w dwóch poziomach rozdzielonych gliną zwałową zlodowacenia środkowopolskiego. Poziom dolny tworzą piaski różnoziarniste z domieszką żwirów. Poziom górny występuje tylko lokalnie na glinach zwałowych w postaci 2 - 3 metrowych płatów o małym rozprzestrzenieniu.
- *Piaski, żwiry, glazy lodowcowe* – obecne sporadycznie w północno - wschodniej części gminy, w pobliżu wsi Sulejewo. Mają postać płatów o miąższości nieprzekraczającej 6,0 m, leżących na glinie zwałowej. Są to piaski z domieszką żwirów, często gliniaste.
- *Mady, mulki, piaski rzeczne* – występują w dolinie Samicy tworząc teras na wysokości 5 – 12 m nad dnem rzeki. Są to osady piaszczysto - żwirowe, przechodzące ku górze w mulki. Wypełniają starsze doliny i zagłębienia po stopieniu lodu.
- *Gлина zwałowa zlodowacenia środkowopolskiego* – występuje w centrum i na południu gminy, największą jej miąższość wynoszącą 70 m, odnotowuje się w okolicach wsi Wilkowice. Tworzy ona jeden poziom zawierający przewarstwienia i soczewki piasków wodnolodowcowych.
- *Gлина zlodowacenia północnopolskiego* – jej obecność zaznacza się w północnej i

wschodniej części gminy o miąższości nie większej niż 6,0 m. Występuje w postaci nieciągłych płatów, czap lub cienkich przewarstwień wśród piasków i żwirów wodnolodowcowych. Jest to glina silnie piaszczysta, przechodząca w piaski i żwiry, silnie gliniaste.

Osady holocenyckie zaznaczają swoją obecność jako:

- *Piaski eoliczne* – tworzą one niewielkie wydmy w północno - zachodniej części gminy, w Dolinie Samicy. Zbudowane są z materiału kwarcowego, drobno i średnioziarnistego.
- *Mułki, piaski, żwiry rzeczne* – ciągną się wzdłuż większości cieków, tworząc system tarasów o maksymalnej miąższości 12 m.
- *Torfy* – występują w Dolinie Samicy w jej północno – zachodniej części.

#### • **Złoża kopalin nieobjętych własnością górnictw**

Z opracowania *Surowce mineralne woj. leszczyńskiego w aspekcie ochrony złóż i środowiska naturalnego - gmina Lipno* (1998 UW Leszno) wyczytać można, że z uwagi na wykształcenie osadów, Gmina Lipno ma bardzo ograniczone możliwości pozyskiwania kopalin. Centralną część obszaru zajmują gliny zwałowe. W zachodniej części, pod zwartą połacią lasów, występują osady fluwioglacjalne będące potencjalnym źródłem kruszywa naturalnego. Płaty tych osadów znaleźć można też po wschodniej stronie w pobliżu miejscowości Żakowo i Gronówko. Dolina Samicy, to jedyny obszar o możliwości występowania kredy jeziornej i torfu. Badania wykazały, że występują tu złoża kredy o zasobach 179 000 ton, a torfu jako kopaliny towarzyszącej o zasobach 175 000 m<sup>3</sup>. Złoże nazwano „Błotkowo” zaczerpnięte od położonej w tym rejonie miejscowości. Składa się ono z dwóch pokładów kredy przedzielonej torfem. Jakość kredy nie jest wysoka, nadaje się ona do wapnowania gleb. Torf zaś, określony jako turzycowy, ze znacznym udziałem CaCO<sub>3</sub> w popiele, może być stosowany do nawożenia gleb. Jego średnia grubość wynosi 2,5 m, popielność 31 %, a stopień rozkładu 57 %.

**Tabela 12. Udokumentowane złoża kopalin nieobjętych własnością górnictw w Gminie Lipno.**

L.p.	I.D.	Nazwa złoża	Położenie	Kopalina
1.	1076	Błotkowo	Błotkowo, 300 m od wsi, w dolinie rz. Samica.	kreda jeziorna
2.	9564	Błotkowo	Smyczyna	torf
3.	10577	Gronówko	Gronówko	kruszywo naturalne
4.	11016	Gronówko 2	Gronówko dz. nr 129/2	kruszywo naturalne
5.	11150	Gronówko 3	Gronówko dz. nr 129/2	kruszywo naturalne
6.	17010	Gronówko SK	Gronówko dz. nr 100/1, 100/2	kruszywo naturalne
7.	5774	Klonówiec		kruszywo naturalne
8.	17462	Mórkowo JB	Mórkowo	kruszywo naturalne
9.	18095	Mórkowo PN	dz. nr 360	kruszywo naturalne
10.	17276	Mórkowo SM	Mórkowo	kruszywo naturalne
11.	17672	Ratowice	Ratowice dz. ewid. 55 i 56	torf
12.	7813	Samica-Marcin	Smyczyna	torf
13.	9659	Samica-Marcin II	Smyczyna	torf
14.	18172	Wilkowice I	Wilkowice dz. nr 21/4, 16/2, 17, 18	kruszywo naturalne
15.	14750	Wyciążkowo JM	Wyciążkowo dz. nr 68/2	kruszywo naturalne

Źródło: <http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web>

W przeszłości na podstawie przeprowadzonych w roku 1972 badań w rejonie Wilkowic, stwierdzono obecność glin zwałowych i ustalono, że nie nadaje się ona jako surowiec przydatny do produkcji glinoporytu, ze względu na obecność zanieczyszczeń ziarnistych i ziarnistego margla. Wynikiem badań poszukiwawczych torfu w Dolinie Samicy, przeprowadzonych w 1957 roku, było odnalezienie pokładów torfu trzecinowego o średniej grubości 3,4 m, popielności 18 - 35% i stopniu rozkładu wynoszącym 32 – 33 %. Określono jego funkcje jako przydatne dla celów rolniczych.

Gmina Lipno nie jest zasobna w złoża kruszywa naturalnego o odpowiedniej jakości dla przemysłu. Iły trzeciorzędowe, będące dobrym surowcem dla przemysłu ceramiki budowlanej, zalegają na dużej głębokości powyżej 20 m, a glina zwałowa występująca na powierzchni zawiera zanieczyszczenia eliminujące ją jako surowiec.

W przeszłości w gminie wydobywało się torf z przeznaczeniem na cele rolnicze. Koncesje na jego wydobywanie posiadało dwóch przedsiębiorców. Prowadzili oni jego eksploatację w rejonie miejscowości Smyczyna ze złoża „Błotkowo” i złoża „Samica - Marcin” oraz „Samica - Marcin II”. Prace prowadzono systemem odkrywkowym, po ich zakończeniu przeprowadzono rekultywację wyrobisk polegającą na utworzeniu stawów. Złoża zostały wyeksploatowane, a obszary górnicze są już zniesione.

- ***Złoże gazu ziemnego ŻAKOWO***

Na obszarze gminy Lipno z cechsztyńskim dolomitem głównym związane jest *złoże gazu ziemnego ŻAKOWO*. Złoże to zostało udokumentowane w kategoriach określonych jako wydobywalne w ilości 2150.00 mln m<sup>3</sup>. Zakwalifikowano je do złóż charakteryzujących się zasobami szczegółowo rozpoznanymi. Pomimo rozpoznania w latach 70 – tych ubiegłego wieku do dziś nie udzielono dla złoża koncesji na wydobycie i nie wyznaczono obszaru, ani terenu górniczego.

W lipcu 2010 r. wykonano prace związane z wywołaniem i wykonaniem testu produkcyjnego na odwiercie Żakowo - 1. Powyższe prace miały na celu uzyskanie informacji dotyczących potencjału produkcyjnego odwiertu Żakowo - 1. W związku z zakończeniem prac rekonstrukcyjnych w odwiercie Żakowo - 1 oraz na podstawie uzyskanych wyników przeprowadzonego testu produkcyjnego, odstąpiono od dalszej realizacji projektu zagospodarowania złoża „Żakowo”. Osiągnięte wyniki produkcji potencjalnej z odwiertu Żakowo - 1 nie są satysfakcjonujące, co sprawia, że kontynuowanie inwestycji staje się nieopłacalne. Odwiert Żakowo - 1 został zlikwidowany zgodnie z przygotowanym projektem technicznym likwidacji.

- ***Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla***

Na obszarze gminy Lipno nie występują udokumentowane kompleksy leśne podziemnego składowania dwutlenku węgla.

- ***Tereny górnicze***

Zgodnie z rejestrem terenów górniczych, na terenie gminy Lipno występują lub występowały następujące tereny i obszary górnicze przedstawione w Tabeli 13.

**Tabela 13. Tereny i obszary górnicze Gminy Lipno**

L.p.	Nazwa przestrzeni/złoża	Nr w rejestrze	Status	Położenie na działce	Data wyznaczenia
1.	Błotkowo	10-15/4/250	zniesiony		2004-05-05
2.	Gronówko	10-15/5/360	zniesiony		2006-02-07
3.	Gronówko 2	10-15/6/404	zniesiony		2007-07-09
4.	Gronówko 3	10-15/6/413	zniesiony	Gronówko, dz. 129/2	2007-12-10
5.	Gronówko SK	10-15/10/895a	<b>aktualny</b>	Gronówko dz. 100/1,100/2	2016-07-12
6.	Gronówko SK Pole 2	10-15/10/895	zniesiony	Gronówko dz. 100/1,2	2014-08-07
7.	Samica - Marcin	10-15/1/4	zniesiony		1999-02-09
8.	Mórkowo JB	10-15/11/1037	zniesiony	Mórkowo, dz. nr 366/3	2017-01-05
9.	Mórkowo PN	10-15/11/1041	<b>aktualny</b>	Mórkowo - dz. 360/3	2017-01-19
10.	Wyciążkowo JM	10-15/8/643	zniesiony	Wyciążkowo	2011-03-08
11.	Wilkowice I	10-15/11/1050	zniesiony	Wilkowice - dz. 16/2; 17; 18; 21/4	2017-02-22

Źródło: <http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web>

## **2.3 Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Gmina obfituje w obiekty kultury materialnej, które zostały wpisane do rejestru i ewidencji zabytków. W spisach zabytków znaleźć można zarówno obiekty zabudowy mieszkalnej, gospodarczej, sakralnej oraz założenia pałacowo - parkowe i dworsko - parkowe.

Najsłynniejszym w okolicy zabytkiem jest zespół kościelny w Górcie Duchownej z XVII w. wraz z Kościołem parafialnym p.w. MB Pocieszenia i św. Michała Archaniola, w którym znajduje się Cudowny Obraz MB Pocieszenia, ściągający tu corocznie rzesze pielgrzymów.

Do osobliwych, miejscowych ciekawostek zaliczyć też można płaski głaz narzutowy nazywany „Stołem Napoleona”.

### **2.3.1 Obiekty wpisane do rejestru zabytków.**

Na obszarze gminy Lipno znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków (z wyłączeniem stanowisk archeologicznych):

### **Goniembice**

- kościół par. p.w. św. Mikołaja, 1814-1815, **nr rej.: 1050 z 26.03.1970, NR 1** na załącznikach graficznych studium,
- zespół dworski, 2 poł. XIX, **nr rej.: 1676 z 2.04.1975:**
  - dwór, **NR 2** na załącznikach graficznych studium,
  - park **NR 3** na załącznikach graficznych studium.

### **Górka Duchowna**

- kościół par. p.w. MB Pocieszenia i św. Michała Archanioła, XVII-XIX, **nr rej.: 30 z 25.01.1932 NR 4** na załącznikach graficznych studium,
- zespół pałacowo-parkowy: **nr rej. 318/Wlkp/A z 16.05.2006,**
  - o pałac, ob. szkoła podstawowa, **NR 5** na załącznikach graficznych studium,
  - o park krajobrazowy, **NR 6** na załącznikach graficznych studium.

### **Gronówko**

- zespół dworski, poł. XIX, **nr rej.: 1002/A z 12.05.1986:**
  - o dwór, **NR 7** na załącznikach graficznych studium,
  - o oficyna, **NR 8** na załącznikach graficznych studium,
  - o park **NR 9** na załącznikach graficznych studium,
  - o budynek gospodarczy, **NR 10** na załącznikach graficznych studium.

### **Klonówiec**

- zespół dworski, XIX/XX, **nr rej.: 954/A z 14.01.1979:**
  - o dwór, **NR 11** na załącznikach graficznych studium,
  - o oficyna, **NR 12** na załącznikach graficznych studium,
  - o park **NR 13** na załącznikach graficznych studium.

### **Mórkowo**

- kościół par. p.w. Wszystkich Świętych, XVI, **nr rej.: 47 z 12.12.1932, NR NR 14** na załącznikach graficznych studium.

### **Radomicko**

- dwór, 1 poł. XIX, **nr rej.: 1213 z 02.09.1970 NR NR 15** na załącznikach graficznych studium.

### **Wilkowice**

- kościół par. p.w. św. Marcina, XV, **nr rej.: 55 z 12.12.1932 NR 16** na załącznikach graficznych studium,
- zajazd, ob. dom mieszkalny, ul. Dworcowa, 1888, **nr rej.: 1452/A z 30.08.1993 NR 17** na załącznikach graficznych studium,
- dom, ul. Dworcowa, 1894, nr rej.: 1115/A z 1.12.1988 **NR 18** na załącznikach graficznych studium,
- ruina wiatraka Koźlaka, ul. Święciechowska 38, 1779, **nr rej.: 1085/A z 23.03.1988 NR 19** na załącznikach graficznych studium,
- cmentarz ewangelicki, zał. pocz. XX w, **nr rej.: 1059/Wlkp./A z 04.07.2018 NR 20.**

### **Wyciążkowo**

- dwór, 1 poł. XIX, **nr rej.: 230 z 9.09.1968 NR 21** na załącznikach graficznych studium.

### **Żakowo**

- zespół dworski, 2 poł. XIX, **nr rej.: 955/A z 14.01.1979:**
  - dwór **NR 22** na załącznikach graficznych studium,
  - wozownia **NR 23** na załącznikach graficznych studium,
  - park **NR 24** na załącznikach graficznych studium.

### 2.3.2 Obiekty wpisane do ewidencji zabytków.

Na obszarze gminy Lipno znajdują się następujące obiekty wpisane do ewidencji zabytków (w tym znajdujące się równocześnie w rejestrze oznaczone dodatkowo nr rejestru):

#### BŁOTKOWO

1. DOM NR 1, wł. Leśnictwo Państwowe Błotkowo, mur., pocz. XX.

#### GONIEMBICE (GONIEBICE)

2. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚW. MIKOŁAJA:
  - a. kościół, mur., 1815, podwyższenie wieży i remont. 1921, remont. 1945–1948, **nr rej.: 1050 z 26.03.1970**
  - b. ogrodzenie, mur., ok. poł. XIX,
  - c. plebania, mur., 1815,
  - d. dom parafialny, ob. nr 8, mur., ok. poł. XIX.
3. KAPLICA CMENTARNA, mur., 1921.
4. CMENTARZ PARAFIALNY, założony w 3 ćw. XIX w.,
5. CMENTARZ PRZYKOŚCIELNY, założony w 2 poł. XVII w.
6. CMENTARZ WIEJSKI WYZNANIOWY, założony w 1921 r.
7. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. Zakład Rolno-Przemysłowy w Goniembicach:
  - a. dwór, mur., 2 poł. XIX, **nr rej.: 1676 z 2.04.1975**
  - b. park krajobrazowy, ok. poł. XIX, **nr rej.: 1676 z 2.04.1975**
  - c. stajnia z chlewnią, ob. obora, mur., XIX/XX, cz. przebud.,
  - d. chlewnia ze stodołą, mur., XIX/XX,
  - e. stodoła mur.(kam.), l. 30 XX,
  - f. spichlerz mur., l. 30 XX,
  - g. kuźnia z warsztatem, mur., 2 ćw. XX,
  - h. piwnica, mur.(kam.), k. XIX.
8. DOM NR 28, mur., k. XIX.
9. DOM NR 32, wł. parafia rzym.-kat., mur., XIX/XX.

#### GÓRKA DUCHOWNA

10. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. MB POCIESZENIA I ŚW. MICHAŁA ARCHANIOŁA:
    - a. kościół, mur., XV/XVI, remont. po pożarze z dobud. kaplicy św. Anny 1700 (?), do-bud. kaplicy MB Pocieszenia 1760, rozbud. 1792, rozbiórka kaplicy pn. 1843, sygnaturka nad korpusem 1862, dobud. kaplicy pn. 1881, dobud. wieży 1902–1903, proj. Schultz, bud. firma Witolda Łukomskiego, podniesienie dachu nad nawą 1910, przebud. kaplicy pd. i wymiana okien 1950, arch. Morawski, dobud. krużganka od zach. 1948–1958, **nr rej.: 30 z 25.01.1932,**
    - b. kaplica, mur., 1881–1882,
    - c. kostnica, mur., 1881–1882,
    - d. plebania, mur., 1 poł. XIX, rozbud. k. XIX,
    - e. budynek gospodarczy, mur., pocz. XX,
    - f. 2 domy, mur., pocz. XX,
    - g. stodoła w zagrodzie nr 49 (?), mur., pocz. XX.
  11. CMENTARZ WIEJSKI WYZNANIOWY, założony na pocz. XX w.
  12. CMENTARZ PRZYKOŚCIELNY, założony pod koniec XVII w.
  13. ZESPÓŁ DWORSKO-FOLWARCZNY, wł. RSP Górka Duchowna:
    - a. dwór, ob. szkoła, mur., 1873, przebud. 1906, nr rej. 318/Wlkp/A z 16.05.2006
    - b. park krajobrazowy, 2 poł. XIX, **nr rej. 318/Wlkp/A z 16.05.2006**
- folwark:



- c. *rzędcówka, ob. dom nr 15, mur., pocz. XX, cz. przebud.,*
  - d. *obora, mur., 2 poł. XIX,*
  - e. *obora, mur., k. XIX,*
  - f. *stodoła, mur., 1869,*
  - g. *budynek gospodarczy, mur., 2 poł. XIX,*
  - h. *mączkarnia, ob. magazyn, mur., XIX/XX.*
14. DOM NR 19, mur., k. XIX.
15. DOM NR 23, mur., pocz. XX.
16. DOM NR 39, mur., XIX/XX.
17. KAPLICZKA SŁUPOWA – Matka Boska z Dzieciątkiem, początek XX w.

## **GRONÓWKO**

18. KAPLICZKA, mur., pocz. XX.
19. ZESPÓŁ DWORSKO-FOLWARCZNY, **nr rej.: 1002/A z 12.05.1986:**
- a. *dwór, mur., k. XVIII, przebud. 3 ćw. XIX,*
  - b. *oficyna, mur., 1880,*
  - c. *park krajobrazowy, pocz. XIX, przekomponowany 2 poł. XIX,*
- folwark:
- d. *stajnia koni wyjazdowych, mur., 1880, przebud.,*
  - e. *obora, mur., 1900,*
  - f. *budynek inwentarski, mur., 1900,*
  - g. *stodoła, mur., 1917,*
  - h. *stodoła, ob. magazyn, mur., 1917,*
  - i. *kuźnia ze stolarnią, mur., 1890,*
  - j. *dwojak, ob. dom nr 13, mur., 1869,*
  - k. *czworak, ob. dom nr 14, mur., 1915,*
  - l. *dom, ob. budynek inwentarski, mur., pocz. XX.*
20. DOM NR 3, mur., pocz. XX.
21. DOM NR 23, mur., pocz. XX.
22. Stół Napoleona przy drodze.

## **JANOPOL**

23. ZESPÓŁ FOLWARCZNY:
- a. *obora, mur., pocz. XX,*
  - b. *stodoła, mur.(kam.), 3 ćw. XIX,*
  - c. *dom, mur., pocz. XX.*

## **KLONÓWIEC**

24. KAPLICA GROBOWA RODZINY CIOROMSKICH, ob. p.w. św. Teresy od Dzieciątka Jezus, mur., 1924.
25. ZESPÓŁ DWORSKO-FOLWARCZNY:
- a. *dwór, mur., 2 ćw. XIX, rozbud. 1920, nr rej.: 954/A z 14.01.1979*
  - b. *ruina oficyny, mur., 2 ćw. XIX, nr rej.: 954/A z 14.01.1979*
  - c. *park krajobrazowy, ok. poł. XIX, nr rej.: 954/A z 14.01.1979*
- folwark:
- d. *lodownia, ob. piwnica i kuźnia, mur., 3 ćw. XIX,*
  - e. *obora, mur., 1898,*
  - f. *stodoła, glin.-mur., 1850,*
  - g. *stodoła, ob. magazyn, mur., 1870,*
  - h. *kuźnia, drewn.-mur.(kam.), 1 ćw. XX,*
  - i. *gorzelnia, mur., 1881, cz. przebud.,*
- kolonia mieszkalna:
- j. *dwojak, ob. dom nr 13, mur., 1853, cz. przebud.,*

- k. czworak, ob. dom nr 12, mur., 1920, cz. przebud.,
  - l. sześciórak, ob. dom nr 15, mur., 1907.
26. STODOŁA w zagrodzie nr 6, mur., XIX/XX.
27. STODOŁA w zagrodzie nr 11, mur., pocz. XX.
28. STODOŁA w zagrodzie nr 36, mur., mur., pocz. XX.
29. BUDYNEK GOSPODARCZY w zagrodzie nr 37, ob. stolarnia, mur., XIX/XX.

### KORONOWO

30. KAPLICZKA. mur., 2 poł. XIX (?).
31. ZESPÓŁ DWORSKO-FOLWARCZNY:
- a. dwór, mur., po 1834, dobud. aneksów bocznych pocz. XX,
  - b. park krajobrazowy, 2 ćw. XIX,
- folwark:
- c. stajnie ze stodołą, mur., k. XIX,
  - d. obora, ob. bukaciarnia, mur., k. XIX,
  - e. spichlerz, mur., k. XIX, cz. przebud.,
  - f. gorzelnia, ob. dom mieszkalny z częścią gospodarczą, mur.(kam.), 4 ćw. XIX,
  - g. wolarnia, początek XX.

### LIPNO

32. DWORZEC KOLEJOWY, mur., pocz. XX.
33. ZESPÓŁ ZAJAZDU, ul. Dworcowa:
- a. zajazd, ob. sklep meblowy, mur., pocz. XX,
  - b. dom, mur., XIX/XX,
  - c. budynek gospodarczy, mur., pocz. XX.
34. POZOSTAŁOŚCI PARKU DWORSKIEGO, 2 poł. XIX.
35. CZWORAK, ob. dom ze sklepem nr 106, mur., k. poł. XIX (?), przebud. XX.ul. Dworcowa.
36. ZAGRODA NR 7.
37. DOM NR 3, cegła, początek XX.
- a. dom, mur., pocz. XX,
  - b. stodoła, szach., pocz. XX. ul. Powstańców Wielkopolskich.
38. DOM NR 32, mur., 1926.

### MÓRKOWO

39. KOŚCIÓŁ PAR. P.W. WSZYSTKICH ŚWIĘTYCH, mur., 2 poł. XVI, restaur. 1858, 1909–1911 i 1931, **nr rej.: 47 z 12.12.1932.**
40. PLEBANIA, mur., 1880 (?).
41. KAPLICA, mur., 1812.
42. CMENTARZ WIEJSKI WYZNANIOWY, założony w 1 poł. XIX w.
43. CMENTARZ PRZYKOŚCIELNY, założony na początku XVII w.
44. SZKOŁA, ob. podstawowa, mur., 4 ćw. XIX.
45. ZESPÓŁ DWORSKI, obecnie Seminarium Zagraniczne Księży Chrystusowców w Poznaniu:
- a. dwór, mur., k. XVIII, ryzalit frontowy ok. XIX, rozbud. l. 80 XX,
  - b. chlewnia, ob. dom z częścią gospodarczą, mur., 1907, przebud.,
  - c. park krajobrazowy, k. XIX.
46. STODOŁA w zagrodzie nr 52, mur., szach., pocz. XX.
47. BUDYNEK GOSPODARCZY w zagrodzie nr 66, szach., pocz. XX.

### PUSTOPOLE

48. ZESPÓŁ FOLWARCZNY:
- a. ruina rządcówki, mur., k. XIX,

- b. *stodoła, ob. nie użytkowana, mur., pocz. XX, cz. przebud.,*
- c. *park krajobrazowy, XIX/XX.*

## **RADOMICKO**

49. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚW. JANA CHRZCICIELA:
- a. *kościół, mur., 1850–1851, remont. 1904,*
  - b. *ogrodzenie, mur., 2 poł. XIX,*
  - c. *kapliczka z rzeźbą św. Jana Nepomucena, mur., 1910,*
  - d. *plebania, mur., 4 ćw. XIX.*
50. CMENTARZ WIEJSKI WYZNANIOWY, założony w 2 poł. XIX w.
51. KAPLICZKA z figurą Chrystusa, mur.(kam.), 1910.
52. SZKOŁA, ob. podstawowa, mur., pocz. XX.
53. ZESPÓŁ DWORSKO-FOLWARCZNY:
- a. *dwór, ob. dom nr 67, wł. PGKiM Leszno, mur., XVIII/XIX, nr rej.: 1213 z 02.09.1970*
  - b. *park krajobrazowy, 2 poł. XIX,*
  - c. *fosa wokół parku z groblą w miejscu mostu zwodzonego, ziem., 1890,*
- folwark:
- d. *owczarnia, ob. dom mieszkalny nr 12, mur., 1863,*
  - e. *budynek inwentarski, ob. w zagrodzie nr 12, mur., k. XIX,*
  - f. *owczarnia, ob. budynek inwentarski w zagrodzie nr 11, mur., pocz. XX.*

## **SMYCZYNA**

54. ZAGRODA NR 17:
- a. *dom, mur., 4 ćw. XIX,*
  - b. *stodoła, mur., XIX/XX, cz. przebud.*

## **SULEJEWO**

55. ZESPÓŁ DWORSKI:
- a. *dwór, mur., 1 poł. XIX, cz. przebud.,*
  - b. *pozostałości parku z aleją lipową, XIX,*
  - c. *bukaciarnia, mur., k. XIX,*
  - d. *obora, ob. bukaciarnia, mur., 1 poł. XIX (?),*
  - e. *budynek inwentarski, ob. bukaciarnia, mur., pocz. XX, cz. przebud.,*
  - f. *czworak, ob. dom nr 19, mur., ok. poł. XIX (?).*
56. CMENTARZ WIEJSKI POEWANGELICKI, założony na pocz. XX w.
57. DOM NR 8, mur., k. XIX.
58. DOM NR 10, mur., XIX/XX.
59. STODOŁA w zagrodzie nr 13, mur., 1 ćw. XX.

## **TARGOWISKO**

60. KAPLICZKA z figurą św. Jana, mur., 1946.
61. DOM NR 19, mur., pocz. XX.
62. DOM NR 31, mur., pocz. XX.
63. DOM NR 34, mur., 1888.
64. STODOŁA w zagrodzie nr 30, mur., XIX/XX.
65. STODOŁA, szach., XIX/XX.

## **WILKOWICE**

66. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚW. MARCINA:
- a. *kościół, mur., XVI, dobud. kaplicy Niepokalanego Poczęcia NMP 2 poł. XVII, restaur. pocz. XVIII i 1803–1805, dobud. wieży 1819, odbud. wieży po pożarze 1931, nr rej.: 55 z 12.12.1932*
  - b. *ogrodzenie z bramą, mur., pocz. XIX,*
  - c. *plebania, ul. Święciechowska nr 2, mur., pocz. XX.*

67. KOŚCIÓŁ EWANGELICKI, mur., 4 ćw. XIX, ob. po remoncie.  
68. CMENTARZ PRZYKOŚCIELNY, założony XV w./XIX w.  
69. CMENTARZ WIEJSKI WYZNANIOWY, założony 2 poł. XIX w.  
70. CMENTARZ WIEJSKI EWANGELICKI, założony na pocz. XX w.  
71. DOM STARYCH SIÓSTR ZAKONNYCH, ob. biblioteka, ul. Dworcowa nr 1, mur.,  
pocz. XX.  
72. SZKOŁA, ob. dom mieszkalny, ul. Park nr 1, mur., ok. poł. XIX.  
73. SZKOŁA, ul. Szkolna nr 1, mur., l. 20 XX.  
74. SZKOŁA, ob. dom mieszkalny, ul. Szkolna nr 3, mur., 3 ćw. XIX.  
75. ZAJAZD, ob. dom mieszkalny, ul. Dworcowa nr 7, mur., 4 ćw. XIX, **nr rej.: 1452/A z 30.08.1993**  
76. ZESPÓŁ PAŁACOWO-FOLWARCZNY, TZW. POLSKI:  
a. pałacyk Stablewskich, następnie pastorówka, ob. dom, ul. Park nr 6, mur.-szach., 1876,  
b. budynek inwentarski, ul. Park nr 6, mur., k. XIX,  
c. park krajobrazowy, ok. poł. XIX,  
folwark:  
d. zespół rządcówki:  
- rządcówka i poczta, ob. dom, ul. Dworcowa nr 2, mur., 1884, **nr rej.: 1115/A z 1.12.1988**  
- owczarnia, mur., k. XIX,  
e. obora, ob. w zagrodzie, ul. Dworcowa nr 3, mur., 4 ćw. XIX,  
f. stodoła, ob. w zagrodzie, ul. Dworcowa nr 3, mur., k. XIX,  
kolonia mieszkalna, ul. Park:  
g. dom nr 2, mur.-szach., 2 poł. XIX,  
h. dom nr 8, mur.-szach., k. XIX,  
i. dom nr 9, mur.-szach., k. XIX, cz. przebud.,  
j. dom, ob. Przedszkole, mur.-szach., k. XIX,  
k. dom, mur., k. XIX.  
77. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, TZW. NIEMIECKI:  
a. dom właściciela, mur., k. XIX,  
b. chlewnia ze stajnią, mur., pocz. XX,  
c. stodoła, mur., k. XIX,  
d. magazyn pasz, mur., k. XIX,  
e. dom z częścią gospodarczą, mur., k. XIX,  
f. dom z kuźnią, nr 29, mur., k. XIX.  
Ul. Dworcowa  
78. DOM NR 18, ob. ośrodek zdrowia, mur., k. XIX. Ul. Szkolna  
79. DOM NR 3, mur., k. XIX. Ul. Święciechowska  
80. DOM NR 11, mur., XIX/XX.  
81. ZESPÓŁ DOMU NR 34:  
a. dom, mur., 1 ćw. XX, ob. 52  
b. kuźnia, mur., 1 ćw. XX, ob. 54.  
82. RUINA WIATRAKA KOŹŁAKA, drewn., 1779 **nr rej.: 1085/A z 23.03.1988.**  
83. BUDYNEK INWENTARSKI w zagrodzie, ul. Święciechowska nr 4, mur., pocz. XX.  
84. BUDYNEK GOSPODARCZY w zagrodzie, ul. Lipowa nr 2, mur., pocz. XX.  
85. KAPLICZKA z figurką MB, cegła, gips, 1945.  
86. Dworzec kolejowy, 4 ćw. XIX w., mur pruski.  
87. Dom mieszkalny pracowników kolei, ul. Dworcowa 16, ob. nr 32.  
88. Budynek mieszkalny pracowników kolei, ul. Dworcowa 30, mur., 4 ćw. XIX.  
**WYCIĄGOWO**  
89. CMENTARZ EWANGELICKI, założony w poł. XIX w.,

KAPLICZKA, mur., 1947.

90. DWÓR, mur., 1 poł. XIX, **nr rej.: 230 z 9.09.1968.**

91. DOM NR 5, mur., pocz. XX.

#### **ŻAKOWO**

92. SZKOŁA, ob. dom mieszkalny nr 34, mur., pocz. XX.

93. ZESPÓŁ PAŁACOWY, **nr rej.: 955/A z 14.01.1979:**

a. *dwór, mur., 2 poł. XIX (na miejscu starszego), dobud. skrzydła pn., pd. i wieży,*

b. *dom stangreta ze stajnią i wozownią, ob. dom mieszkalny z częścią gospodarczą, mur.(kam.), ok. poł. XIX, cz. przebud.,*

c. *park krajobrazowy, 2 poł. XIX.*

94. CMENTARZ EWANGELICKI, założony w poł. XIX w.,

95. ZAGRODA NR 23:

a. *dom, mur., pocz. XX,*

b. *budynek gospodarczy, mur., pocz. XX.*

96. DOM NR 17, mur., pocz. XX.

97. KAPLICZKA z figurką MB, ok. poł. XX.

- ***Wykaz zabytkowych cmentarzy na terenie gminy Lipno włączonych do ewidencji zabytków:***

#### **GONIEMBICE**

1. Cmentarz przykościelny, zał. II poł. XVII w.

2. Cmentarz parafialny, zał. 3 ćw. XIX w.

3. Cmentarz wiejski wyznaniowy, zał. 1921 r.

#### **GÓRKA DUCHOWNA**

4. Cmentarz przykościelny, zał. ok. kon. XVII w.

5. Cmentarz wiejski wyznaniowy, zał. pocz. XX w.

#### **KLONÓWIEC**

6. Kaplica grobowa rodziny Cioromskich p.w. św. Teresy od Dzieciątka Jezus, 1925 r.

#### **MÓRKOWO**

7. Cmentarz przykościelny, zał. pocz. XVII w.

8. Cmentarz wiejski wyznaniowy, zał. I poł. XIX w.

#### **RADOMICKO**

9. Cmentarz wiejski przykościelny, zał. II poł. XIX w.

#### **SULEJEWO**

10. Cmentarz wiejski poewangelicki, zał. pocz. XX w.

#### **WILKOWICE**

11. Cmentarz przykościelny, zał. XV w./ pocz. XIX w.

12. Cmentarz wiejski ewangelicki, zał. pocz. XX w.

13. Cmentarz wiejski wyznaniowy, zał. II poł. XIX w.

#### **WYCIĄŻKOWO**

14. Cmentarz ewangelicki, zał. poł. XIX w.

#### **ŻAKOWO**

15. Cmentarz ewangelicki, zał. poł. XIX w.

### ***2.3.3 Stanowiska archeologiczne.***

Na obszarze gminy zlokalizowanych jest 196 stanowisk archeologicznych o dużej wartości naukowej i historycznej, w tym dwa wpisane do rejestru dóbr kultury (oznaczone na załącznikach graficznych studium). Są to grodziska średniowieczne w Wilkowicach i Mórkowie:

1. *Wilkowice st. 1 AZP 63-24/38 – grodzisko stożkowate - wczesne średniowieczne, nr rej.: 1544/A z 20.04.1995 roku,*
2. *Mórkowo st. 1 AZP 63-24/74 – grodzisko stożkowate - średniowieczne, nr rej.: 1506/A z 16.11.1994 roku.*

### ***2.3.4 Dobra kultury współczesnej.***

Na obszarze gminy Lipno nie występują dobra kultury współczesnej.

## ***2.4 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.***

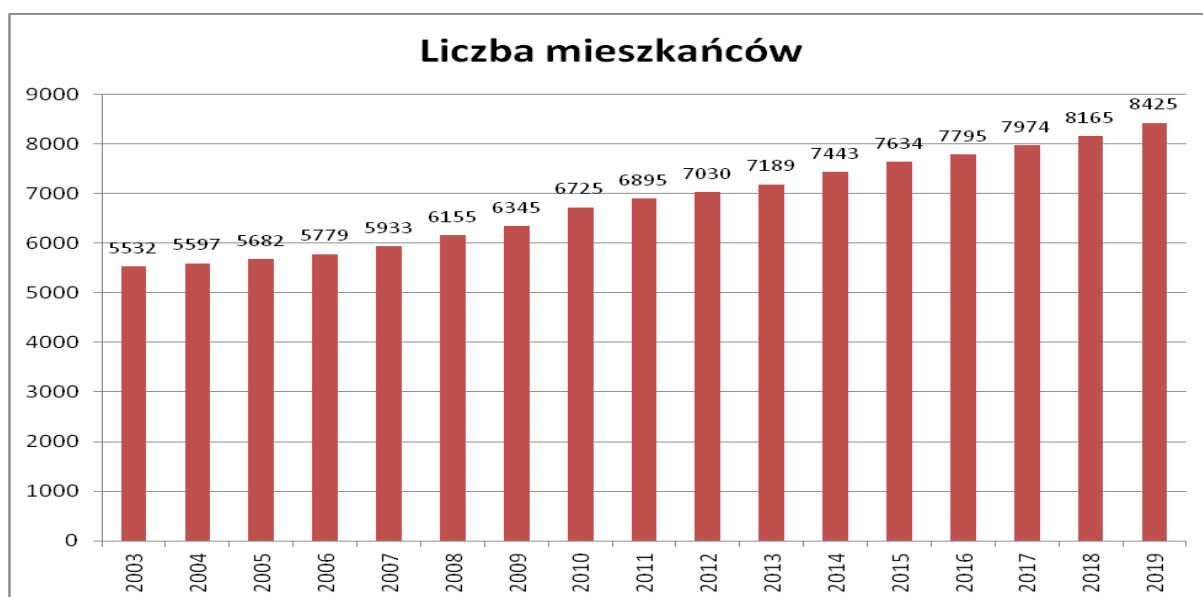
Województwo wielkopolskie aktualnie nie posiada audytu krajobrazowego. Tym samym na obszarze gminy nie występują obowiązujące krajobrazy priorytetowe, jak również rekomendacje i wnioski wynikające z audytu.

## ***2.5 Uwarunkowania wynikające z istniejącego potencjału społeczno - gospodarczego.***

### ***2.5.1 Liczba i struktura ludności.***

Obszar gminy Lipno według stanu na 1 styczeń 2010 r. zamieszkiwało 6 457 osób. Według danych na dzień 31 grudnia 2019 roku w gminie odnotowano 8 425 mieszkańców co oznacza, że przez dziesięć lat przybyło 1 968 nowych mieszkańców, a procentowy wzrost (w analizowanym okresie) wynosi aż 30,47 %. Przytoczone dane świadczą o dynamicznym wzroście liczby mieszkańców, charakterystycznym dla gmin przyległych do ośrodków miejskich - dane przedstawia Wykres 7.

W szerszej perspektywie czasowej warto również odnotować, że w latach 2003 - 2019 ogólna liczba mieszkańców wzrosła aż o 52,30 %. Średni wiek mieszkańców wynosi 36 lat i jest znacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców województwa wielkopolskiego oraz znacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców całej Polski. Zjawisko to jest typowe dla gmin podlegających silnej suburbanizacji.

**Wykres 7. Kształtowanie się liczby ludności w Gminie Lipno w latach 2003 - 2019**

Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego oraz Urzędu Gminy Lipno

**Tabela 14. Liczba mieszkańców wsi sołeckich Gminy Lipno.**

wieś	liczba mieszkańców (stan na 31.10.2007)	liczba mieszkańców (stan na 15.01.2010r.)	liczba mieszkańców (stan na 31.12.2015r.)	liczba mieszkańców (stan na 31.12.2019r.)
Błotkowo	13	14	9	13
Goniembice	215	214	222	226
Górka Duchowna	497	500	496	503
Gronówko	259	294	397	441
Karolewko	46	44	54	67
Klonówiec	368	372	410	423
Koronowo	131	141	136	118
Lipno	1209	1344	1561	1695
Maryszewice	45	44	48	57
Mórkowo	353	360	436	515
Radomicko	297	303	311	313
Ratowice	110	114	121	116
Smyczyna	111	120	147	158
Sulejewo	110	109	98	97
Targowisko	215	217	228	211
Wilkowice	1634	1892	2571	3078
Wyciążkowo	180	189	203	205
Żakowo	176	186	186	189
<b>OGÓŁEM</b>	<b>5969</b>	<b>6457</b>	<b>7634</b>	<b>8425</b>

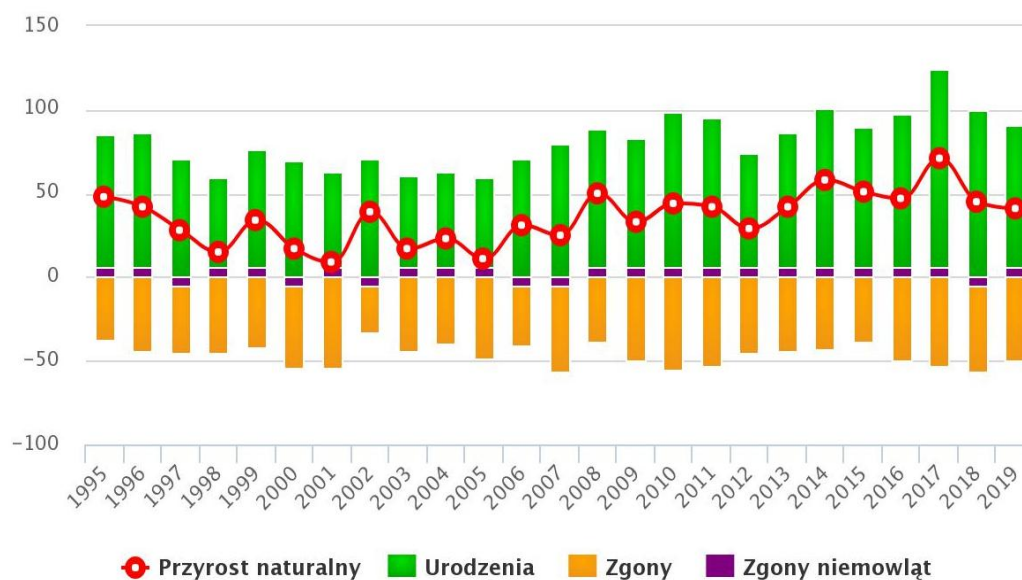
Źródło: Dane Urzędu Gminy Lipno

Jak wynika z przytoczonych zestawień (tabela 14), przyrost mieszkańców nie jest

równomierny. Największy wzrost liczby mieszkańców obserwujemy w miejscowości położonej najbliżej Leszna – głównie w obrębie wsi Wilkowice. W samych Wilkowicach od stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2019 roku, przybyło aż 507 mieszkańców, co stanowi 19,72 % przyrostu liczby mieszkańców. Jest to również miejscowość najprężniej rozwijająca się. W tym samym okresie w Lipnie przybyło 134, w Mórkwie 79, a w Gronówku 44 mieszkańców. W pozostałych miejscowościach przyrost liczby mieszkańców, był stosunkowo niewielki, a w niektórych wsiach odnotowano nawet pewne zmniejszenie zamieszkującej tam ludności.

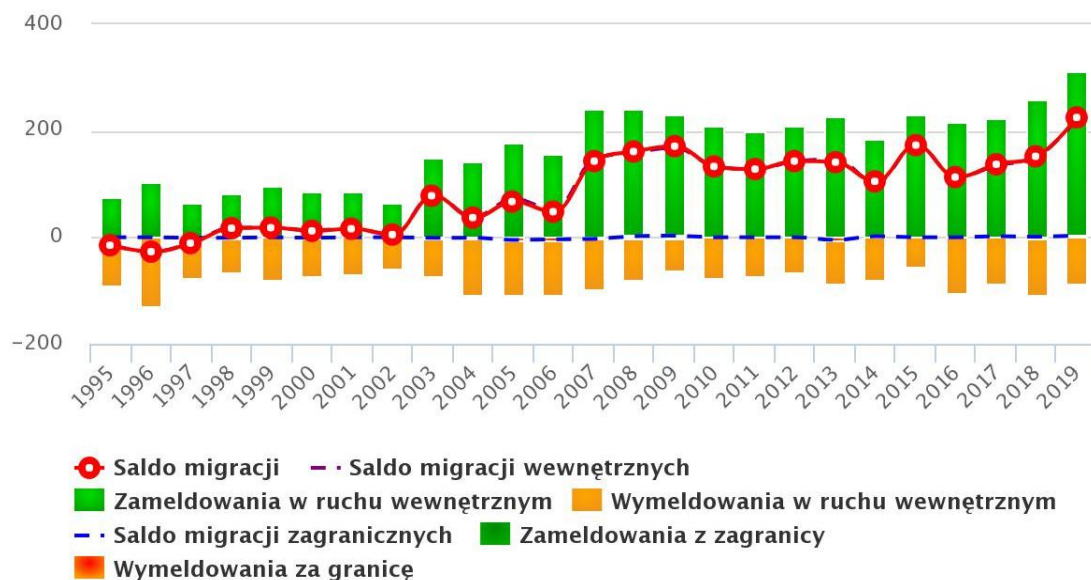
Współczynnik przyrostu naturalnego w ostatnich pięciu latach był dodatni i wahał się w granicach od 1,8 do 2,34 ze średnią 2,04. Współczynnik ten jest wyższy niż dla całego kraju, dla którego w ostatnich latach był ujemny (dopiero w 2006 roku zanotowano w Polsce dodatni wskaźnik: 0,1). Podstawowe dane w tym zakresie prezentuje Wykres 8.

**Wykres 8. Urodzenia, zgony i przyrost naturalny w Gminie Lipno w latach 1995 - 2019.**



Źródło: [www.polskawliczbach.pl](http://www.polskawliczbach.pl), wg danych GUS.



**Wykres 9. Saldo migracji na pobyt stały w latach 1995 - 2019 w Gminie Lipno.**

Źródło: [www.polskawliczbach.pl](http://www.polskawliczbach.pl), wg danych GUS.

Istotny wpływ na liczbę ludności w gminie, oprócz przyrostu naturalnego, miało saldo migracji. Gmina Lipno sąsiaduje bezpośrednio z Leszmem. W ostatnich latach mieszkańcy dużych miast mają tendencję do wyprowadzania się z obszarów miejskich i osiedlania w podmiejskich gminach. Ta tendencja widoczna jest również w nieco mniejszej skali również w Gminie Lipno - saldo migracji jest wysoko dodatnie. W ostatnich 5 latach łącznie wyniosło 800 osób. Na przestrzeni ostatnich 10 lat uśrednione saldo migracji wynosi ok +145 osób rocznie.

**Tabela 15. Liczba ludności w Gminie Lipno w latach 2006 - 2019.**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
urodzenia	71	80	89	83	99	95	74	86	101	90	97	124	100	91
zgony	40	55	39	50	55	53	45	44	43	39	50	53	55	50
<b>przyrost naturalny</b>	<b>+31</b>	<b>+25</b>	<b>+50</b>	<b>+33</b>	<b>+44</b>	<b>+42</b>	<b>+29</b>	<b>+42</b>	<b>+58</b>	<b>+51</b>	<b>+47</b>	<b>+71</b>	<b>+45</b>	<b>+41</b>
zameldowania	155	241	242	232	210	200	209	227	184	230	218	221	258	309
wymeldowania	107	98	81	61	77	72	66	86	79	57	105	86	107	87
<b>saldo migracji</b>	<b>+48</b>	<b>+143</b>	<b>+161</b>	<b>+171</b>	<b>+133</b>	<b>+128</b>	<b>+143</b>	<b>+141</b>	<b>+105</b>	<b>+173</b>	<b>+113</b>	<b>+137</b>	<b>+152</b>	<b>+225</b>

Źródło: Dane Głównego Urzędu Statystycznego.

Gęstość zaludnienia na terenie gminy jest niższa niż średnia krajowa (122 os. na 1 km<sup>2</sup>) i wynosi 74 osoby na 1 km<sup>2</sup>. Inaczej kształtuje się natomiast relacja między liczbą kobiet i mężczyzn - w skali całego kraju na 100 mężczyzn przypada 106,5 kobiet, a w Lipnie – 102 kobiety. Dane na temat struktury wiekowej ludności zaprezentowano w Tabeli 16.

**Tabela 16. Struktura ludności według grup wiekowych na dzień 31.12.2019 roku.**

<b>Grupy wiekowe</b>	<b>Kobiety</b>	<b>Mężczyźni</b>
<b>0-4</b>	<b>210</b>	<b>240</b>
<b>5-9</b>	<b>384</b>	<b>371</b>
<b>10-14</b>	<b>271</b>	<b>213</b>
<b>15-19</b>	<b>227</b>	<b>246</b>
<b>20-24</b>	<b>249</b>	<b>237</b>
<b>25-29</b>	<b>304</b>	<b>261</b>
<b>30-34</b>	<b>319</b>	<b>343</b>
<b>35-39</b>	<b>378</b>	<b>396</b>
<b>40-44</b>	<b>420</b>	<b>403</b>
<b>45-49</b>	<b>310</b>	<b>310</b>
<b>50-54</b>	<b>241</b>	<b>217</b>
<b>55-59</b>	<b>203</b>	<b>180</b>
<b>60-64</b>	<b>229</b>	<b>224</b>
<b>65-69</b>	<b>174</b>	<b>220</b>
<b>70-74</b>	<b>156</b>	<b>167</b>
<b>75-79</b>	<b>39</b>	<b>54</b>
<b>80-84</b>	<b>41</b>	<b>73</b>
<b>+85</b>	<b>36</b>	<b>79</b>

Źródło: Dane Urzędu Gminy Lipno

Struktura wiekowa ludności gminy zmieniła się na przestrzeni ostatnich lat. Zmiana proporcji między różnymi grupami wiekowymi wpływa znacząco na rynek pracy, bowiem decyduje o liczbie ludności w wieku produkcyjnym.

W ujęciu nominalnym liczba ludności zwiększyła się tylko w wieku produkcyjnym. Ważniejsze są wielkości relatywne, które wskazują na znaczny wzrost udziału ludności w wieku produkcyjnym i spadek udziału ludności w wieku przed i poprodukcyjnym. W stosunku do danych krajowych Gmina Lipno ma zdecydowanie korzystną sytuację demograficzną: 62,2 % mieszkańców Gminy Lipno jest w wieku produkcyjnym, 23,9 % w wieku przedprodukcyjnym, a 13,9 % mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.

### **2.5.2 Bezrobocie.**

Według danych z Powiatowego Urzędu Pracy w Lesznie, stopa bezrobocia w powiecie leszczyńskim w latach 2014 - 2019 spadła odpowiednio z 6,5 % do 2,9 %. Oznacza to, że była zawsze niższa niż średnia krajowa o połowę mniej niż średnia krajowa.

Tendencja spadkowa utrzymywała się do 2008 r. kiedy to odnotowano rekordowo niską stopę bezrobocia, mieszczącą się w granicy naturalnej stopy bezrobocia. W 2009 r. zanotowano ponowny wzrost bezrobocia, aż do rekordowego wzrostu w roku 2010 wynoszącego 10 %.

Liczba osób bez pracy w gminie przedstawiała się w ostatnich latach w sposób następujący:

- 2002 roku - 346 osób,
- 2003 roku – 359 osób,
- 2004 roku – 323 osób,
- 2005 roku – 278 osób,
- 2006 roku – 222 osób,
- 2007 roku - 183 osób,
- 2008 roku - 131 osób,

- o 2009 roku - 225 osób,
- o 2014 roku – 192 osób
- o 2015 roku - 159 osób,
- o 2016 roku – 141 osób,
- o 2017 roku – 129 osób,
- o 2018 roku – 107 osób,
- o 2019 roku – 106 osób.

Warto odnotować, że od 2014 roku występuje ponownie ciągły spadek wskaźnika bezrobocia. W ciągu całego 2019 roku zarejestrowało się w Powiatowym Urzędzie Pracy w Lesznie łącznie 226 mieszkańców gminy, w tym 130 kobiet i 96 mężczyzn. Były to przede wszystkim osoby, które już wcześniej pracowały – 212 osób (93,8 % ogółu rejestrujących się). Wśród rejestrujących się osoby dotychczas nie pracujące stanowiły 6,2 % (14 osób).

W końcu grudnia 2019 roku w ewidencji osób bezrobotnych zarejestrowanych było 106 osób z gminy, w tym 69 kobiet (tj. 65,1 %). Prawo do zasiłku dla bezrobotnych posiadało 21 osób tj. 19,8 % ogólnej liczby bezrobotnych, w tym 14 kobiet.

Ważnym elementem struktury bezrobocia jest wiek osób poszukujących pracy. Osoby młode w wieku do 30 roku życia w końcu 2019 roku stanowiły 25,5 % ogółu zarejestrowanych tj. 27 osób (w tym 18 kobiet), natomiast osoby powyżej 50 roku życia stanowiły 21,7 % tj. 23 osoby (w tym 10 kobiet). Ponadto w poszukiwaniu pracy ważne są kompetencje zawodowe. Wśród omawianej grupy bezrobotnych 11,3 % zarejestrowanych tj. 12 osób nie posiadało żadnego doświadczenia zawodowego, natomiast 27,4 % tj. 29 osób nie posiadało żadnych kwalifikacji zawodowych. Z kolei 16,0 % osób bezrobotnych posiadało wykształcenie wyższe tj. 17 osób, co pokazuje, że ukończenie studiów nie gwarantuje zatrudnienia.

Powrót na rynek pracy bardzo często utrudnia przedłużający się okres poszukiwania pracy. Na dzień 31.12.2019 r. 43,4 % bezrobotnych tj. 46 osób z gminy posiadało status osób długotrwale bezrobotnych, z czego 76,1 % tj. 35 osób pozostawało bez pracy nieprzerwanie od ponad 2 lat.

Wśród osób bezrobotnych znalazły się osoby o sprzężonych problemach utrudniających podjęcie pracy tj. osoby niepełnosprawne, które stanowiły 11,3 % ogółu tj. 12 osób. Spośród osób poszukujących zatrudnienia 31,1 % osób tj. 33 osoby miały na utrzymaniu małe dzieci w wieku do 6 roku życia.

Bezrobotni z gminy stanowili 6,3 % ogółu bezrobotnych zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy w Lesznie w końcu 2019 roku (1675 osób).

### **2.5.3 Działalność gospodarcza.**

#### **• Podmioty gospodarcze**

W Gminie Lipno w roku 2019 w rejestrze REGON zarejestrowanych było 1108 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 860 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (według stanu na 31 grudzień 2019 roku). W tymże roku zarejestrowano 105 nowych podmiotów, a 41 podmiotów zostało wyrejestrowanych. Na przestrzeni lat 2009 - 2017 najwięcej (105) podmiotów zarejestrowano w roku 2019, a najmniej (69) w roku 2009. W tym samym okresie najwięcej (84) podmiotów wykreślono z rejestru REGON w 2014 roku, najmniej (41) podmiotów wyrejestrowano natomiast w 2019 roku. Według danych z rejestru REGON wśród podmiotów posiadających osobowość prawną w Gminie Lipno najwięcej (86) jest stanowiących spółki handlowe z ograniczoną odpowiedzialnością. Analizując rejestr pod kątem liczby zatrudnionych pracowników można stwierdzić, że najwięcej (1065) jest mikro - przedsiębiorstw, zatrudniających 0 - 9 pracowników. 6,4 % (71) podmiotów jako rodzaj działalności deklarowało rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo, jako przemysł i budownictwo swój rodzaj

działalności deklarowało 29,2 % (324) podmiotów, a 64,4 % (713) podmiotów w rejestrze zakwalifikowana jest jako pozostała działalność. Wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w Gminie Lipno najczęściej deklarowanymi rodzajami działalności są: handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych i motocykli (24,2 %) oraz budownictwo (20,5).

Według danych na 31 grudnia 2018 roku w Gminie Lipno na 1000 mieszkańców pracowało 226 osób. 34,0 % wszystkich pracujących ogółem stanowiły kobiety, a 66,0 % mężczyźni. Bezrobocie rejestrowane w Gminie Lipno wynosiło w 2019 roku 2,9 % (3,9 % wśród kobiet i 1,9 % wśród mężczyzn).

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w Gminie Lipno w 2018 roku wynosiło 4 304,66 PLN, co odpowiada 89,00 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce.

W 2018 roku 33,7 % aktywnych zawodowo mieszkańców Gminy Lipno pracowało w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 40,3 % w przemyśle i budownictwie, a 14,0 % w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 1,0 % pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

Największe przedsiębiorstwa w Gminie Lipno to:

1. *DE-MO Sp. z o.o. – producent mebli – ok. 520 osób zatrudnionych,*
2. *Astromal sp. z o.o. sp. k. – wytwórstwo artykułów z tworzyw sztucznych – ok. 110 osób zatrudnionych,*
3. *FOGO Sp. z o.o. Wilkowiec, Święciechowska 36 64-115 Święciechowa Liczba zatrudnionych osób: 105 (stan na: 2014-12-18).*
4. *Profiloplast – produkcja okien i drzwi PCV – ok. 100 osób zatrudnionych,*
5. *Janser Polska – wykładziny, maszyny, odzież robocza – ok. 30 osób zatrudnionych,*
6. *Langner – wytwórstwo artykułów z tworzyw sztucznych – ok. 25 osób zatrudnionych,*
7. *Bumet – Grekor – produkcja i montaż okien PCV i aluminium – ok. 15 osób zatrudnionych,*
8. *Rodon – części samochodowe,*
9. *Ciastkarnia i Piekarnia K. Kolan – ok. 10 osób zatrudnionych,*
10. *Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska”,*
11. *KAWU Sp. z o.o. - Produkcja makaronów*
12. *Hurtownia narzędzi i artykułów przemysłowych W. Napierała,*
13. *Olsen – blacharstwo i mechanika pojazdowa,*
14. *Chudak – sprzedaż opału i nawozów,*
15. *Auto – Handel – auto części,*
16. *Komis samochodowy AUTO-LOCO,*
17. *DACH-METAL – producent pokryć dachowych (blacho dachówka),*
18. *BARTEX – producent ściec i zniczy,*
19. *ARIS – producent opakowań z tektury falistej, z polipropylenowych płyt komórkowych,*
20. *Z. P-H MEBLEX – producent mebli,*
21. *MARS-POL – producent mebli*
22. *ENERGOBUD – produkcja aparatury rozdzielczej i kontrolnej energii elektrycznej, montaż rozdzielni wysokiego napięcia, stacji transformatorowych, telekomunikacyjnych i radarowych,*
23. *Polter – hurtownia zabawek,*
24. *Peksol – produkcja soli spożywczej,*
25. *Ascor – produkcja mebli kuchennych – ok. 12 osób zatrudnionych,*
26. *Dom-Bud – stolarka budowlana usługi i produkcja – ok. 20 osób zatrudnionych,*
27. *DA – KO – producent kominów i wkładów kominowych,*
28. *Ranczo Smyczyzna – agroturystyka,*
29. *Motel – Restauracja „Pod Lipami” w Lipnie,*

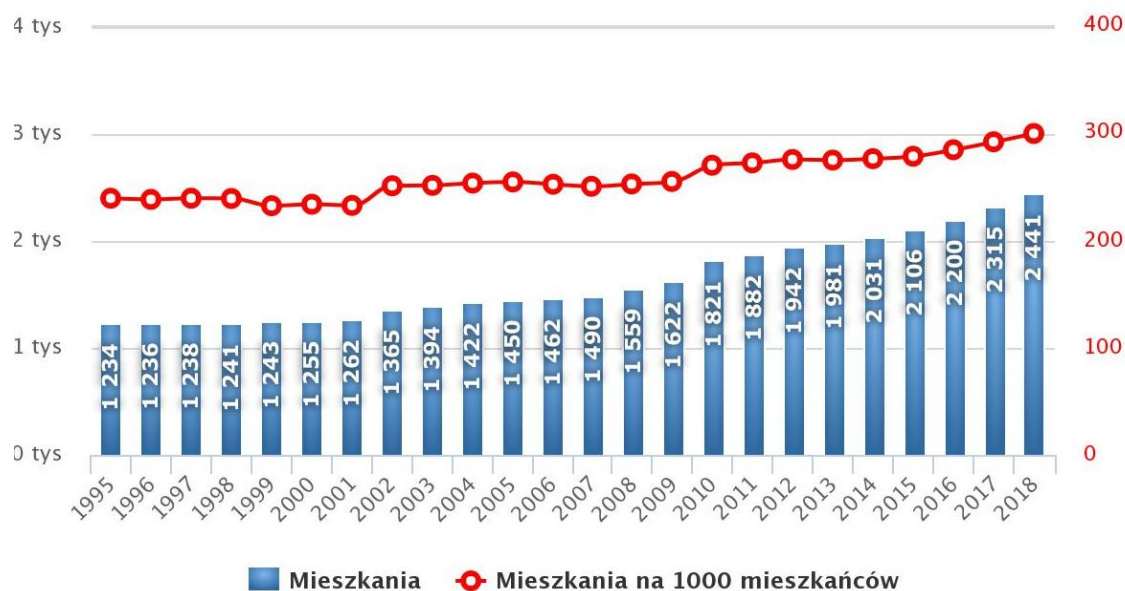
30. Ramzes - Restauracja i Kawiarnia, Hotel,
31. Karczma „U Jady” Klonówiec.
32. Stacje benzynowe: Firma Markowski Sp. z o.o. Sp. K.. oraz Stacje Paliw „JESPOL” Henryk Jessa,
33. Leszczyńska Fabryka Okien METALPLAST,
34. Restauracja – Hotel Raz Dwa Trzy,
35. SZABET Przedsiębiorstwo Robót Budowlanych - produkcja elementów betonowych i usług brukarskich, montaż ogrodzeń,
36. Chłodnia Składowa Misiorny - skup, sprzedaż, mrożenie i przechowywanie tłuszczu i mięs wieprzowo-wołowych,
37. SCANIA POLSKA S.A. - serwis dla pojazdów ciężarowych.

## 2.6 Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia i mienia, oraz dostęp do usług publicznych w tym oświaty, administracji, kultury, sportu i rekreacji.

### 2.6.1 Sytuacja mieszkaniowa.

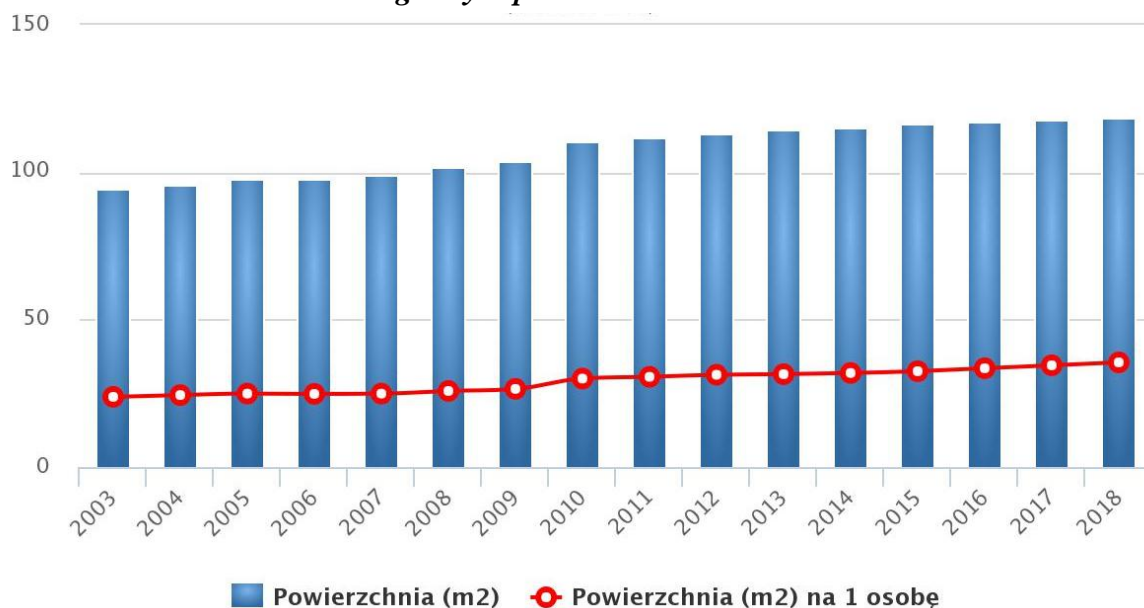
Najważniejsze dane, dotyczące sytuacji mieszkaniowej w gminie, zestawiono poniżej – Wykresy 10 i 11.

**Wykres 10. Liczba mieszkań na terenie gminy Lipno w latach 1995 - 2018.**



Źródło: [www.polskawliczbach.pl](http://www.polskawliczbach.pl), wg danych GUS.

**Wykres 11. Przeciętna powierzchnia użytkowa [m<sup>2</sup>] mieszkania na terenie gminy Lipno w latach 2000 - 2018.**



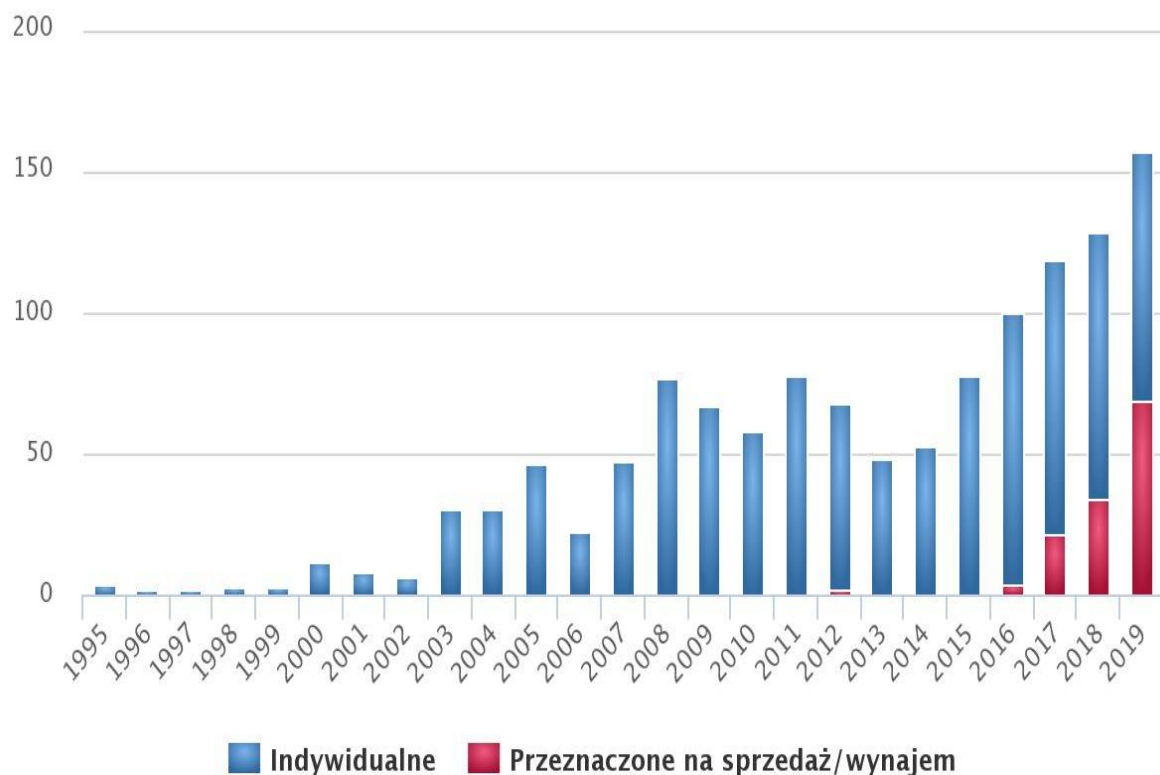
Źródło: [www.polskawliczbach.pl](http://www.polskawliczbach.pl), wg danych GUS.

W 2019 roku w Gminie Lipno oddano do użytku 157 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 18,73 nowych lokali. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa wielkopolskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Lipno to 2441 nieruchomości (dane na rok 2018). **Przeciętna (35,50 m<sup>2</sup>/1 osobę).** Średniorocznie wielkość ta wzrastała o 5,549 %. Zdecydowana większość budynków to budynki jednorodzinne, będące własnością osób fizycznych. **Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 301 mieszkań.** Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa wielkopolskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. W 2017 roku 56,1 % mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne, 43,9 % na sprzedaż lub wynajem. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w Gminie Lipno to 4,72 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa wielkopolskiego oraz znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce.

Średnia powierzchnia mieszkalna stale rośnie, w latach 2002 do 2006 odnotowano wzrost o 4,3 m<sup>2</sup> z 93,6 m<sup>2</sup> do prawie 98 m<sup>2</sup>. W kolejnych latach 2007 - 2015 analogicznie do lat poprzednich średnia pow. mieszkania rosła i w 2014 roku wynosiła 114,3. Oznacza to, że na przestrzeni badanych 12 lat, średnia powierzchnia mieszkania w gminie podnosiła się o ok. 1,75 m<sup>2</sup> rocznie.

Według najnowszych danych przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2019 roku w Gminie Lipno to 117,50 m<sup>2</sup> i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa wielkopolskiego oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 99,22 % mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 97,17 % nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 96,15 % mieszkań posiada łazienkę, 84,92 % korzysta z centralnego ogrzewania, a 17,21 % z gazu sieciowego.

**Wykres 12. Liczba mieszkań oddanych do użytku w latach 1995 - 2019**



Źródło: [www.polskawliczbach.pl](http://www.polskawliczbach.pl), wg danych GUS.

**Wykres 13. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2010 - 2019**



Źródło: Dane Urzędu Gminy Lipno

Wykres Nr 13, prezentuje liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2010 – 2019. Z analizy powyższego okresu wynika, że średnio co roku, wydaje się w całej gminie 163,1 decyzji o warunkach zabudowy.

Warto również odnotować, że spośród wszystkich decyzji o warunkach zabudowy, najwięcej wydano ich w miejscowości Wilkowice. Dla tej miejscowości, średnio rocznie wydaje się 65,7 decyzji. Powodem takiego stanu, jest dynamiczny rozwój Wilkowic, w formie podmiejskiego osiedla zabudowy jednorodzinnej oraz brak kompleksowego planu miejscowego dla całej miejscowości. Kolejną miejscowością, pod względem liczby wydanych decyzji jest Lipno, gdzie średnio wydaje się 23,8 decyzji rocznie. Większość tych decyzji również dotyczyła budownictwa jednorodzinnego. Z kolei najmniej decyzji o warunkach zabudowy, wydanych zostało w miejscowościach Ratowice i Sulejewo, a w Koronowie od siedmiu lat nie wydano żadnej decyzji. Miejscowości, w których wydano najmniej decyzji, są miejscowościami, w których dominuje rolniczy charakter gruntów.

### ***2.6.2 Ochrona zdrowia ludności i jej mienia w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.***

- ***Slużba zdrowia***

Zapewnieniem dostępu do podstawowej opieki zdrowotnej zajmuje się jedyny Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Lipnie z punktem lekarskim w Wilkowicach, który zasięgiem obejmuje mieszkańców całej Gminy Lipno. Problemem jest brak specjalistycznego sprzętu i zbyt mała dostępność specjalistycznych usług medycznych. W gminie funkcjonuje też jedna apteka w miejscowości Lipno.

- ***Pomoc społeczna***

Pomocą społeczną zajmuje się w Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Lipnie. Głównym celem jego działalności jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb życiowych osób i rodzin oraz umożliwienie im bytowania w warunkach odpowiadających godności człowieka.

Głównymi problemami społecznymi w gminie są: klęski żywiołowe lub ekologiczne, ubóstwo, bezrobocie, bezradność w sprawach opiekuńczo - wychowawczych i prowadzenia gospodarstwa domowego, zwłaszcza w rodzinach niepełnych lub wielodzietnych, niepełnosprawność. Największy wzrost środowisk objętych pomocą dotyczy grupy osób dotkniętych klęską żywiołową (o 100 %) lub ekologiczną oraz bezradnością w sprawach opiekuńczo - wychowawczych i prowadzenia gospodarstwa domowego, zwłaszcza w rodzinach niepełnych lub wielodzietnych (o 26 %). Pozytywnym aspektem jest spadek liczby środowisk dotkniętych alkoholizmem i narkomanią (o 60 %), potrzebą ochrony macierzyństwa lub wielodzietności (o 58 %). W 2006 nie pojawiła się potrzeba pomocy w zakresie trudności w przystosowaniu do życia po zwolnieniu z zakładu karnego.

- ***Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami***

W Gminie Lipno powołany został Koordynator ds. dostępności, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.

Do zadań Koordynatora należy w szczególności:

- a. wsparcie osób ze szczególnymi potrzebami w dostępie do usług świadczonych przez Urząd Gminy Lipno;
- b. przygotowanie i koordynacja wdrożenia planu działania na rzecz poprawy zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z minimalnymi wymaganiami



służącymi zapewnieniu dostępności, określonymi w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;

- c. monitorowanie działalności Urzędu Gminy Lipno i jednostek organizacyjnych Gminy Lipno w zakresie zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Zgodnie z przyjętym planem działania na rzecz poprawy zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w gminie określone zostaną wskazania wymagań w wymiarze architektonicznym, cyfrowym i komunikacyjnym.

- **Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

#### **Policja**

Na terenie gminy Lipno, w miejscowości Lipno znajduje się Rewir Dzielnicowy Policji. W 2019 roku w Gminie Lipno stwierdzono szacunkowo (w oparciu o dane powiatowe) 324 przestępstw. Oznacza to, że na każdych 1000 mieszkańców odnotowano 38,96 przestępstw. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa wielkopolskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. Wskaźnik wykrywalności sprawców przestępstw dla wszystkich przestępstw ogółem w Gminie Lipno wynosi 95,20 % i jest znacznie większy od wskaźnika wykrywalności dla województwa wielkopolskiego oraz znacznie większy od wskaźnika dla całej Polski. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców Gminy Lipno najwięcej stwierdzono przestępstw przeciwko mieniu - 32,20 (wykrywalność 95 %) oraz o charakterze gospodarczym - 30,05 (wykrywalność 99 %). W dalszej kolejności odnotowano przestępstwa o charakterze kryminalnym - 6,25 (71 %), drogowe - 1,32 (100 %) oraz przeciwko życiu i zdrowiu - 0,19 (100 %).

#### **Ochotnicza Straż Pożarna**

Na terenie gminy funkcjonuje 8 jednostek OSP. Część z nich dysponuje samochodami pożarniczymi. Najstarsza jest OSP w Mórkowie, która powstała w 1900 roku oraz w Lipnie. Najmłodsza jest jednostka w Wyciążkowie. Wszystkie zrzeszają łącznie ok 409 członków.

Wykaz jednostek OSP:

- Jednostki typu „S”  
OSP LIPNO „S 2” (KSRG)  
OSP RADOMICKO „S 1”  
OSP WILKOWICE „S 1” (KSRG)
- Jednostki typu „M”  
OSP GONIEMBICE „M 1”  
OSP GÓRKA DUCHOWNA „M 2”  
OSP MÓRKOWO „M 2”  
OSP TARGOWISKO „M 2”  
OSP WYCIĄŻKOWO „M 2”

### **2.6.3 Usługi oświaty.**

Zadania z zakresu oświaty należą do zadań własnych gminy. Aktualny wykaz placówek oświatowych podległych samorządowi z Lipna przedstawia się następująco (*stan na wrzesień 2020 r.*):

- Zespół Szkolno - Przedszkolny w Goniembicach, w skład którego wchodzi:
  - 1) Szkoła Podstawowa im. 17 Pułku Ułanów Wielkopolskich w Goniembicach,
  - 2) Przedszkole w Goniembicach,
  - 3) Przedszkole w Górcie Duchownej.

- Zespół Szkolno - Przedszkolny w Lipnie, w skład którego wchodzi:
  - 1) Szkoła Podstawowa im. Wojska Polskiego w Lipnie,
  - 2) Przedszkole w Lipnie,
  - 3) Przedszkole w Radomicku.
- Zespół Szkolno - Przedszkolny w Wilkowicach, w skład którego wchodzi:
  - 1) Szkoła Podstawowa im. Powstańców Wielkopolskich w Wilkowicach,
  - 2) Przedszkole w Wilkowicach.

**Tabela 17. Podstawowe dane o przedszkolach (stan na wrzesień 2020 r.)**

Wyszczególnienie	Przedszkole w Goniembicach	Przedszkole w Górcie Duchownej	Przedszkole w Lipnie	Przedszkole w Radomicku	Przedszkole w Wilkowicach
Liczba miejsc	42	25	150	25	70
Liczba oddziałów dla dzieci	2	1	6	1	3
Średnia liczba dzieci na 1 oddział	21	25	25	25	23,33

Źródło: Dane Urzędu Gminy Lipno

**Tabela 18. Podstawowe dane o szkołach podstawowych (rok szkolny 2020/2021)**

Szkoły	SP Lipno	SP Wilkowice	SP Goniembice
Liczba uczniów ogółem, stan na wrzesień 2020	325	282	118
Liczba nauczycieli dydaktycznych w etatach przeliczeniowych	33	34	21
Liczba oddziałów	16	14	8
Świetlica	1	1	1
Stołówka	1	1	1
Sala gimnastyczna	1	-	-
Biblioteka	1	1	1
Liczba uczniów na oddział	20,31	20,14	14,75

Źródło: Dane Urzędu Gminy Lipno

#### **2.6.4 Dostęp do pozostałych usług o charakterze publicznym.**

- **Usługi administracji, finansów i poczty**

Na terenie gminy funkcjonują podstawowe podmioty zapewniające obsługę administracyjną ludności. Zaliczyć do nich możemy jedynie:

- Urząd Gminy Lipno,
- 1 Bank - Spółdzielcza Grupa Bankowa Poznański Bank Spółdzielczy w Lipnie,
- 2 punkty pocztowe: Poczta Lipno, Agencja Poczтовая Wilkowice.

- **Usługi kultury**

#### **Gminny Ośrodek Kultury**

W Gminie Lipno funkcjonuje Gminny Ośrodek Kultury w Lipnie (GOK). Inicjuje on, organizuje i koordynuje życie kulturalne na terenie gminy. GOK zajmuje się także promocją

osiągnięć kulturalnych, organizuje konkursy, przeglądy, wystawy, koncerty, imprezy plenerowe, uroczystości patriotyczne oraz zajęcia w sekcjach zainteresowań.

GOK w Lipnie rozpoczął działalność w maju 1991 roku. Został utworzony uchwałą Nr X/57/91 Rady Gminy Lipno z dnia 19 kwietnia 1991 r. i miał prowadzić działalność upowszechniającą kulturę oraz koordynować działalność merytoryczną wszystkich placówek kulturalnych na terenie gminy Lipno. W praktyce cele statutowe i zadania w GOK w Lipnie są realizowane w pięciu działach tematycznych:

- Działalność w zakresie upowszechniania kultury,
- Działalność wydawnicza i dokumentacyjna,
- Pobudzanie i wspomaganie inicjatyw społeczno - kulturalnych,
- Edukacja w zakresie kultury i sztuki,
- Rekreacja.

### • **Stowarzyszenia i imprezy cykliczne**

Tutejsza społeczność wypoczywa czynnie, angażując się w liczne imprezy, zajęcia kulturalne i sportowe. Gmina ma swój chór „Rapsodia”, zespół wokalny „Promyk”, Zespół taneczny „Feniks”, 7 Kół Gospodyń Wiejskich, Klub Miłośników Starych Ciągników i Maszyn Rolniczych, ogniska młodzieżowe oraz kluby sportowe.

W trakcie roku odbywają się różne zawody sportowe tj. rajdy rowerowe, turnieje piłki nożnej i siatkowej, biegi.

### **Imprezy cykliczne**

Do najpopularniejszych, tradycyjnych imprez gminnych należą:

- Ogólnopolski Festiwal Starych Ciągników i Maszyn Rolniczych im. Jerzego Samelczaka,
- Gminny Przegląd Widowisk Jasełkowych i Pastorałek,
- Regionalny Przegląd Twórczości „Wielkanoc w Tradycji”.

Unikatowym wydarzeniem jest zlot kolekcjonerów ciągników i maszyn rolniczych organizowany przez Klub Miłośników Starych Ciągników i Maszyn Rolniczych „Traktor i Maszyna”, przy współudziale między innymi Gminy Lipno. Festiwal ten poprzez swój niepowtarzalny charakter i klimat jest wydarzeniem, które silnie oddziałuje na rozwój kolekcjonerstwa starych maszyn rolniczych w Polsce. Rangę Festiwalu potwierdza patronat honorowy Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz współpraca z Międzynarodowymi Targami Poznańskimi i Muzeum Rolnictwa w Szreniawie. Festiwal organizowany jest od 2002 roku w miejscowości Wilkowice. Inicjatorem festiwalu był pan Jerzy Samelczak – kolekcjoner i mieszkaniec Targowiska w Gminie Lipno. Podczas pierwszego festiwalu zaprezentowano zaledwie 20 ciągników i maszyn rolniczych. Od tego czasu impreza dynamicznie rozwija się, a zainteresowanie udziałem stale rośnie nie tylko wśród kolekcjonerów i pasjonatów maszyn rolniczych, ale również (ze względu na szereg innych atrakcji) coraz szerszego grona zwiedzających. W 2017 roku w 16 - tej edycji festiwalu wzięło udział 200 wystawców, którzy zaprezentowali przeszło 200 zabytkowych ciągników oraz około 100 maszyn i urządzeń rolniczych, a wystawę obejrzało ok. 25 tysięcy zwiedzających. Festiwal to nie tylko wystawa, ale także pokazy i szereg atrakcji dla zwiedzających jak i konkursów. W Festiwalu biorą także udział zagraniczni kolekcjonerzy z Niemiec, Czech, Węgier, Słowacji, Holandii, Szwecji i Danii. Widowiskowe konkurencje i pokazy w polu cieszą i edukują wszystkich zwiedzających bez względu na wiek. Patronat nad wydarzeniem obejmują m. in. Marszałek Województwa Wielkopolskiego oraz Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Organizatorami festiwalu są: Gmina Lipno, Klub „Traktor i Maszyna” i Gminny Ośrodek Kultury w Lipnie.

- ***Biblioteka***

Gminna Biblioteka Publiczna w Lipnie działa jako samodzielna instytucja kultury. Jest wpisana do gminnego rejestru instytucji kultury prowadzonych przez gminę.

- ***Sport, turystyka i rekreacja***

Na terenie gminy znajduje się 1 sala gimnastyczna pełnowymiarowa przy Zespole Szkolno – Przedszkolnym w Lipnie (stan na wrzesień 2020 r.). Sale te służą również uczniom Szkoły Podstawowej w Lipnie. Szkoły Podstawowe w Wilkowicach i Goniembicach nie posiadają sal gimnastycznych. Bazą kultury fizycznej i sportu na terenie gminy są: sala gimnastyczna i boiska gminne. Na terenie gminy działa również kilka klubów sportowych.

**Boiska sportowe:**

- Górka Duchowna,
- Goniembice,
- Klonówek,
- Lipno,
- Wilkowice,
- Kompleks boisk z zapleczem „ORLIK 2012” w Lipnie.

**Boiska do gier małych:**

- Boiska do piłki plażowej – Lipno,
- Boisko do piłki ręcznej – Lipno,
- Boisko do mini piłki nożnej – Lipno, Wilkowice,
- Sala gimnastyczna – Lipno.

**Urządzenia lekkoatletyczne**

- Bieżnia żużlowa – Lipno, Wilkowice.

**Siłownie**

- Lipno - dla potrzeb sekcji judo.

**Kluby i zawody sportowe**

Tutejsza społeczność wypoczywa czynnie, angażując się w liczne zajęcia sportowe, w których działają zarówno juniorzy jak i seniorzy. Na szczególną uwagę zasługuje Uczniowski Klub Sportowy „Junior” odnoszący duże sukcesy w judo, Ludowy Uczniowski Klub Sportowy „Orzeł” Lipno, Ludowy Uczniowski Klub Sportowy „Korona” Wilkowice, Uczniowski Klub Sportowy „Roszada”.

Na terenie gminy Lipno działa kilka klubów sportowych:

- KS Korona Wilkowice - piłka nożna,
- LUKS Orzeł Lipno - piłka nożna,
- UKS Junior Lipno – judo,
- UKS Roszada Lipno - warcaby i szachy,
- Stowarzyszenie Turystyki Rowerowej Dynamo - turystyka rowerowa.

Do najpopularniejszych zawodów sportowych należą:

- Puchar Wójta Gminy Lipno w Piłce Ręcznej Mężczyzn,
- Puchar Wójta Gminy Lipno w Piłce Nożnej Mężczyzn (Open),
- Gminny Turniej Siatkówki o Puchar Przewodniczącego Rady Gminy,
- Gminne Zawody Sportowo - Pożarnicze,
- Płazowy Turniej Piłki Siatkowej o puchar Wójta Gminy Lipno.

- ***Turystyka i wypoczynek***

Gmina Lipno przyciąga turystów nie tylko zabytkami, ale także pięknymi terenami rekreacyjnymi. Do aktywnego wypoczynku zachęcają lasy, malownicze krajobrazy oraz urokliwa

Dolina Samicy z przepływającym tam strumykiem o tej samej nazwie.

Przemierzając Gminę spotkać można wiele przepięknych miejscowości, kilka zabytkowych parków, a także pomniki przyrody. Odwiedzić można też wiele kościołów, kapliczek, dworców, a także leśniczówek oraz rezerwat przyrody „Dolinka”. Część terenu wyróżniająca się walorami przyrodniczo - krajobrazowymi wchodzi w skład obszarów chronionych. Zaplecze noclegowe dla gości zapewniają dwa obiekty turystyczne z liczbą 92 miejsc, obsługą służą również dwa obiekty gastronomiczne. Na terenie gminy działają:

- Ośrodek Agroturystyczny „Ranczo Smyczyna” w Smyczynie :
  - Turystyka konna, rowerowa, piesza,
  - Organizacja imprez plenerowych, tematycznych, konferencji,
  - Zaplecze: sala bankietowa na 110 osób (może być wykorzystana jako sala konferencyjna na 100 osób), sala konferencyjna na 60 osób, sala restauracyjna („Leśna gospoda”) na 80 osób oraz dwie sale boczne na 35 osób każda („Motylarnia” i „Ptaszarnia”), miejsce imprez plenerowych na ponad 300 osób, miejsca noclegowe (64 miejsca: 8 pokoi 1 lub 2, 8 pokoi 2 - 4 osobowych, 8 pokoi 2 - osobowych).
- Motel „Zajazd pod Lipami” – 28 miejsc noclegowych (12 pokoi), imprezy okolicznościowe, restauracja na 30 osób.

## **2.7 Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.**

Zgodnie z aktualnymi przepisami prawa, potrzeby i możliwości rozwoju gminy określa się na podstawie: analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, analiz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę. W tym celu wykonany został w lipcu 2020 r. dokument pt. „*Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w Gminie Lipno*”, stanowiący załącznik do niniejszego jednolitego tekstu studium. W dokumencie przedstawiono kolejno:

### **1) analizy:**

- ekonomiczne,
- środowiskowe,
- społeczne,
- prognoz demograficznych,
- ekonomiczne możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

- 2) maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy (mieszkaniowa, usługowa, związana z aktywnościami gospodarczymi: produkcyjno – składowo - magazynowymi, przemysłowymi i usługowo - produkcyjnymi),
- 3) szacunek chłonności położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej w granicach jednostki osadniczej,
- 4) szacunek chłonności położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę,
- 5) porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę, z szacunkami chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej oraz chłonności obszarów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych,

- 6) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, które wynikają z lokalizacji nowej zabudowy.

Jednocześnie określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, uwzględniono perspektywę nie dłuższą niż 30 lat (do 2050 roku), a także założono (dopuszczone przepisami prawa) zwiększenie zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz o maksymalnej wartości wynoszącej 30 % (maksymalny wskaźnik niepewności procesów rozwojowych).

### ***2.7.1 Wynik analiz, prognoz i szacunków bilansowych związanych z potrzebami możliwościami rozwoju gminy.***

Z analiz przeprowadzonych w ramach opracowanego „*Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w Gminie Lipno*” z lipca 2020 r., stanowiącego załącznik do niniejszego tekstu studium, wypływają następujące wnioski:

- Z uwagi na szanse rozwojowe Gminy Lipno istnieje znaczne prawdopodobieństwo dalszego wzrostu liczby mieszkańców gminy, a co za tym idzie zapotrzebowania na nową zabudowę.
- Poprawia się poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz wyposażenia w urządzenia usługowe oraz infrastrukturę komunikacyjną i techniczną.
- W efekcie zauważalnej poprawy warunków mieszkaniowych zaproponowano przyjęcie – na okres objęty prognozą, zmniejszonego w stosunku do stanu istniejącego wskaźnika ilości osób przypadającego na mieszkanie oraz zwiększonego wskaźnika wielkości powierzchni użytkowej jednego mieszkania.
- Analiza środowiskowa ma pośredni wpływ na sporządzanie bilansu terenu poprzez wskazanie ograniczeń i uwarunkowań wynikających z potrzeb ochrony i zachowania cennych walorów środowiska, co zostało uwzględnione przy określaniu kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.
- Oszacowane zapotrzebowanie na powierzchnie mieszkaniowe skutkuje koniecznością redukcji terenów zabudowy mieszkaniowej w porównaniu do zapisów studium z 2010 roku.
- Oszacowane zapotrzebowanie na powierzchnie usługowe i przemysłowe pozwalają na wyznaczenie terenów usługowych i przemysłowych o większej powierzchni niż w studium z 2010 roku.
- Rozwój demograficzny gminy będzie niósł za sobą wymierne koszty związane z koniecznością budowy nowej infrastruktury technicznej. Jednocześnie bazując na wpływach i wydatkach gminy z lat ubiegłych wywnioskowano, że gmina jest w stanie sprostać dodatkowym wydatkom. Należy także zaznaczyć, że relacja pomiędzy prognozowanymi wydatkami i wpływami do gminnego budżetu nie jest statyczna. Początkowo, wydatki związane z budową infrastruktury będą większe niż wpływy, jednak już po kilku latach (wraz z powiększającą się bazą demograficzną i gospodarczą), wpływy przekroczą wydatki.

### ***2.7.2 Wizja i misja gminy wynikająca ze Strategii Rozwoju Gminy Lipno.***

Rada Gminy Lipno przyjęła Strategię Rozwoju Gminy Lipno na lata 2017 - 2026 stanowiącą odzwierciedlenie aspiracji jej mieszkańców.

#### ***• Wizja gminy***

Wizja gminy określa pożądany przez mieszkańców obraz (wizerunek gminy) w perspektywie

najbliższych kilkunastu lat, czyli jest swoistym „zdjęciem” gminy, pokazującym, jak powinna ona docelowo wyglądać, jakie funkcje spełniać.

Wypracowana podczas spotkań z przedstawicielami różnych środowisk, wizja Gminy Lipno brzmi następująco:

***Gmina Lipno - wielkopolska gmina, położona przy trasie Poznań - Wrocław,  
w bezpośrednim sąsiedztwie Miasta Leszna.***

***Jest miejscem spokojnym, przyjaznym i bezpiecznym dla mieszkańców i gości.***

***Spółeczność Gminy jest aktywna, zorganizowana i wykształcona.***

***Źródłem zamożności mieszkańców jest rozwinięta przedsiębiorczość oraz nowoczesne  
rolnictwo.***

***Mieszkańcy dbają o tradycje, kulturę, historię i środowisko przyrodnicze.***

### • ***Misja gminy***

Misja określa, jakie są priorytety samorządu w działaniach na rzecz zaspokojenia potrzeb mieszkańców. Jest ona sentencją, która najlepiej ujmuje główne, planowane kierunki działania samorządu, jest także najlepszym podsumowaniem całego opracowywanego planu strategicznego. Na podstawie analizy atutów oraz braków i problemów, biorąc pod uwagę zidentyfikowane uwarunkowania rozwoju gminy, sformułowano następującą deklarację:

***Misją rozwoju Gminy Lipno jest osiągnięcie wysokiego poziomu życia mieszkańców,  
porównywalnego ze standardami w krajach Europy Zachodniej, poprzez:***

- ***wspieranie rozwoju lokalnych firm oraz realizacji nowych inwestycji na wybranych terenach,***
- ***zapewnienie nowoczesnej infrastruktury technicznej i społecznej, w tym ścieżek rowerowych oraz obiektów kultury i rekreacji,***
- ***zachowanie wiejskiego charakteru (spokój, przyroda),***
- ***wspieranie lokalnych inicjatyw i integracji mieszkańców.***

W tak sformułowanej misji można wyróżnić kilka elementów. Pierwsze zdanie oddaje nadrzędny cel działań samorządu – zapewnienie mieszkańcom wysokiego poziomu życia. Kolejne zdanie precyzuje zapisy wizji Gminy Lipno. Wymieniono w nim główne sposoby osiągnięcia pożądanego, docelowego stanu – stworzenie jak najlepszych warunków do życia obecnych i przyciągnięcia kolejnych mieszkańców poprzez wszechstronne działania na rzecz rozwoju gospodarczego, dokończenia budowy infrastruktury technicznej i społecznej oraz dbanie o rozwój osobisty mieszkańców (oświata) i zapewnianie im wielu ciekawych form wypoczynku (kultura, sport, rekreacja). Należy podkreślić wagę ostatniego elementu misji – działań na rzecz rozwoju aktywności i integracji społeczności gminy. Ponadto zdecydowanie wyróżniającym elementem zamierzeń strategicznych samorządu jest zachowanie i promowanie dobrze rozumianego, „wiejskiego” charakteru gminy, co powinno sprzyjać osiedlaniu się na jej terenie.

### • ***Cele strategiczne***

Wyznaczone cele strategiczne są następujące:

- ***Zapewnienie dogodnych warunków życia i prowadzenia działalności gospodarczej na terenie gminy.***
- ***Zapewnienie wysokiego poziomu infrastruktury i usług społecznych.***

Poniżej przedstawiono zestawienie programów i projektów strategicznych:

Cel strategiczny 1. *Zapewnienie dogodnych warunków życia i prowadzenia działalności gospodarczej na terenie gminy:*

- Program 1. Poprawa stanu i rozwój infrastruktury drogowej
  - Projekt 1.1. Poprawa stanu dróg gminnych
  - Projekt 1.2. Rozwój gminnej infrastruktury okołodrogowej
  - Projekt 1.3. Podejmowanie działań na rzecz poprawy stanu dróg wyższej kategorii (w tym budowa nowych ścieżek rowerowych)
  - Projekt 1.4. Zwiększenie dostępności i jakości komunikacji publicznej
- Program 2. Ochrona środowiska i zagospodarowanie przestrzenne
  - Projekt 2.1. Rozbudowa systemu wodociągowo - kanalizacyjnego
  - Projekt 2.2. Realizacja przedsięwzięć proekologicznych
  - Projekt 2.3. Aktywna gospodarka przestrzenna
  - Projekt 2.4. Organizacja centrum Lipna (w tym zagospodarowanie terenu za Urzędem Gminy i Gminnym Ośrodkiem Kultury w Lipnie oraz rewitalizacja parku w Lipnie)

Program 3. Wspieranie rozwoju przedsiębiorczości

Projekt 3.1. Organizacja terenów pod inwestycje

Projekt 3.2. Orientacja gminy na inwestorów

Cel strategiczny 2. *Zapewnienie wysokiego poziomu infrastruktury i usług społecznych*

- Program 4. Oświata, kultura, sport, rekreacja
  - Projekt 4.1. Działania na rzecz poprawy jakości nauczania w szkołach gminnych
  - Projekt 4.2. Poprawa infrastruktury i wyposażenia placówek oświatowych
  - Projekt 4.3. Uatrakcyjnienie oferty kultury i rozrywki
  - Projekt 4.4. Rozwój infrastruktury i oferty sportowo - rekreacyjnej
- Program 5. Zdrowie, pomoc społeczna, bezpieczeństwo
  - Projekt 5.1. Wspieranie najbardziej potrzebujących mieszkańców gminy
  - Projekt 5.2. Zwiększenie bezpieczeństwa publicznego
- Program 6. Aktywność społeczna i sprawne zarządzanie gminą
  - Projekt 6.1. Aktywizacja mieszkańców, wspieranie aktywności i integracji społecznej
  - Projekt 6.2. Sprawne zarządzanie gminą.

### 2.7.3 Cele zagospodarowania przestrzennego gminy.

Dokonując oceny uwarunkowań możemy określić zarówno pozytywne jak i negatywne czynniki, które stanowią zarówno predyspozycje jak i bariery dalszych kierunków rozwoju gminy. Zbiorczo przedstawiono to w Tabeli 19.

**Tabela 19. Wnioski wynikające z uwarunkowań Gminy Lipno.**

POŁOŻENIE, INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I OCHRONA ŚRODOWISKA	
Silne strony	Braki, problemy
Korzystne położenie gminy względem komunikacji - linia kolejowa i droga ekspresowa S5 na odcinku Poznań - Wrocław	Niepełne skanalizowanie gminy
Dostępne tereny pod inwestycje (gminne i prywatne)	Słabo rozwinięta sieć gazowa
Atrakcyjność południowej części gminy pod budownictwo mieszkaniowe wynikające z sąsiedztwa z miastem Leszno w ramach miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka	Grupowe sieci wodociągowe, wymagające modernizacji



subregionalnego)	
Prawie pełne zwodociągowanie gminy	Potrzeba uzbrajania terenów inwestycyjnych
Atrakcyjne przyrodniczo obszary zachodniej części gminy – w szczególności doliny Samicy.	Funkcjonowanie produkcji upraw polowych w przeciętnych warunkach środowiskowych oraz niekorzystnych warunkach glebowo-wodnych.
	Niewykorzystywane złoża gazu „Żakowo” uznane jako nieopłacalne w eksploatacji.
<b>POTENCJAŁ SPOŁECZNO - GOSPODARCZY</b>	
<b>Silne strony</b>	<b>Braki, problemy</b>
Dodatni przyrost naturalny i dodatnie saldo migracji	Brak podmiotów gospodarczych o strategicznym znaczeniu
Wysoka liczba podmiotów gospodarczych.	Brak pełnej infrastruktury technicznej
Duży udział gruntów ornych w strukturze użytków rolnych	
Korzystna struktura demograficzna	
Znaczący przyrost zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i związany z tym przerost głównie młodych mieszkańców	
<b>INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA (oświata, kultura, zdrowie, itp.)</b>	
<b>Silne strony</b>	<b>Braki, problemy</b>
Dostępność do szkolnictwa średniego i wyższego miasta Leszna	Brak publicznych terenów rekreacyjnych (parki, place zabaw, boiska )
Imprezy cykliczne w szczególności Ogólnopolski Festiwal Starych Ciągników i Maszyn Rolniczych	Brak świetlic wiejskich w niektórych miejscowościach, konieczność remontów i rozbudowy obiektów gminnych
Aktywność społeczna mieszkańców	Niewystarczająca baza przedszkolna i uboga infrastruktura szkolna

Cele i zagospodarowania zadania zostały wyznaczone na podstawie kompromisu między:

- uwarunkowaniami gminy wynikającymi z zagrożeń środowiska,
- strategią rozwoju gminy,
- zadaniami obligatoryjnymi nałożonymi na samorząd gminny przez ustawodawcę, zawartych w obowiązujących aktach prawnych,
- programami ochrony środowiska wyższych szczebli,
- możliwościami budżetu gminy,
- preferencjami i wnioskami mieszkańców.

• **Cele zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno to:**

- Racjonalne korzystanie z zasobów środowiska przyrodniczego, przyjmując jako naczelną zasadę – ekorozwój.
- Stworzenie warunków do realizacji inicjatyw gospodarczych mieszkańców (działalności produkcyjnej, handlowej i usługowej).
- Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej jako bazy produkcji zdrowej żywności.
- Podniesienie jakości życia mieszkańców poprzez poprawę wyposażenia poszczególnych miejscowości i całej gminy w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej.
- Zwiększenie powierzchni zalesionych, zadrzewionych i zakrzewionych, w tym jako element kształtowania krajobrazu.
- Poprawa układu komunikacyjnego poprzez podniesienie parametrów dróg oraz wyznaczenie ważniejszych przebiegów dróg gminnych.
- Zabezpieczenie terenów pod rozwój przestrzenny poszczególnych miejscowości oraz określenie zasad przeznaczania terenów pod zabudowę.

- Dążenie do osiągnięcia wysokiej jakości środowiska przyrodniczego wraz z minimalizacją zagrożeń.
- Stworzenie oferty terenowej pod działalność związane z aktywnościami gospodarczymi.

## ***2.8 Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.***

### ***• Obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.***

Na obszarze gminy Lipno powołano następujące formy ochrony przyrody opisane w punkcie 2.2.4. Na terenie gminy Lipno powołano następujące formy ochrony przyrody, które opisane zostały w punkcie 2.2.5 i są to:

- Obszary Chronionego Krajobrazu:
  - Obszar Chronionego Krajobrazu „Kompleks leśny Śmigiel – Świąciechowa”,
  - Obszar Chronionego Krajobrazu Krzywińsko „Krzywińsko - Osiecki wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna - Góra
- Rezerwat przyrody „Dolinka”,
- Pomniki przyrody (5 drzew).

### ***• Obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony wód.***

Na obszarze gminy Lipno występują opisane w punkcie 2.2.2:

- bezpośrednie strefy ochrony ujęć wody (8 stref),
- główny zbiornik wód podziemnych GZWP nr 305 Zbiornik międzymorenowy Leszno. Główne piętro wodonośne stanowią tu utwory czwartorzędu w utworach międzymorenowych. Większość obszaru GZWP nr 305 stanowią wody podziemne słabo zmineralizowane, lekko zasadowe dobrej jakości (klasa II). Lokalnie występują wody zadowalającej jakości (klasa III).

### ***• Obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.***

Na obszarze gminy Lipno występują opisane w punkcie 2.2.1:

- grunty leśne (chronione z mocy przepisów prawa),
- wysokiej klasy bonitacyjnej grunty, chronione z mocy przepisów prawa (wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne).

### ***• Obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków***

Na obszarze gminy Lipno występują opisane w punkcie 2.3

- obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- obiekty wpisane do ewidencji zabytków.

## ***2.9 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.***

Organy administracji rządowej nie zgłosiły programów zawierających zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych o znaczeniu krajowym odnoszące się do obszaru gminy Lipno.

Organ administracji samorządowej województwa zgłosił zadania służące realizacji

ponadlokalnych celów publicznych odnoszące się do obszaru gminy Lipno, które wynikają z planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego przyjętego uchwałą Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r.

**W zakresie komunikacji:**

- droga ekspresowa S5,
- droga wojewódzka 309 klasy technicznej głównej (G),
- linie kolejowe nr 271 i 359.

**W zakresie infrastruktury technicznej:**

- istniejące linie elektroenergetyczne WN 220 kV i WN 110 kV,
- planowana (do modernizacji) linia elektroenergetyczna WN 110 kV,
- stacja elektroenergetyczna najwyższych napięć,
- V Region Gospodarowania Odpadami Komunalnymi.

**W zakresie środowiska przyrodniczego:**

- Rezerwat „Dolinka”,
- Ochlk „Kompleks leśny Śmigiel - Świąciechowa”,
- Ochlk „Krzywińsko - Osiecki wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna – Góra”,
- zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa - ponadlokalne obszary węzłowe,
- obszary predysponowane do zalesień,
- obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych,
- strefy wododziałowe,
- ekosystemy zależne od wód (mokradła),
- główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP) - Zbiornik międzymorenowy Leszno, wrażliwy na zanieczyszczenie,
- obszary chronione według ustawy prawo wodne,
- obszary przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie,
- doliny rzek - elementy naturalnego ukształtowania terenu pełniące funkcje korytarzy ekologicznych - rzeka Samica,
- obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 1 - 5 i 8),
- pozostałe obszary produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 6,7,9),
- złoża kopalin energetycznych - gaz ziemny,
- złoża kopalin skalnych - kruszywa naturalne, torfy i kredy.

**W zakresie minimalizacji zagrożenia środowiska i bezpieczeństwa publicznego:**

- planowana strefa ochronna od planowanych obszarów i obiektów wojskowych - Wyciążkowo,
- obszary ograniczenia wysokości zabudowy wokół lotnisk i lotniczych urządzeń naziemnych,
- odcinki drogi o potencjalnie ponadnormatywnym oddziaływaniu akustycznym,
- istniejąca napowietrzna infrastruktura techniczna o potencjalnym oddziaływaniu pól elektromagnetycznych,
- obszary wymagające ograniczenia negatywnego wpływu produkcji zwierzęcej na środowisko - intensywny chów lub hodowla bydła.

### **3 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

#### **3.1 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy.**

Uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, wynikający z potrzeb i możliwości rozwoju Gminy Lipno, (stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego tekstu studium), określono kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego to określenie długofalowego procesu zmian struktury przestrzennej, uwzględniającego cele rozwoju gminy i jednocześnie ograniczenia wynikające ze stanu istniejącego (uwarunkowań).

Dopuszczalny zakres zmian i ograniczeń w zagospodarowaniu gminy określono poprzez wyznaczone obszary funkcjonalne, określone na rysunku kierunków rozwoju. Jednocześnie i niezależnie od tych obszarów zostały określone strefy funkcjonalne, które nakładają się na obszary funkcjonalne. W strefach tych określono dodatkowe preferencje lub dopuszczenia w zakresie kierunków zmian w przeznaczeniu.

Z uwagi na brak audytu krajobrazowego dla województwa wielkopolskiego, podczas określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów nie zachodziła konieczność uwzględniania rekomendacji i wniosków wynikających z tego dokumentu.

##### **3.1.1 Obszary funkcjonalne.**

Wyznacza się zgodnie z rysunkiem kierunków rozwoju gminy następujące obszary funkcjonalne:

- wielofunkcyjne obszary przekształceń sieci osadniczej,
- wielofunkcyjne obszary rozwoju sieci osadniczej,
- obszary rozwoju ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej,
- obszary lokalizacji obiektów i urządzeń aktywności gospodarczych, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - istniejące,
- obszary lokalizacji obiektów i urządzeń aktywności gospodarczych, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - planowane,
- obszary lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną - istniejące,
- obszary lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną - planowane,
- obszary lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej,
- obszary parków i zieleni o walorach kulturowych,
- obszary rolne, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
- obszary rolne stanowiące obudowę cieków wodnych,
- obszary leśne i skupiska zadrzewień śródpolnych,
- obszary rolne preferowane do zalesienia,
- obszary cmentarne,
- wody powierzchniowe.

##### **3.1.2 Strefy funkcjonalne.**

Równolegle w ramach określonych obszarów funkcjonalnych wyznacza się strefy w których preferuje się określone przeznaczenia lub dopuszcza się dodatkowe przeznaczenie. Wyznacza się zgodnie z rysunkiem kierunków rozwoju następujące strefy:

- strefy, w których dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
- strefy predysponowane do koncentracji zieleni na obszarach zainwestowanych,
- strefy predysponowane do lokalizacji usług i przestrzeni publicznych.

### **3.1.3 Zestawienia bilansowe obszarów i stref funkcjonalnych.**

W tabeli nr 20 przedstawiono bilans powierzchni obszarów wyznaczonych w studium.

***Tabela nr 20. Bilans obszarów funkcjonalnych (oraz terenów wydzielonych dróg i terenów zamkniętych) określonych w studium w ramach kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno.***

OBSZARY FUNKCONALNE		POWIERZCHNIA (ha)	PROCENT OGÓŁEM
1.	WIELOFUNKCYJNE OBSZARY PRZEKSZTAŁCENIE SIECI OSADNICZEJ	601,526	5,67 %
2.	WIELOFUNKCYJNE OBSZARY ROZWOJU SIECI OSADNICZEJ	772,946	7,28 %
3.	OBSZARY ROZWOJU EKSTENSYWNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	50,267	0,47 %
4.	OBSZARY LOKALIZACJI OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ AKTYWNOŚCI GOSPODARCZYCH, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ ROZMIESZCZENIE URZĄDZEŃ O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII (GRANICA OBSZARU TOŻSAMA Z GRANICĄ STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI) - planowane	464,608	4,38 %
5.	OBSZARY LOKALIZACJI OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ AKTYWNOŚCI GOSPODARCZYCH, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ ROZMIESZCZENIE URZĄDZEŃ O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII (GRANICA OBSZARU TOŻSAMA Z GRANICĄ STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI) -	72,599	0,68 %

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LIPNO - KIERUNKI  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

	istniejące		
6.	OBSZARY LOKALIZACJI OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ ZWIĄZANYCH Z PRODUKCJĄ ROLNĄ- istniejące i planowane	56,195	0,53 %
7.	OBSZARY LOKALIZACJI OBIEKTÓW I URZĄDZAŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I DROGOWEJ	13,571	0,13 %
8.	OBSZARY PARKÓW I ZIELENI O WALORACH KULTUROWYCH	30,617	0,29 %
9.	OBSZARY ROLNE, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ ROZMIESZCZENIE URZĄDZEŃ O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII (GRANICA OBSZARU TOŻSAMA Z GRANICĄ STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI)	5139,216	48,40 %
10.	OBSZARY ROLNE STANOWIĄCE OBUDOWĘ CIEKÓW WODNYCH	451,902	4,26 %
11.	OBSZARY LEŚNE I SKUPISK ZADRZEWIEŃ ŚRÓDPOLNYCH	2092,346	19,71 %
12.	OBSZARY ROLNE PREFEROWANE DO ZALESIENIA	362,216	3,41 %
13.	OBSZARY CMENTARNE	2,837	0,03 %
14.	WODY POWIERZCHNIOWE	12,744	0,12 %
15.	OBSZARY UJĘCIA I UZDATNIANIANIA WODY	2,44	0,02 %
16.	WYBRANE DROGI PUBLICZNE	237,270	2,23 %
17.	TERENY ZAMKNIĘTE, PRZEZ KTÓRE	40,831	0,38 %

	PRZEBIEGAJĄ LINIE KOLEJOWE		
18.	TEREN ZAMKNIĘTY RESORTU OBRONY NARODOWEJ	215,478	2,03 %

Niezależnie od wyznaczonych obszarów funkcjonalnych, wyznaczono przedstawione w tabeli nr 21 strefy funkcjonalne, które opisują preferowane lub dodatkowe zagospodarowanie, a także kierunki zmian w przeznaczeniu poszczególnych stref.

***Tabela nr 21. Bilans stref funkcjonalnych wyznaczonych w studium w ramach kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno.***

	STREFY FUNKCJONALNE	POWIERZCHNIA (ha)
1.	STREFY, W KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH	66,23
2.	STREFY PREDYSPONOWANE DO KONCENTRACJI ZIELENI NA OBSZARACH ZAINWESTOWANYCH	16,232
3.	STREFY PREDYSPONOWANE DO KONCENTRACJI USŁUGI PRZESTRZENI PUBLICZNYCH	47,827

### ***3.2 Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów oraz wskaźniki dotyczące ich zagospodarowania oraz użytkowania (w tym tereny przeznaczone i wyłączone spod zabudowy).***

W studium wyznacza się kierunki dotyczące zmian w przeznaczaniu terenów oraz minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, stanowiące wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### ***• Minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne***

Ustala się minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, chyba że ustalenia dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych bądź stref funkcjonalnych stanowią inaczej:

- obowiązuje maksymalna wysokość dla obiektów infrastruktury technicznej i budowli wynikających z potrzeb technologicznych takich jak: wieże, silosy, kominy, maszty, a także wież kościołów - wynosząca 50 metrów,
- obowiązuje maksymalna wysokość dla budynków związanych z funkcją: produkcyjną, przemysłową, magazynowo - składową oraz kolejowo - transportową - wynosząca 25 metrów,
- obowiązuje maksymalna wysokość dla pozostałych budynków - wynosząca 12 metrów,

- obowiązuje minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosząca:
  - nie mniej niż 50 % dla działek budowlanych związanych z zabudową mieszkaniową w zabudowie wolno stojącej położonych na wielofunkcyjnych obszarach rozwoju sieci osadniczej,
  - nie mniej niż 30 % dla innych, pozostałych działek budowlanych związanych z zabudową mieszkaniową,
  - nie mniej niż 15 % dla działek budowlanych związanych z zabudową usługową, produkcyjną, przemysłową i magazynowo - składową,
  - nie mniej niż 5 % dla pozostałych działek budowlanych związanych z zabudową inną niż mieszkaniową, usługową, produkcyjną, przemysłową i magazynowo – składową.
- dopuszcza się inne wskaźniki i parametry urbanistyczne jeżeli:
  - wynikają one z obowiązujących zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
  - lub jeżeli wynikają one z istniejącego na terenie stanu zagospodarowania.

### ***3.2.1 Wielofunkcyjne obszary przekształceń sieci osadniczej.***

Intensyfikacja rozwoju ma następować poprzez uzupełnianie i przekształcanie zabudowy, wypełnienie wolnych przestrzeni, modernizację zabudowy zainwestowania wiejskiego (w tym rolniczego) oraz jej infrastruktury technicznej i komunikacji. Dopuszcza się różnorodność zabudowy i zagospodarowania tych terenów zgodnie z następującymi zasadami:

W zakresie mieszkalnictwa zaleca się ograniczenie występowania bardziej intensywnych form zabudowy mieszkaniowej w postaci zabudowy wielorodzinnej, zamieszkiwania zbiorowego, a także jednorodzinnej szeregowej do lokalizacji w większych istniejących bądź planowanych zespołach osadniczych.

W zakresie usług, drobnej produkcji i zieleni zaleca się, aby dominowały usługi służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców takie jak: handel, oświata, ochrona i opieka zdrowotna, usługi biurowe i administracja, gastronomia, rzemiosło usługowe lub drobna produkcja o charakterze nieuciążliwym, a także usługi i zieleni, które uzupełniają funkcję mieszkaniową takie jak: tereny zieleni urządzonej, parki, ogrody i sady, tereny obiektów sakralnych, usługi kultury, usługi sportu i rekreacji, usługi o charakterze hotelowym.

Na obszarach przekształceń sieci osadniczej uzupełnianie zabudowy jak i zmiana zagospodarowania może następować zarówno poprzez sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak i bez konieczności jego sporządzenia, pod warunkiem przestrzegania następujących zasad:

- Zasada sąsiedztwa:
  - nawiązanie do linii zabudowy istniejących obiektów, z zastrzeżeniem, że nie jest to sprzeczne z ustaleniami dotyczącymi modernizacji układu komunikacyjnego,
  - nawiązanie do gabarytów i przeznaczenia obiektów sąsiednich,
- Zasada tradycji:
  - nawiązanie do architektury lokalnej, z zastrzeżeniem, że nie naśladuje się form obcych w danym środowisku kulturowym,
  - nawiązanie do formy dachów i rodzaju pokryć dachowych dominujących w danej miejscowości, z preferencją dla dachów stromych o nachyleniu połaci od 35° do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków,
  - zakaz realizowania obiektów budowlanych z dachami pulpitowymi i asymetrycznymi,
  - nawiązanie do tradycji wykończenia szczytów i elewacji,
  - zaleca się stosowanie do prac elewacyjnych materiałów tradycyjnych (cegła, okładzina ceramiczna, tynk, kamień, drewno),



- Zasada respektowania ograniczeń:
  - wynikających z prawa własności,
  - wynikających z warunków środowiska i cech fizjograficznych,
  - wynikających z położenia w strefach ochrony konserwatorskiej,
  - wynikających z uwzględniania sąsiedztwa podczas wyznaczenia funkcji uciążliwych.

Dodatkowo w planach miejscowych należy uregulować zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oraz kształtowania zgodnie z **następującymi wytycznymi dotyczącymi kształtowania zabudowy i zagospodarowania:**

- zaleca się zachowanie gabarytu do 2 kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z możliwością stosowania dodatkowych poddaszy użytkowych pod dachem stromym lub przewyższeń w pewnych obszarach zabudowy,
- zaleca się zachowanie gabarytu do 3 kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z możliwością stosowania przewyższeń w pewnych obszarach zabudowy,
- dopuszcza się zróżnicowanie wskaźników powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej w zależności od typu budynków (budynek wolno stojący, budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej),
- zaleca się, aby średnia wielkość działki budowlanej, mieszkaniowej wynosiła ok. 1000 m<sup>2</sup>, lecz w przypadku nowo wydzielanych działek nie mniej niż 600 m<sup>2</sup>,
- zaleca się, aby średnia powierzchnia działki mieszkaniowo - usługowej (rzemieślniczej) wynosiła ok. 1000 - 2000 m<sup>2</sup>,
- zaleca się, aby średnia powierzchnia działki zagrodowej wynosiła 1000 – 2500 m<sup>2</sup>,
- usytuowanie terenów objętych ochroną akustyczną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem, powinno uwzględniać istniejące i planowane (na podstawie innych dokumentów planistycznych) obiekty stanowiące źródła hałasu jak trasy komunikacyjne itp.

### ***3.2.2 Wielofunkcyjne obszary rozwoju sieci osadniczej.***

W celu zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej wyznacza się obszary rozwoju sieci osadniczej. Pod rozwój osadnictwa przeznacza się grunty rolne w szczególności położone w sąsiedztwie terenów już zabudowanych lub posiadających obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się różnorodność zabudowy i zagospodarowania tych terenów zgodnie z następującymi zasadami:

Wiodące funkcje tych obszarów to: mieszkalnictwo i usługi, uzupełnione formami zieleni oraz terenami: zabudowy zagrodowej, drobnej produkcji i magazynów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową. Dla terenów położonych w pobliżu istniejących lub projektowanych tras komunikacyjnych sposób zagospodarowania należy projektować z uwzględnieniem mogących występować uciążliwości komunikacyjnych związanych z emisją hałasu.

W zakresie mieszkalnictwa zaleca się ograniczenie występowania bardziej intensywnych form zabudowy mieszkaniowej w postaci zabudowy wielorodzinnej, zamieszkiwania zbiorowego, a także jednorodzinnej szeregowej do lokalizacji w większych istniejących bądź planowanych zespołach osadniczych. Sposób zagospodarowania terenów mieszkaniowych, a także rodzaj dopuszczonych form zabudowy mieszkaniowej należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. Zaleca się rozdzielanie kompleksów zabudowy mieszkaniowej od zabudowy zagrodowej.

W zakresie usług, drobnej produkcji i zieleni zaleca się, aby dominowały usługi służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców takie jak: handel, oświata, ochrona i opieka zdrowotna, usługi biurowe i administracja, gastronomia, rzemiosło usługowe lub drobna produkcja, a także usługi i zieleń, które uzupełniają funkcję mieszkaniową takie jak: tereny zieleni urządzonej, parki, ogrody

i sady, tereny obiektów sakralnych, usługi kultury, usługi sportu i rekreacji, usługi o charakterze hotelowym.

W przypadku pojedynczych inwestycji położonych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy istniejącej oraz zasięgu uzbrojenia inżynieryjnego i komunikacji dopuszcza się realizację bez konieczności sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obowiązują wówczas zasady jak dla wielofunkcyjnych obszarów przekształceń sieci osadniczej.

Zagospodarowanie terenów dopuszczonych do zainwestowania, które nie spełniają warunków bezpośredniego sąsiedztwa określonych powyżej, wiąże się z obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym uwzględnione być muszą wszystkie wymagania określone w niniejszym studium. Dopuszcza się różnorodność zabudowy i zagospodarowania tych terenów, z tym że plan miejscowy musi określić zasadę sąsiedztwa poszczególnych funkcji, zasady uzbrojenia terenu, skomunikowania oraz kształtowania zabudowy.

W planach miejscowych należy uregulować zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oraz kształtowania budynków w taki sposób, aby wysokość budynków oraz sposoby zagospodarowania terenów planować zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jednocześnie **wyznacza się następujące wytyczne dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania obszarów:**

- zaleca się zachowanie gabarytu do 2 kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z możliwością stosowania dodatkowych poddaszy użytkowych pod dachem stromym lub przewyższeń w pewnych obszarach zabudowy,
- zaleca się zachowanie gabarytu do 3 kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z możliwością stosowania przewyższeń w pewnych obszarach zabudowy,
- dopuszcza się zróżnicowanie wskaźników powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej w zależności od typu budynków (budynek wolno stojący, budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej),
- zaleca się, aby średnią wielkość działki budowlanej, mieszkaniowej wynosiła ok. 1000 m<sup>2</sup>, lecz w przypadku nowo wydzielanych działek nie mniej niż 600 m<sup>2</sup>,
- zaleca się, aby średnia powierzchnia działki mieszkaniowo - usługowej (rzemieślniczej) wynosiła ok. 1000 - 2000 m<sup>2</sup>,
- zaleca się, aby średnia powierzchnia działki zagrodowej wynosiła 1000 – 2500 m<sup>2</sup>,
- usytuowanie terenów objętych ochroną akustyczną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem, powinno uwzględniać istniejące i planowane (na podstawie innych dokumentów planistycznych) obiekty stanowiące źródła hałasu jak trasy komunikacyjne itp.

### ***3.2.3 Obszary rozwoju ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej.***

Wiodące funkcje obszaru to mieszkalnictwo jednorodzinne uzupełnione usługami i formami zieleni wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć wymagających przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko, o której mowa w przepisach dotyczących ochrony środowiska z wyjątkiem inwestycji drogowych, infrastrukturalnych i stanowiących cele publiczne. Dla terenów położonych w pobliżu istniejących lub projektowanych tras komunikacyjnych sposób zagospodarowania należy projektować z uwzględnieniem mogących występować uciążliwości komunikacyjnych związanych z emisją hałasu.

W zakresie mieszkalnictwa dopuszcza się jedynie zabudowę jednorodzinną wolno stojącą. W zakresie usług zaleca się, aby dominowały usługi służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców takie jak handel, oświata, ochrona i opieka zdrowotna, gastronomia, a także usługi uzupełniające funkcję mieszkaniową, takie jak usługi kultury, sportu i rekreacji, usługi hotelowe i temu

podobne.

W planach miejscowych należy uregulować zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oraz kształtowania budynków w taki sposób, aby wysokość budynków oraz sposoby zagospodarowania terenów planować zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jednocześnie **wyznacza się następujące wytyczne dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania obszarów:**

- obowiązuje zachowanie gabarytu do 2 kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z możliwością stosowania dodatkowych poddaszy użytkowych pod dachem stromym,
- obowiązuje wyposażenie terenów mieszkaniowych w zielen towarzyszącą i powierzchnie biologicznie czynną o powierzchni nie mniejszej niż 60 % powierzchni terenu,
- średnia wielkość działki budowlanej, mieszkaniowej wynosić powinna ok. 2000 m<sup>2</sup>, lecz nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>.

### ***3.2.4 Obszary lokalizacji obiektów i urządzeń aktywności gospodarczych, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - istniejące i planowane.***

Wyznacza się najbardziej korzystne tereny dla prowadzenia działalności gospodarczych o charakterze produkcyjno - przemysłowym, magazynowo składowym, hurtowym oraz usługowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową oraz zielenią towarzyszącą.

Decydującymi kryteriami wyboru tych obszarów były: dogodne położenie w stosunku do głównego układu komunikacyjnego, oddalenie od zabudowy mieszkaniowej, łatwość wyposażenia w podstawowe media uzbrojenia inżynierskiego, a ponadto położenie w sąsiedztwie terenów o podobnych funkcjach. Największe kompleksy tych obszarów wyznaczono w rejonie drogi wojewódzkiej 309 i linii kolejowej relacji Poznań - Wrocław oraz w miejscowości Gronówko w jej południowej części i miejscowości Wilkowice w sąsiedztwie leszczyńskiej strefy przemysłowej „Waza” i węzła drogi ekspresowej S5 „Święciechowa”.

Na obszarze dopuszcza się również lokalizację terenów pod wyłącznie obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej. W szczególnych przypadkach dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako uzupełniającą wiodące przeznaczenie terenu w formie mieszkań towarzyszących, służbowych itp., pod warunkiem określenia zasad sąsiedztwa poszczególnych funkcji poprzez plan miejscowy.

Postuluje się co najmniej 25 % powierzchni terenów przeznaczać pod powierzchnie biologicznie czynne.

Na obszarach lokalizacji obiektów i urządzeń aktywności gospodarczych zarówno istniejących jak i planowanych dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru. Określa się, że granica obszaru jest tożsama z granicą stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikającymi z funkcjonowania tych urządzeń. Obowiązują wyznaczone dla obszaru funkcjonalnego ustalenia związane z określonymi kierunkami przeznaczenia (użytkowania) i zagospodarowania).

Autorom planów miejscowych zwraca się szczególną uwagę na ograniczenia wynikające z położenia niektórych części obszarów w OCHK „Kompleks leśny Śmigiel - Święciechowa”.

### ***3.2.5 Obszary lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną - istniejące i planowane.***

Obszary przeznacza się pod obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną w tym hodowlę zwierząt oraz przetwórstwo rolno - spożywcze wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową. Dla terenów położonych w sąsiedztwie istniejącej lub planowanej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się prowadzenie działalności pod warunkiem nieprzekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się adaptację obszarów i znajdujących się na nich istniejących obiektów na cele usług lub produkcji.

### ***3.2.6 Obszary lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej.***

Wyznacza się obszary pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym wymagających realizacji budynków i budowli, a także pod urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogami. (W ramach wyznaczonych obszarów znajdują się również, oznaczone w sposób odrębny, tereny ujęć i uzdatniania wody, które są tożsame ze strefami ochrony bezpośredniej ujęć wody). Wyznaczone obszary mogą być włączane do pasów drogowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

### ***3.2.7 Obszary parków i zieleni o walorach kulturowych.***

Wyznacza się obszary pod zielen w szczególności wysoką w formie parków zieleniców i ogrodów oraz inne zagospodarowanie zielenią przeznaczone na cele wypoczynkowe, rekreacyjne lub estetyczne. Dopuszcza się w granicach wyznaczonych obszarów wody powierzchniowe płynące i stojące oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej. Na obszarach dopuszcza się wprowadzenie zakazu zabudowy, w szczególności rozumianego jako zakazu realizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Jednocześnie dopuszcza się adaptację obiektów istniejących (i w większości przypadków objętych ochroną konserwatorską) pod funkcje usług infrastruktury społecznej (takie jak obiekty: szkolno - wychowawcze, edukacji i oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej), a także gastronomię, handel oraz usługi hotelowe. Zaleca się wzbogacenie obszarów w obiekty małej architektury.

### ***3.2.8 Obszary rolne, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW i obszary rolne preferowane do zalesienia.***

Wyznacza się obszary gruntów rolnych o dominującej formie upraw polowych w obrębie kompleksów glebowych o najwyższej przydatności rolniczej.

Dopuszcza się zalesianie obszarów rolnych w szczególności stanowiących nieużytki oraz obszary o najniższej przydatności dla rolnictwa (gleby VI klasy bonitacyjnej). Ponadto na rysunku kierunków rozwoju gminy określono ***obszary rolne preferowane do zalesienia*** z uwagi na ich położenie i planowane sąsiednie zagospodarowanie. Obszary rolne wskazuje się jako wyłączone spod zabudowy rozumianej przede wszystkim jako zakaz realizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Na obszarach dopuszcza się jedynie:

- budowle (nie będące budynkami) i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno - spożywczemu,
- stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
- istniejące obiekty sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu,
- obiekty liniowe sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu, pod warunkiem zachowania

rolnego bądź leśnego przeznaczenia terenu,

- obiekty małej architektury,
- rowy i urządzenia melioracyjne oraz urządzenia wodne związane z prawidłowym funkcjonowaniem rowów oraz urządzenia przeciwpowodziowe i przeciwpożarowe,
- obiekty i urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych,
- drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

Proponuje się utrzymanie i rozszerzenie terenów zadrzewień śródpolnych jako naturalnych barier chroniących gleby przed wywiewaniem żyznych cząstek i wysuszaniem, stanowiących ostoję dla ptactwa i drobnej zwierzyny. Uzupełnieniem tego systemu ochrony powinny być zbiorniki małej retencji wód. Na rysunku kierunków rozwoju gminy oznaczono ważniejsze zadrzewienia śródpolne, które wskazuje się do zachowania i uzupełnień.

Dodatkowo na obszarach rolnych (niepreferowanych do zalesienia), z wyłączeniem obszarów gruntów rolnych najwyższych klas bonitacyjnych, które wymagałyby zgody na zmianę przeznaczenia (o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych), dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

Określa się, że granica obszaru rolnego jest tożsama z granicą stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikającymi z funkcjonowania tych urządzeń (obowiązują wyznaczone dla obszaru funkcjonalnego ustalenia związane z zakazami zabudowy oraz określone kierunki przeznaczenia (użytkowania) i zagospodarowania).

W granicach obszarów górniczych dopuszcza się eksploatację kopalin zgodnie z wydaną koncesją.

### **3.2.9 Obszary rolne stanowiące obudowę cieków wodnych.**

Wyznacza się grunty rolne położone w obniżeniach dolinnych będące obszarami, które pozostawia się w użytkowaniu rolniczym. Obszary rolne wskazuje się jako wyłączone spod zabudowy rozumianej przede wszystkim jako zakaz realizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Na obszarach dopuszcza się jedynie:

- stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
- istniejące obiekty sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu,
- obiekty liniowe sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu, pod warunkiem zachowania rolnego bądź leśnego przeznaczenia terenu,
- rowy i urządzenia melioracyjne, oraz urządzenia wodne związane z prawidłowym funkcjonowaniem rowów oraz urządzenia przeciwpowodziowe i przeciwpożarowe,
- ⊖ obiekty i urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych,
- drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

Proponuje się utrzymanie i rozszerzenie terenów zadrzewień śródpolnych jako naturalnych barier chroniących gleby przed wywiewaniem żyznych cząstek i wysuszaniem, stanowiących ostoję dla ptactwa i drobnej zwierzyny. Uzupełnieniem tego systemu ochrony powinny być zbiorniki małej retencji wód.

### **3.2.10 Obszary leśne i skupisk zadrzewień śródpolnych.**

Wyznacza się obszary leśne i zadrzewień śródpolnych stanowiące grunty leśne oraz większe skupiska gruntów zadrzewionych. Obszary wskazuje się jako wyłączone spod zabudowy rozumianej przede wszystkim jako zakaz realizacji wszelkich budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Na obszarach dopuszcza się jedynie:

- budowle i urządzenia wykorzystywane wyłącznie dla potrzeb gospodarki leśnej;
- istniejące obiekty sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu,

- o obiekty liniowe sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu, pod warunkiem zachowania leśnego przeznaczenia terenu,
- o obiekty małej architektury,
- o rowy i urządzenia melioracyjne oraz urządzenia wodne związane z prawidłowym funkcjonowaniem rowów oraz urządzenia przeciwpowodziowe i przeciwpożarowe,
- o obiekty i urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych,
- o drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych,
- o parkingi leśne i urządzenia turystyczne, w rozumieniu przepisów o lasach.

### **3.2.11 Obszary cmentarne.**

Wyznacza się obszary stanowiące tereny obecnych cmentarzy. Dopuszcza się budowę obiektów wyłącznie związanych z funkcjonowaniem cmentarzy. Zaleca się w otoczeniu cmentarzy zaplanować miejsca pod tymczasowe parkingi.

W przypadku realizacji budynku, powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać wartości 0,15.

### **3.2.12 Wody powierzchniowe.**

Na rysunku kierunków rozwoju gminy określono tereny śródlądowych wód powierzchniowych (w szczególności cieków: Samica Leszczyńska, Rów Strzyżewicki i Dopływ w Zatorze) oraz ważniejsze rowy. Obowiązuje zachowanie wód powierzchniowych i rowów. Poprzez tereny wód dopuszcza się wyłącznie:

- o przebieg istniejących obiektów sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu,
- o przebieg obiektów liniowych sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu,
- o urządzenia melioracyjne oraz urządzenia wodne związane z prawidłowym funkcjonowaniem cieków i rowów,
- o przebieg dróg.

### **3.2.13 Strefy, w których dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.**

Wyznacza się strefy, w których dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych rozumianych jako obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, wraz z obiektami towarzyszącymi. Zaleca się ustalenie wskaźnika dotyczącego parkowania pojazdów w wielkości 25 - 35 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.

Realizacja wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, może się odbywać wyłącznie w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 2a), plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, należy sporządzić dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno - przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.

### **3.2.14 Strefy predysponowane do koncentracji zieleni na obszarach zainwestowanych.**

Wyznacza się strefy predysponowane do koncentracji zieleni na obszarach zainwestowanych, w których zaleca się zwiększenie udziału zieleni, a w szczególności zieleni wysokiej poprzez wyznaczenie terenów pod parki, ogrody, zieleńce lub inne zagospodarowanie zielenią przeznaczone na cele wypoczynkowe lub estetyczne. W strefie obowiązuje zieleń towarzysząca

innym funkcjom oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60 % powierzchni działki budowlanej.

### ***3.2.15 Strefy predysponowane do lokalizacji usług i przestrzeni publicznych.***

Wyznacza się strefy predysponowane do lokalizacji usług i przestrzeni publicznych zabezpieczających potrzeby mieszkańców gminy związane z jej rozwojem i podnoszeniem standardów życia. W strefach zaleca się koncentrację terenów pod usługi publiczne, a w szczególności związane z: ochroną zdrowia, pomocą społeczną, edukacją publiczną, kulturą i kulturą fizyczną (w tym terenów obiektów i urządzeń terenowych z zakresu sportu i rekreacji).

W przypadku położenia strefy na obszarach związanych z zakazem zabudowy zaleca się przeznaczenia w kierunku zieleni publicznej (parki, zieleńce itp.) oraz terenowych obiektów sportu i rekreacji (boiska, place zabaw). Dopuszcza się wówczas jedynie budynki towarzyszące jak szatnie, sanitariaty, o powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większej niż wartość 0,15.

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

Spośród wielu wyznaczonych celów i zadań, które będą służyły realizacji ochrony środowiska w Gminie Lipno, określone zostały również priorytety, czyli zagadnienia pierwszoplanowe, których rozwiązanie w sposób istotny przyczyni się do poprawy stanu środowiska. Podstawą do wyboru owych zagadnień była analiza stanu poszczególnych komponentów środowiska oraz uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne. Z przeprowadzonej analizy środowiska oraz zagrożeń wyodrębniono najistotniejsze problemy, które stanowiły bazę wyjściową do programu ochrony środowiska.

### ***3.3.1 Program ochrony środowiska.***

Program ochrony środowiska na lata 2020 – 2023 z perspektywą do roku 2017 wytyczył dla gminy następujące cele w następujących obszarach priorytetowych:

- klimat akustyczny, pola elektromagnetyczne i ochrona powietrza,
- zasoby wodne i gospodarka wodno - ściekowa,
- gospodarka odpadami,
- ochrona gleb, powierzchni ziemi i zasobów kopalin,
- wykorzystanie energii ze źródeł odnawialnych,
- racjonalne użytkowanie zasobów przyrodniczych i ochrona dziedzictwa przyrodniczego,
- edukacja ekologiczna,
- poważne awarie przemysłowe,
- kształtowanie stosunków wodnych i ochrona przed powodzią i suszą.

W obszarach powyższych celów założono między innymi realizację zadań własnych gminy, które jednocześnie mogą stanowić wytyczne do zapisów planistycznych. Zadaniami tymi są:

- budowa i modernizacja dróg i chodników na terenie gminy,
- działania na rzecz spowolnienia i uspokojenia ruchu w obszarach zabudowanych,
- zapisy w mpzp ograniczające budowę źródeł promieniowania elektromagnetycznego w najbliższym otoczeniu zabudowy mieszkaniowej,

- budowa sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej,
- zapisy w mpzp ograniczające zabudowę na terenach, na których występują złoża kopalin,
- zapisy w mpzp ograniczające zabudowę na terenach, na których występują gleby klasy III,
- likwidacja dzikich wysypisk śmieci,
- nadzór i pielęgnacja zieleni urządzonej na terenie gminy,
- nasadzenia nowych drzew na terenie gminy.

### **3.3.2 Wytyczne wynikające z potrzeb ochrony środowiska.**

Cele wynikające z programu ochrony środowiska Gminy Lipno należy osiągnąć między innymi poprzez szereg zadań wprowadzanych na etapie planowania miejscowego.

Postuluje się następujące wytyczne dotyczące zasad ochrony środowiska w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- **Wytyczne dotyczące środowiska gruntowo – wodnego oraz gospodarki wodno - kanalizacyjnej:**
  - Obsługa terenów poprzez istniejący i planowany do rozbudowy system kanalizacji sanitarnej.
  - Dopuszczenie gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych jedynie w przypadku braku możliwości przyłączenia do komunalnych urządzeń odprowadzania ścieków.
  - W zależności od położenia, stosowanie zapisów dotyczących zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 305 „Zbiornik międzymorenowy Leszno”, który podlega ochronie.
  - Rozważenie możliwości wprowadzenia zakazu stosowania (indywidualnych) przydomowych oczyszczalni ścieków – w szczególności w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) i na terenach przewidzianych do skanalizowania.
  - Dopuszczenie urządzeń służących retencji wód opadowych i roztopowych jak doły chłonne, zbiorniki retencyjne, spływy przez powierzchnie zadarnione.
  - Zachowanie maksymalnie dużych powierzchni nieutwardzonych.
  - Zagospodarowywanie nawierzchni, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi (takie jak: place manewrowe, miejsca parkingowe), w sposób umożliwiający ujęcie, oczyszczenie i odprowadzenie zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - Zagospodarowywanie nawierzchni płyt obornikowych w sposób umożliwiający odprowadzenie wycieków do szczelnych zbiorników.
  - Realizacja zabudowy i zagospodarowania, związana z prowadzeniem gospodarki rolnej, w szczególności służąca gromadzeniu oraz przechowywaniu środków ochrony roślin, nawozów mineralnych i organicznych, wymaga zgodnie z przepisami odrębnymi (w szczególności kodeksu dobrych praktyk rolniczych), zastosowania rozwiązań uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód, gleby i ziemi.
  - Ograniczenie spływu zanieczyszczeń z terenów upraw rolniczych poprzez zachowanie i tworzenie nowych zadrzewień śródpolnych.

Ponadto zwraca się uwagę, że w przypadku terenów z budynkami niskimi podstawową zasadą zagospodarowania wód opadowych i roztopowych winno być ich zatrzymanie na terenie, spowolnienie tempa spływu do odbiornika oraz naturalne oczyszczanie wód opadowych i roztopowych na miejscu, przed odprowadzeniem do odbiornika (np. poprzez spływ przez powierzchnie zadarnione). Natomiast dopuszczenie możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej powinno odbywać się na terenach, w obrębie których możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych są ograniczone (np. duży udział powierzchni trwale uszczelnionych, trudne warunki gruntowo - wodne itd.).



• **Wytyczne dotyczące bioróżnorodności i krajobrazu:**

- Wyłączenie spod zabudowy obszarów najbardziej cennych przyrodniczo.
- Tworzenie nowych terenów zielonych dostępnych publicznie.
- Dopuszczenie przeznaczeń terenu związanych z rozwojem agroturystyki.
- Tworzenie tras turystyki pieszej i rowerowej wraz z niezbędną infrastrukturą.
- Zachowanie i tworzenie nowych oczek śródpolnych.
- Zalesianie gruntów rolnych niskich klas i nieużytków w zwartych kompleksach z uwzględnieniem granic rolno – leśnych.

• **Wytyczne związane z ochroną powietrza:**

- Stosowanie do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi.
- Rozwój systemu wykorzystania energii odnawialnej.
- Rozwój terenów dla ruchu rowerowego i pieszego.

Ponadto, podczas sporządzania planów miejscowych należy uwzględnić regulacje zawarte w uchwale Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

• **Wytyczne dotyczące ochrony przed hałasem:**

- Usytuowanie terenów objętych ochroną akustyczną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem, powinno uwzględniać istniejące i planowane (na podstawie innych dokumentów planistycznych) obiekty stanowiące źródła hałasu (takie jak drogi krajowe, drogi wojewódzkie, linie kolejowe, itp.).
- Uwzględnienie orientacyjnych odległości negatywnego oddziaływania, związanego z ruchem drogowym, które należy uwzględnić przy sporządzaniu planów miejscowych, według „raportów o oddziaływaniu przedsięwzięć na środowisko”, wykonanych dla odcinków dróg o porównywalnym natężeniu ruchu, wynoszą: 230 m w przypadku drogi ekspresowej S5 (170 m w przypadku drogi głównej ruchu przyspieszonego).
- Wyprowadzenie ruchu tranzytowego poza tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowej.
- „Ekranowanie” terenów chronionych przed hałasem terenami o innych funkcjach.
- Zabezpieczenia terenów podlegających ochronie akustycznej przed oddziaływaniem komunikacji poprzez zastosowanie pasów zieleni, odpowiednie uformowanie terenu - w przypadku braku innych możliwości dopuszcza się usytuowanie ekranów akustycznych.
- Przestrzeganie wymogów dotyczących odległości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej od krawędzi jezdni.
- Wprowadzanie dla poszczególnych terenów wyznaczanych w planach miejscowych ustaleń standardów akustycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

• **Wytyczne dotyczące ochrony przed promieniowaniem:**

- Zakaz realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na obszarach przeznaczonych pod zabudowę związaną z mieszkalnictwem.
- Dopuszczenie tras nowych napowietrznych linii energetycznych, w szczególności poza terenami zabudowanymi.
- Zachowanie stref wolnych od zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi, zapewniających utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, które określono w przepisach w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.
- Zachowanie stref wolnych od zabudowy mieszkaniowej, zapewniających utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, które określono w przepisach rozporządzenia w sprawie sposobów sprawdzania otrzymania dopuszczalnych

- poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.
- Uwzględnienie przepisów odrębnych zawierających regulacje dot. minimalnych odległości od linii elektroenergetycznych jak rozporządzenie w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych.
- Uwzględnienie norm dot. linii elektroenergetycznych, jak PN-E-05100-1:1998 „Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa”.
- Dopuszczenia kablowania napowietrznych linii energetycznych.
- **Wytyczne dotyczące ochrony gleb i zasobów surowców mineralnych:**
  - Ograniczenie zmian przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych na grunty nierolnicze i leśne.
  - Rekultywacja terenów poeksploatacyjnych.
  - Ochrona udokumentowanych złóż.

### **3.3.3 Wytyczne wynikające z występujących form ochrony przyrody (w tym dotyczące ochrony krajobrazu).**

Formy ochrony przyrody zostały szczegółowo omówione w części uwarunkowań w punkcie 2.2.5. Na obszarze gminy Lipno określa się wytyczne wynikające z form ochrony przyrody zgodnie z poniższymi zapisami.

- **Obszary chronionego krajobrazu**
  - **OCHK „Kompleks leśny Śmigiel - Świąciechowa”** o powierzchni 89,748 km<sup>2</sup> obejmuje zwarty kompleks leśny wraz z doliną rzeki Samicy o cennych wartościach krajobrazowych i przyrodniczych. Obszar obejmuje w gminach około 50 % powierzchni gminy Lipno.

W granicach obszaru obowiązują ograniczenia wynikające z uchwały Nr XXII/579/2016 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 września 2016 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu „Kompleks leśny Śmigiel - Świąciechowa” (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2016 r., poz. 5827)

Granice tego obszaru zostały naniesione na rysunek uwarunkowań rozwoju gminy oraz rysunek kierunków rozwoju gminy. Uchwała ta wpływa w istotny sposób na przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów znajdujących się w granicach obszaru chronionego krajobrazu.

Autorom planów miejscowych zwraca się szczególną uwagę na obowiązujące między innymi zakazy:

    - realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć możliwych do zrealizowania na podstawie decyzji lokalizacyjnych oraz zapisów miejscowych planów i studium przyjętych przed wejściem w życie uchwały w sprawie obszaru chronionego krajobrazu,
    - likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
    - wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów,
    - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświszkowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
    - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna

- gospodarka wodna lub rybicka,
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
  - a. linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
  - b. zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym,- z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

- **OCHK „Krzywińsko - Osiecki wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna - Góra”**, to obszar zajmujący 714,25 km<sup>2</sup>, obejmuje on Pojezierze Krzywińskie i Pojezierze Dolskie oraz dolinę Rowu Polskiego i Rowu Śląskiego. Cechuje go krajobraz zbliżony do naturalnego z niskim stopniem zaludnienia i osadnictwa. Status prawny tego obszaru sankcjonuje Rozporządzenie Wojewody Leszczyńskiego z dnia 01 sierpnia 1992 r., które aktualnie utraciło moc w zakresie ograniczeń obowiązujących na jego obszarze. Granice tego obszaru zostały naniesione na rysunek uwarunkowań rozwoju gminy oraz rysunek kierunków rozwoju gminy.

#### • **Rezerwat przyrody „Dolinka”**

Jedyny w gminie rezerwat przyrody zlokalizowany jest na gruntach miejscowości Goniembice. Rezerwat nosi nazwę „Dolinka”, na dziś stanowi małą zatorfioną dolinkę o pow. 2,5 ha, środkiem której przebiega rów melioracyjny a na łące występują turzyce niskie. Obejmuje on ochroną stanowisko pełnika europejskiego (*Trollius europaeus*).

Aktualnie na obszarze rezerwatu obowiązuje zarządzenie Nr 3/12 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 17 kwietnia 2012 r. w sprawie rezerwatu przyrody "Dolinka" (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2012 r., poz. 2023 zm. z 2019 r. poz. 2139), a także plan ochrony ustanowiony zarządzeniem Nr 4/13 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 4 września 2013 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Dolinka" (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2013 r., poz. 5114 z późn. zm.).

Zgodnie z obowiązującym ww. rozporządzeniem do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, wprowadza się ustalenia dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych. Tym samym obowiązują następujące zakazy:

- 1) w pasie o szerokości 100 m od granicy rezerwatu nie lokalizować inwestycji, które mogłyby prowadzić do zmiany stosunków wodnych w rezerwacie, w szczególności budowy nowych i remontu istniejących urządzeń wodnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celowi ochrony przyrody rezerwatu;
- 2) w pasie o szerokości 100 m od granicy rezerwatu nie zmieniać kategorii użytkowania gruntów, z wyjątkiem zmiany na użytki ekologiczne lub użytki rolne: łąki trwałe lub pastwiska trwałe.

Granice rezerwatu zostały naniesione na rysunek uwarunkowań rozwoju gminy oraz rysunek kierunków rozwoju gminy.

#### • **Pomniki przyrody**

W gminie znajduje się 5 drzew, którym nadano statut pomników przyrody. Orientacyjne położenie pomników przyrody zostało przedstawione na rysunku uwarunkowań rozwoju gminy oraz rysunek kierunków rozwoju gminy. Szczegółowe dane dotyczące pomników podane zostały

w Tabeli 10 w punkcie 2.2.5.

Lokalizację i ochronę pomników przyrody należy uwzględnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

### • ***Ochrona gatunkowa flory i fauny***

Gmina Lipno zdominowana jest przez krajobraz rozległych pól stanowiących monokulturowe agrocenozy wraz z przynależnymi do tego typu krajobrazu przedstawicielami flory i fauny. Mowa tu o zbiorowiskach roślinności segetalnej i faunie środowisk rolniczych (rozpoznana głównie awifauna). Ten monotony, w znacznej mierze krajobraz, ożywiają zespoły roślinne związane z obszarami wodno - błotnymi, zbiorowiska łąkowe i lasy. Fragmentaryczne badania botaników na terenie gminy wskazują na możliwość występowania wielu ciekawych siedlisk związanych z obszarami łąkowymi w szczególności na terenie doliny rzeki Samicy. Najcenniejsze zespoły które stanowią siedliska gatunków chronionych to:

- Dolina Samicy, która stałaby się rezerwatem o pow. 29,21 ha, w tym lasy 11,31 ha. Pozostała powierzchnia to łąki i rzeka. Ochroną planuje się tu objąć dolinę rzeki Samicy wraz z przylegającym jarem erozyjnym z okazałym starodrzewiem bukowym. Jest to miejsce lęgowe dla wielu gatunków ptaków.
- Wąwóz Boguszyński o powierzchni 25,00 ha. Jest to jar erozyjny porośnięty starodrzewiem bukowym z domieszką dębu czerwonego, graba i sosny w wieku ok. 90 - 100 lat. Drzewostan przecina ciek melioracyjny wpływający do rzeki Samicy. Na zboczach jaru znajdują się liczne gatunki rzadkich roślin (tylko część na terenie gminy Lipno).
- Mórkowski Jar byłby to rezerwat o powierzchni 15,00 ha. Obejmuje starodrzew dębowy o charakterze naturalnym występujący w jarze erozyjnym i na jego krawędziach.
- Planowany zespół przyrodniczo - krajobrazowy na terenie zlokalizowanym we wsi Błotkowo, o powierzchni ok. 2 ha. Za jego ustanowieniem przemawiają walory krajobrazowe tego terenu i różnorodność biologiczna roślin i zwierząt. W przypadku ustanowienia zespołu przyrodniczo krajobrazowego, ochroną zostałby objęty fragment lasu o znaczeniu wodochronnym, łąki oraz oczko wodne.

Ustala się nakaz zachowania tych terenów w stanie niezmienionym.

### • ***Położenie gminy na tle europejskiej sieci Natura 2000***

Na terenie gminy Lipno nie występują obszary wyznaczone w sieci Natura 2000. Najbliższe obszary ptasie i siedliskowe leżą w ościennych gminach – Osieczna, Włoszakowice i Śmigiel. Sąsiadujące obszary to :

- obszar OSO Natura 2000 „Zbiornik Wonieść” PLB 300005 (ok. 1 km na północny wschód od granic gminy),
- obszar OSO Natura 2000 „Pojezierze Sławskie” PLB 300011 (ok. 2,5 km na północny - zachód od granic gminy),
- obszar OSO Natura 2000 „Wielki Łęg Obrzański” (ok. 11 km na północ od granic gminy)
- obszar SOO Natura 2000 „Zachodnie Pojezierze Krzywińskie” PLH 300014 ( ok. 1 km na wschód od granic gminy)

Odległości opisujące położenie obszarów sieci Natura 2000 nie wskazują na konieczność wprowadzania ograniczeń na terenie gminy Lipno.

### • ***Położenie gminy na tle korytarzy ekologicznych***

Zgodnie z mapą korytarzy ekologicznych opracowaną przez obszar gminy Lipno przebiega niewielki fragment korytarza ekologicznego „Łęgi Obrzańskie - Dolina Odry” (KPdC-21A). Dodatkowo z planu zagospodarowania przestrzennego województwa wynika ochrona i zachowanie ponadlokalnych obszarów węzłowych, które zapewnić mają trwałość i ciągłość systemu przyrodniczego województwa. Korytarze te zostały uwzględnione i wskazane do

zachowania w ramach wyznaczonych obszarów funkcjonalnych północno-zachodniej części gminy (obszary rolne stanowiące obudowę cieków wodnych, obszary leśne i skupiska zadrzewień śródpolnych).

### **3.3.4 Wytyczne wynikające z uzdrowisk i lecznictwa uzdrowiskowego.**

Na obszarze gminy Lipno nie występują i nie są planowane uzdrowiska, ani też obszary ochrony uzdrowiskowej.

## **3.4 Obszary i zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

### **3.4.1 Ogólne zalecenia konserwatorskie.**

#### **• Tereny zabudowy zagrodowej wsi**

- Na terenach, na których czytelna jest linia zabudowy, należy ją kontynuować. W obszarach zainwestowanych wsi należy preferować zabudowę o wysokości do dwóch kondygnacji, ze symetrycznymi dachami o nachyleniu połaci do 45°, o drobnej formie architektonicznej. Zalecane jest także stosowanie dachów mansardowych i łamanych oraz naczółkowych; wszystkie winny być kryte dachówką ceramiczną.
- Na terenach wiejskich, tradycyjnie zabudowanych, należy kontynuować typ zabudowy zagrodowej. Zalecane są budynki o podłużnych bryłach; należy unikać budynków o rzutach zbliżonych do kwadratu. Niedopuszczalne jest lokalizowanie nowych budynków pojedynczo, w środku działki, w obrębie historycznej struktury wsi.
- W przypadku dobudowywania nowych budynków na terenie zagród już istniejących należy te obiekty tak lokalizować, aby stanowiły logiczną kontynuację dotychczasowego układu budynków (np. należy dobudować czwarty bok prostokąta).

#### **• Tereny byłych majątków ziemskich**

Pożądane jest scalenie własnościowe poszczególnych folwarków. Niezależnie jednak od tego, czy dany folwark należy do jednego czy wielu właścicieli, należy zachować jego strukturę przestrzenną ponadto obowiązują następujące zalecenia konserwatorskie:

- należy dążyć do zachowania istniejącej zabudowy,
- rozbiórki obiektów zabytkowych możliwe są jedynie w przypadkach stwierdzenia ich złego stanu technicznego i wykonania odpowiedniej dokumentacji historyczno – architektonicznej zgodnie z wymogami, o których mowa w przepisach odrębnych (m.in. uzgodnieniami z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków),
- lokalizowanie nowej zabudowy na terenie lub w bezpośrednim sąsiedztwie folwarków możliwa jest jedynie w miejscu rozebranych budynków historycznych lub jako logiczna kontynuacja zabudowy folwarcznej,
- w miarę możliwości należy zachować funkcje poszczególnych części zespołów pałacowo-parkowych: folwarki – funkcje gospodarcze lub nowe usługowe, polany parkowe – łąki krajobrazowe bez prowadzenia nasadzeń, tereny zadrzewione jako naturalne masywy zieleni, zwłaszcza rosnące nad brzegami cieków wodnych,
- należy dążyć do zachowania spójności przestrzennej majdanu (placu) folwarcznego; niedopuszczalne jest lokalizowanie obiektów dzielących przestrzeń majdanu,
- należy utrzymać istniejące zbiorniki wodne na dziedzińcach folwarcznych.

#### **• Zespoły zieleni - parków wiejskich i ogrodów**

Na terenie parków wiejskich i ogrodów obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- należy dążyć do ich zachowania lub scalenia w granicach historycznych,
- niedopuszczalne winno być dokonywanie podziałów własnościowych tych terenów; w

przypadku, gdy taki podział już istnieje, należy dążyć do scalenia własnościowego w granicach historycznych założenia,

- założenia te winny pozostać założeniami zielonymi, należy tu lokalizować funkcję rekreacyjną lub reprezentacyjną; założenia te należy uporządkować, wskazana jest ich rewaloryzacja;
- w celach hodowlanych wykorzystywać można jedynie cieki i zbiorniki wodne,
- stosunki gruntowo - wodne winny umożliwić utrzymanie zieleni w należytych stanie; prace melioracyjne winny dążyć do odtworzenia dawnych stosunków wodnych,
- na obszarach chronionych wprowadza się zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej bez uzgodnienia z właściwym organem ochrony konserwatorskiej.

Miejscowości, w których znajdują się parki wiejskie to: Wilkowice, Klonówek, Mórkowo, Lipno, Radomicko, Koronowo, Górka Duchowna, Żakowo, Goniembice.

### **3.4.2 Dobra kultury współczesnej**

Na terenie gminy Lipno nie wskazuje się obiektów mogących stanowić dobra kultury współczesnej.

### **3.4.3 Ustalenia dla zabytków wpisanych do rejestru zabytków**

Szczegółowy spis obiektów wpisanych do rejestru znajduje się w części uwarunkowań w punkcie 2.3.1. Obiekty objęte ochroną w formie wpisu do rejestru zabytków podlegają ochronie z mocy przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opiece nad zabytkami. Wszelkie roboty budowlane przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, wymagają dodatkowych procedur z udziałem właściwych służb konserwatorskich, o których mowa w przepisach odrębnych (*Pozwolenie właściwego organu ochrony zabytków na prowadzenie robót budowlanych*).

Na załącznikach graficznych studium przedstawiono miejsca lokalizacji obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Na etapie sporządzenia planów miejscowych obiekty te należy oznaczyć w części graficznej wraz z odpowiednim zapisami w części tekstowej.

### **3.4.4 Ustalenia dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków.**

Szczegółowy spis obiektów wpisanych do ewidencji znajduje się w części uwarunkowań w punkcie 2.3.2. Obejmuje on kilkadziesiąt obiektów zabudowy mieszkalnej, gospodarczej i innej. Dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków architektury i budownictwa postuluje się następujące zasady konserwatorskie, które stanowią wytyczne dla zapisów w planach miejscowych:

- należy zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane lub ich imitacje,
- należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny; zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalny podział stolarki okien i drzwi; w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- wskazane jest stosowanie kolorystyki, nawiązującej do stosowanej w przeszłości, tj. białej stolarki okiennej, ceramicznego lub tynkowanego lica ścian zewnętrznych.

Postuluje się, aby wszystkie obiekty, które znajdują się w ewidencji, a nie są wpisane do rejestru zabytków, objąć ochroną na podstawie ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

- ***Ustalenia dla cmentarzy wpisanych do ewidencji zabytków.***

Na terenie cmentarzy wpisanych do ewidencji zabytków, wymienionych w pkt 2.3.2, Nieczynne cmentarze wymagają uporządkowania i zachowania nagrobków, a także zabezpieczenia przed ich dewastacją. Nagrobki winny pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich można lapidarium lub zachować je w inny sposób (w uzgodnieniu z właściwym organem ochrony konserwatorskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi).

Określa się następujące wytyczne konserwatorskie:

- jeżeli są one nadal użytkowane, należy zachować ich dotychczasową funkcję,
- cmentarze nieużytkowane należy zachować jako tereny zieleni z zachowaniem pozostałych nagrobków,
- należy zaznaczyć w terenie obszar cmentarza przez ogrodzenie go w sposób trwały; funkcję ogrodzenia pełnić może zarówno twór sztuczny (mur, estetyczne ogrodzenie metalowe), jak i naturalny (żywopłót),
- obowiązuje zachowanie historycznych założeń zieleni i likwidacja samosiewów.

### ***3.4.5 Ustalenia dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej.***

Strefa o najwyższych walorach kulturowych - strefa „A” pełnej (ściślej) ochrony konserwatorskiej obejmuje obszar wpisany do rejestru zabytków, na którym elementy układu przestrzennego miejscowości lub jej części tzn. rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nimi teren i krajobraz zachowały się w stanie nienaruszonym lub jedynie nieznacznie zniekształconym. Jest to obszar uznany za szczególnie ważny pod względem przekazu historycznego i kulturowego. W strefie tej obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową oraz konieczność opracowania planu szczegółowego rewaloryzacji. Wobec powyższego pierwszeństwo mają wszelkie działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej zabudowy, struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych. Wszelkie działania muszą być uzgodnione z właściwym organem ochrony zabytków.

- ***Wytyczne do ustaleń dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej***

W planach miejscowych ustalając zasady ochrony dziedzictwa kulturowego dla terenów znajdujących się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej należy przyjąć następujące cele ochrony i wytyczne:

- zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,
- obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
- nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej; nie może ona dominować nad zabudową historyczną, a wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
- elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie,
- wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej,
- preferowanie inwestycji, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utworzenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,

- nie zaleca się umieszczenia reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze,
- wszelkie działania inwestycyjne na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, wymagają dodatkowych procedur z udziałem właściwych służb konserwatorskich, o których mowa w przepisach odrębnych.

Strefą „A” objęto następujące obszary oznaczone na rysunku kierunków rozwoju gminy oznaczeniem strefy ochrony konserwatorskiej (wraz z symbolem „A”):

#### **Goniembice**

- zespół dworski – dwór, park, założenie i zabudowania folwarczne – kuźnia i warsztat, spichlerz, obora, chlewnia, stodoła, stajnia – dom mieszkalno - administracyjny
- zespół kościelny – kościół parafialny, d. dom parafialny nr 8

#### **Gronówko**

- zespół dworski – dwór, oficyna, park, zabudowania folwarczne – obory, stajnia, stodoły, wozownia, kuźnia, budynki mieszkalne – dwojak, czworak, sześciórak

#### **Górka Duchowna**

- zespół pałacowy – pałac, park
- zespół folwarczny - rządcówka, obory, stodoły mączkarnia
- zespół kościelny – kościół parafialny pw. św. Michała,
- kaplica, kostnica, kapliczka słupowa z rzeźbą Matki Boskiej z Dzieciątkiem

#### **Klonówiec**

- zespół dworski – dwór, oficyna, park, zabudowania folwarczne, gorzelnia, obory, stodoły, kuźnia, domy mieszkalne nr 12, 13, 14, 15, 17

#### **Koronowo**

- zespół dworski – dwór, oficyna, obecnie hydrofornia nr 2, park
- zespół folwarczny – obora, stajnia, stelmacharnia, gorzelnia, spichlerz, budynki mieszkalne – dwojak nr 8, czworak nr 7, 11

#### **Mórkowo**

- zespół pałacowy – pałac, park, zabudowa folwarczna
- kościół parafialny pw. Wszystkich Świętych

#### **Radomicko**

- zespół kościelny – kościół parafialny pw. Jana Chrzciciela, plebania, cmentarz przykościelny – rzymsko - katolicki z 2 połowy XIX wieku
- zabudowa folwarczna Radomicko - Wydorowo – dwór, zagrody nr 11, 12, 13, 14, owczarnie

#### **Sulejewo**

- zespół dworski – dwór, park, zabudowania folwarczne – obora, bukaciarnia, magazyn, dom mieszkalny - dwojak, czworak

#### **Wilkowice**

- obszar zespołu kościelnego – kościół parafialny pw. św. Marcina, cmentarz przykościelny, mur, brama, plebania wraz z zabudowaniami gospodarczymi i zagrodą przy ulicy Święciechowskiej 4
- teren wokół kościoła: budynek szkoły przy ul. Szkolnej 1, budynek mieszkalny /dawna szkoła/ ulica Szkolna 3, oraz grodzisko z okalającą go fosą, zapewne siedziba obronna właścicieli
- zespół pałacowo - parkowy – pałac, budynki mieszkalne, szkoła, park, budynek biblioteki, kościół poewangelicki i kapliczka z figurą św. Jana Nepomucena
- wiatrak w granicach o promieniu do 30 m

#### **Wyciążkowo**

- dwór

#### **Żakowo**

- zespół pałacowo - parkowy – pałac, park, stajnię koni wyjazdową i wozownię (obecnie budynek mieszkalno – gospodarski)
- zabudowa folwarczna



### **3.4.6 Ustalenia dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej.**

Strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmuje obszary, w których elementy dawnego układu przestrzennego miejscowości lub jej części tzn. rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem, zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całość stanowi wartość kulturową w skali lokalnej.

#### **• Wytyczne do ustaleń dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej**

W planach miejscowych ustalając zasady ochrony dziedzictwa kulturowego dla terenów znajdujących się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej należy przyjąć następujące cele i wytyczne:

- zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych oraz kompozycję zieleni; wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej,
- obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
- nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
- wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne, należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utworzenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu; należy przyznać pierwszeństwo działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym,
- elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie,
- nie zaleca się umieszczenia reklam i innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze.

Strefą „B” objęte są następujące obszary oznaczone na rysunku kierunków rozwoju gminy oznaczeniem strefy ochrony konserwatorskiej (wraz z symbolem „B”):

#### **Goniembice**

- cmentarz rzymsko – katolicki założony w 1921 r.

#### **Górka Duchowna**

- teren cmentarza rzymsko - katolickiego

#### **Mórkowo**

- cmentarz rzymsko – katolicki z 1 połowy XIX wieku

#### **Pustopole**

- zespół dworski – dwór /rządcówka /, dawna owczarnia obecnie obora, stodoła, park

#### **Sulejewo**

- cmentarz poewangelicki z początku XX wieku

#### **Targowisko**

- budynki mieszkalne nr 19, 31, 34, stodołę nr 30

#### **Wilkowice**

- zespół folwarczny w skład którego wchodzi: budynki gospodarcze – stodoła, chlewnia, kierat obecnie magazyn,
- magazyn pasz, budynek inwentarski oraz budynki mieszkalne czworaki nr 31, 31a
- dworzec PKP z przyległymi do niego budynkami
- cmentarz rzymsko - katolicki z 2-giej połowy XIX wieku

- cmentarz poewangelicki z początku XX wieku (usytuowany poza wsią przy drodze polnej biegnącej od głównej drogi wzdłuż założenia parkowego z kościołem poewangelickim).

### **3.4.7 Ustalenia dla stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków.**

Zasady prowadzenia inwestycji położonych w obrębie występowania stanowisk archeologicznych określają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Na obszarze gminy Lipno znajdują się 2 stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków oznaczone na załącznikach graficznych studium:

1. *Wilkowice st. 1 AZP 63-24/38 – grodzisko stożkowate - wczesne średniowieczne, nr rej.: 1544/A z 20.04.1995 roku,*
2. *Mórkowo st. 1 AZP 63-24/74 – grodzisko stożkowate - średniowieczne, nr rej.: 1506/A z 16.11.1994 roku.*

W obrębie wymienionych powyżej stanowisk:

- dopuszcza się uprawy rolnicze, ogrodowe, poletka doświadczalne itp., przy czym należy unikać zbyt głębokiej orki, stanowiącej zagrożenie dla znajdujących się w ziemi zabytków archeologicznych;
- nie dopuszcza się żadnych działań inwestycyjnych w obrębie stanowisk stanowiących elementy wyróżniające się z otoczenia (np. obwałowania, nisze, itp.);
- dopuszcza się inwestycje budowlane na terenie stanowiska archeologicznego, pod warunkiem przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych, zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych (*Przepisy odrębne między innymi regulują zasady dot. uzgodnienia i zezwolenia od właściwego organu ochrony zabytków; ponadto inwestor obowiązany jest zlecić wykonanie ratowniczych badań wykopaliskowych na własny koszt przed przystąpieniem do prac ziemnych; wyniki tych badań mogą wpłynąć na decyzję o zmianie programu zagospodarowania tego terenu lub o wyborze innej technologii zabudowy*);
- zakazana jest wszelka działalność budowlana, która nie będzie związana z konserwacją lub rewaloryzacją tego terenu; w szczególności dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwacji zachowanych fragmentów zabytkowych w celu ich ekspozycji w terenie, przystosowania terenu do pełnienia funkcji muzealnych, rekreacyjnych, kultowych i innych.

### **3.4.8 Wytyczne dla stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.**

Na obszarze gminy Lipno zlokalizowanych jest 196 stanowisk archeologicznych o dużej wartości naukowej i historycznej, a cały obszar gminy Lipno stanowi potencjalną strefę obserwacji archeologicznej. Podczas sporządzania planów miejscowych na etapie zbierania wniosków należy uzyskać informację co do konieczności objęcia obszaru objętego opracowaniem strefą obserwacji archeologicznej, a także co do występowania stanowisk archeologicznych ujętych w wykazie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

W przypadku objęcia obszaru opracowania planu w strefie obserwacji archeologicznej, w zapisach planu należy zawrzeć zapisy co do wymogów związanych z nadzorem archeologicznym, wynikającym z przepisów odrębnych.

W przypadku wystąpienia na obszarze opracowania planu stanowiska archeologicznego (bądź stanowisk archeologicznych), w zapisach planu należy zawrzeć zapisy co do wymogów związanych z przeprowadzeniem ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **3.5 Kierunki rozwoju systemów komunikacji.**

#### **3.5.1 Cele rozwoju komunikacji.**

Głównym celem rozwoju komunikacji drogowej na terenie gminy jest stwarzanie warunków dla materialnych, prawnych i organizacyjnych działań na rzecz realizacji systemu transportowego gminy zapewniającego:

- efektywność i bezpieczeństwo połączeń w transporcie publicznym,
- ograniczenie uciążliwości komunikacji dla otoczenia.

Cele szczególne - można określić następująco:

- Zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu przy rosnącym poziomie motoryzacji oraz planowanym rozwoju przestrzennym gminy:
  - modernizacja układu komunikacyjnego poprzez doprowadzenie do stanu zgodnego z normatywem technicznym dróg powiatowych,
  - utworzenie funkcjonalnych ciągów głównych dróg dla obsługi planowanych obszarów gospodarczych oraz powiązań z sąsiednimi terenami,
  - zahamowanie degradacji całej pozostałej istniejącej infrastruktury drogowej poprzez systematyczne odnawianie nawierzchni masami bitumicznymi,
  - przebudowa nienormatywnych łuków poziomych w ciągach głównych dróg,
  - utworzenie nowych połączeń drogowych wynikających z planowanego rozwoju,
  - likwidacja nawierzchni gruntowej w ciągu dróg powiatowych,
  - systematyczne podnoszenie stanu technicznego dróg gminnych.
- Ograniczenie negatywnego wpływu komunikacji na środowisko naturalne, warunki życia i bezpieczeństwo mieszkańców:
  - zabezpieczenie terenów mieszkalnych i użyteczności publicznej przed oddziaływaniem transportu,
  - uwzględnienie wymogów osób niepełnosprawnych poprzez eliminowanie barier architektonicznych,
  - dbanie o dobry stan techniczny istniejących chodników oraz dążenie do ich budowy we wszystkich miejscowościach,
  - oddzielanie chodników od jezdni pasami zieleni, tam, gdzie warunki na to pozwalają,
  - wyznaczanie bezpiecznych przejść przez jezdnię,
  - wdrożenie do realizacji tras rowerowych, turystycznych i dojazdowych do pracy.

#### **3.5.2 Kierunki rozwoju systemu komunikacji.**

Ważniejszymi zadaniami gminy w zakresie komunikacji będzie budowa dróg poprzez obszar aktywności gospodarczej w rejonie Maryszewic, w tym dróg stanowiących kontynuację układu drogowego miasta Leszna.

Ponadto szczególnych rozwiązań komunikacyjnych wymagają miejscowości Wilkowice i Gronówko, gdzie planowany jest największy rozwój zabudowy. Postuluje się wyznaczenie w planach miejscowych nowego - podstawowego układu komunikacyjnego dla miejscowości Wilkowice mającego na celu odciążenie ul. Lipowej zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku kierunków rozwoju gminy oraz modernizację i podniesienie klasy technicznej dla drogi pomiędzy drogą wojewódzką nr 309, a miejscowością Gronówko.

Szczególnego rozwiązania wymaga również obsługa komunikacyjna obszarów rozwojowych wyznaczonych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 309. Postuluje się obsługę tych terenów poprzez nowe drogi dojazdowe prowadzone równolegle do drogi wojewódzkiej (tzw. drogi serwisowe). Dopuszcza się nowe włączenia postulowanych dróg obsługujących do drogi wojewódzkiej, zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Pozostały układ komunikacyjny Gminy Lipno nie wymaga zasadniczych przekształceń. Drogi

gminne i wewnętrzne wymagają głównie dalszej rozbudowy, modernizacji i poprawy standardu poszczególnych tras ( w tym utwardzeń i poprawy nawierzchni). Rozwój sieci drogowej klas lokalnych (L) dojazdowych (D) i dróg wewnętrznych, będzie bezpośrednio związany z rozwojem zabudowy (głównie mieszkaniowej).

- **Droga krajowa**

Najważniejszą drogą na obszarze gminy jest odcinek drogi ekspresowej S5 Poznań – Wrocław. Na rysunku kierunków rozwoju gminy przedstawiono linie rozgraniczające tej drogi, (wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych dotyczących szczególnych zasad przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych) wraz z węzłem „Radomicko” oraz MOP - em „Wilkowice”. Dodatkowe bliskie włączenie do tej drogi znajduje się na terenie sąsiedniej gminy Świąciechowa.

Dla drogi ekspresowej określa się następujące wytyczne i zalecenia:

- W obrębie pasa drogowego drogi ekspresowej nie należy wprowadzać żadnych zmian w sposobie jego obecnego zagospodarowania.
- Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z drogą ekspresową uwzględnić należy strefę uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów, a także zagrożenie dla upraw, budowli oraz narażenie na degradację stałych komponentów środowiska naturalnego.
- Odległość negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej, wynika z Raportów o oddziaływaniu na środowisko i wynosi dla drogi ekspresowej S5 – min. 230 m. *(Zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dopuszcza się wznoszenie budynków w zasięgu uciążliwości drogi, pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu normatywnego).*
- Obiekty budowlane nie przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować w odległości wynikającej z przepisów o drogach publicznych, która wynosi min. 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg dodatkowych, zlokalizowanych w pasie drogowym drogi ekspresowej.
- Z uwagi na warunki bezpieczeństwa ruchu drogowego, ewentualne konstrukcje wieżowe jak np. telefonii komórkowej itp., planowane na terenach znajdujących się w sąsiedztwie drogi ekspresowej S5, należy lokalizować w minimalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni równej 1,5 krotności całkowitej wysokości przedmiotowych obiektów.
- Obsługę komunikacyjną terenów położonych przy drodze ekspresowej S5 należy przewidzieć poprzez układ dróg dojazdowych i lokalnych z włączeniem do drogi ekspresowej S5 na istniejących węzłach drogowych. Wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do dróg zlokalizowanych w pasie drogowym drogi ekspresowej S5. *(Dopuszcza się wykorzystanie dróg dodatkowych zrealizowanych w ramach budowy drogi ekspresowej do obsługi terenów przyległych na warunkach określonych przez GDDKiA po uprzednim przejęciu tych dróg przez Gminę Lipno celem utrzymania i przebudowy).*
- Prowadzenie infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa, itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi należy przewidzieć poza pasem drogowym drogi ekspresowej. *(W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację w pasie drogowym za zgodą i na warunkach podanych przez zarządcę drogi odrębnym trybem.)*

Ponadto zwraca się uwagę na zakaz umieszczania urządzeń reklamowych i szyldów

skierowanych do użytkowników drogi ekspresowej S5 (w tym węzła) lub mogących rozpraszać uwagę użytkowników tej drogi. Zakaz ten dotyczy szyldów tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, zarówno wolnostojących jak i umieszczanych na dachach i elewacjach budynków lub obiektach małej architektury. *(Powyższy zakaz wynika z umowy europejskiej o głównych drogach ruchu międzynarodowego.)*

### • **Droga wojewódzka**

Gminę Lipno przecina odcinek drogi wojewódzkiej nr 309 klasy głównej (G). Dla drogi wojewódzkiej określa się następujące wytyczne i zalecenia:

- Dla istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy technicznej głównej (G). Zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie obowiązują wymogi dotyczące zjazdów, poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego i innych parametrów. *(Droga klasy G powinna mieć powiązania z drogami nie niższej klasy niż L (wyjątkowo klasy D), a odstępy między skrzyżowaniami poza terenem zabudowy nie powinny być mniejsze niż 800 m oraz na terenie zabudowy nie mniejsze niż 500 m; dopuszcza się wyjątkowo odstępy między skrzyżowaniami poza terenem zabudowy nie mniejsze niż 600 m, a na terenie zabudowy - nie mniejsze niż 400 m, przy czym na drodze klasy G należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas lub dodatkowej jezdni, zlokalizowane w jej pasie drogowym.).* Zmiana granic pasa drogowego będzie następowała zgodnie z potrzebami rozbudowy drogi. Postulowana szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 25,00 m.
  - Dostępność terenu do drogi wojewódzkiej zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z drogi wojewódzkiej, za pomocą istniejących lub projektowanych zjazdów z tej drogi. Dopuszcza się przebudowę włączeń do drogi wojewódzkiej skrzyżowań i zjazdów, na warunkach określonych przez przepisy odrębne *(w tym określonych przez zarządcę drogi)*. Przy lokalizacji nowych, bezpośrednich włączeń (skrzyżowań i zjazdów publicznych) do drogi wojewódzkiej oraz przebudowie istniejących, należy uwzględnić rozwiązania techniczne, pozwalające zapewnić bezpieczeństwo wszystkim uczestnikom ruchu drogowego, takie jak np. dodatkowe pasy ruchu dla relacji skrajnych (lewoskręty czy pasy włączenia i wyłączenia pojazdów), zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących itp.
- Zaleca się, aby na etapie sporządzania planów miejscowych (w miarę możliwości terenowych) wprowadzać rezerwy terenu przeznaczonego pod drogi wewnętrzne (KDW), równoległe do pasa drogowego drogi wojewódzkiej o funkcji zbiorczo - rozprowadzającej ruch (tzw. drogi serwisowe). Ze względu na funkcję dróg należy stosować dla nich normy jak dla dróg publicznych klasy dojazdowej (D).
- Należy dążyć do tego, aby podział geodezyjny działek możliwy w skutek ustaleń planistycznych nie generował w sposób nadmierny nowych, bezpośrednich zjazdów na drogę wojewódzką.
  - Obiekty budowlane na terenach przylegających do drogi wojewódzkiej należy lokalizować, zachowując odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej zgodnie z przepisami o drogach publicznych, uwzględniając rezerwę terenu pod ewentualną rozbudowę drogi (min. 25 m).
  - Obiekty budowlane, przeznaczone na pobyt ludzi, należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości dróg (jak: hałas, drgania i wibracja), określonym w przepisach Prawo ochrony środowiska i innych jak np. dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie *(W przypadku lokalizacji ww. obiektów w*

zasięgu ww. uciążliwości inwestor ma obowiązek stosowania w tych obiektach, środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w przepisach. Ponadto zwraca się uwagę, że brak uwzględnienia powyższych wymogów nie może powodować roszczeń do zarządcy drogi, z tytułu uciążliwości drogi.).

- Na terenach przylegających do pasa drogowego drogi wojewódzkiej, należy stosownie do ich przeznaczenia i zabudowy, zaplanować realizację miejsc postojowych. Nie zezwala się na lokalizację miejsc postojowych i parkingów w pasie drogowym drogi wojewódzkiej.

Ponadto zwraca się uwagę na ograniczenia dla urządzeń reklamowych, tablic reklamowych, szyldów, które w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nie mogą powodować uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowiskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie. (Obiekty te wymagają również zachowania warunków odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej określonych w przepisach o drogach.).

### • **Drogi powiatowe**

Na obszarze gminy Lipno znajdują się następujące drogi powiatowe:

1. Nr 4757P Radomicko – Targowisko – Górka Duchowna – Sulejewo do granicy z Gminą Osieczna,
2. Nr 4766P Górka Duchowna – Żakowo do drogi powiatowej Nr 4767P,
3. Nr 4767P Lipno od drogi krajowej nr 5 – Goniembice do Gminy Osieczna (droga wojewódzka nr 432),
4. Nr 4769P Błotkowo – Smyczyna – Lipno do drogi krajowej nr 5,
5. Nr 4768P Radomicko – Boguszyn do granicy Gminy Święciechowa,
6. Nr 4770P Droga powiatowa nr 4769P – Mórkowo – Wilkowice do drogi krajowej nr 5,
7. Nr 4771P Droga krajowa nr 5 – Wilkowice do granicy Gminy Święciechowa,
8. Nr 4777P Goniembice – Wyciążkowo – Gronówko do granicy miasta Leszno,
9. Nr 3938P Sierpowo od granicy powiatu leszczyńskiego – Lipno,
10. Nr 3937P Stare Bojanowo od granicy powiatu leszczyńskiego – Sulejewo,
11. Nr 712848P przez Maryszewice – od granicy z gm. Święciechowa do granicy z m. Lesznem.

Zgodnie z obowiązującą klasyfikacją dróg publicznych, drogi powiatowe winny mieć co najmniej klasę (Z) - zbiorczą. Dopuszcza się obniżenie klasy technicznej w przypadku obniżenia kategorii drogi. Dla dróg powiatowych określa się następujące wytyczne i zalecenia:

- Zalecana klasa dróg to klasa (Z) – zbiorcza (lub w przypadku obniżenia kategorii drogi klasa (L) – lokalna).
  - Zalecana szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 – 20,0 m.
  - Konieczna systematyczna modernizacja w celu doprowadzenia do uzyskania zgodności faktycznych parametrów z wymaganiami, o których mowa w przepisach w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
  - W pierwszej kolejności wskazana modernizacja dróg o bardzo zaniżonych parametrach.
- Dodatkowo zwraca się uwagę na konieczność utwardzenia wszystkich odcinków dróg powiatowych.

### • **Drogi gminne i drogi wewnętrzne**

Należy dążyć do poprawy stanu dróg gminnych poprzez systematyczne utwardzanie i ulepszanie nawierzchni oraz podnoszenie ich parametrów technicznych. Dla dróg gminnych i wewnętrznych określa się następujące wytyczne i zalecenia:

Dla dróg gminnych określa się następujące wytyczne i zalecenia:

- Zalecane klasy dróg gminnych: (D) – dojazdowa, (L) – lokalna lub (Z) - zbiorcza.

- Zalecana minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg klasy dojazdowej i lokalnej (poza obszarem zabudowanym) wynosi 12,0 - 15,0 m, a dla ulic (na obszarach zabudowanych) wynosi 10,0 – 15,0 m. W przypadku drogi zbiorczej zalecana szerokość wynosi 20,00 m.
- Wskazana jest realizacja ciągów rowerowych lub pieszo - jezdnych, zwłaszcza na odcinkach gdzie występuje zwiększony ruch rowerowy, np. w pobliżu Lipna i Leszna.
- Budowa nowych połączeń wynikających z planowanego rozwoju terenów pod mieszkalnictwo i aktywność gospodarczą.
- Zapewnienie niezbędnych dróg pożarowych.
- Dla dróg wewnętrznych obsługujących większą liczbę działek (powyżej 4 - 5) zaleca się przyjmowanie parametrów technicznych analogicznych jak dla dróg klasy dojazdowej lub lokalnej.
- W celu uspokojenia ruchu zaleca się stosowanie ciągów pieszo - jezdnych wraz z obiektami małej architektury i zielenią.
- Dopuszcza się realizację miejsc postojowych w pasach drogowych.

- ***Linie kolejowe***

W zakresie linii kolejowych określa się następujące wytyczne i zalecenia.

- Gminę przecina magistralna linia kolejowa dwutorowa E - 59 (nr 271) relacji Poznań – Wrocław. Jest to trakcja elektryczna, przystosowywana do szybkości 169 km na godzinę z możliwością wejścia w sieć połączeń międzynarodowych, przewidziana do dalszej modernizacji i zwiększenia prędkości podróży pociągów. Stacje kolejowe tej linii na obszarze gminy to: Górka Duchowna i Lipno. Należy dążyć do większego wykorzystania połączeń i bocznic kolejowych, a także do rozwoju bazy składowej w oparciu o istniejące obiekty w Lipnie. Zaleca się „ekranowanie” terenów chronionych przed hałasem terenami o innych funkcjach.
- Przez obszar gminy przebiega linia kolejowa (nr 359) relacji: Leszno – Zbąszyń, ze stacją w Wilkowicach, o nieznacznym stopniu wykorzystania. Ze względu na stopień wykorzystania linii usytuowanie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie linii kolejowej nie powinno wiązać się z przekroczeniem wskaźników jakości środowiska w projektowanej zabudowie, ze szczególnym uwzględnieniem klimatu akustycznego.
- Określając w planach miejscowych zasady zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich do linii kolejowych, należy uwzględnić negatywne oddziaływania związane z transportem kolejowym, a także minimalne odległości planowanych elementów zagospodarowania od granicy obszaru kolejowego i od osi skrajnego toru.

### ***3.5.3 Komunikacja zbiorowa, inne zalecenia w tym prawne i organizacyjne dotyczące polityki transportowej.***

Komunikacja zbiorowa oparta jest o stacje kolejowe PKP Lipno i Górka Duchowna na linii kolejowej Poznań – Wrocław oraz stację PKP Wilkowice na linii kolejowej Leszno – Zbąszyń, a także o sieć połączeń autobusowych PKS. Ponadto miejscowość Wilkowice została włączona do systemu komunikacji miejskiej Leszna. Gmina posiada bezpośrednie połączenia zbiorowej komunikacji samochodowej z byłym i obecnym ośrodkiem wojewódzkim. Istniejące powiązania z Poznaniem i Leszmem stanowią jednocześnie miejsca przesiadkowe. Konieczny jest dalszy rozwój sieci połączeń komunikacji autobusowej ze względu na silne powiązania mieszkańców gminy z pobliskimi miastami. Wskazany jest rozwój szynobusów i mini - busów w rejonach małego natężenia ruchu pasażerskiego. Dodatkowo należy promować działania takie jak:

- promocja ruchu rowerowego i pieszego, wdrożenie do realizacji ścieżek rowerowych turystycznych i komunikacyjnych,
- wyprowadzanie intensywnego ruchu poza tereny ścisłej zabudowy poprzez realizację obwodnic.

- wprowadzenie stref ruchu uspokojonego w obszarach zabudowy mieszkaniowej,
- segregacja ruchu, m. in. poprzez wyprowadzenie ruchu ciężkich pojazdów z obszarów zabudowy mieszkaniowej,
- wyznaczanie bezpiecznych przejść na jezdniach,
- realizacja wydzielonych miejsc postojowych dla samochodów,
- uwzględnienie wymogów osób niepełnosprawnych poprzez eliminowanie barier architektonicznych,
- budowa chodników we wszystkich miejscowościach,
- wprowadzanie zieleni przydrożnej.

### **3.6 Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.**

#### **3.6.1 Zaopatrzenie w wodę.**

Ograniczone zasoby wody poszczególnych ujęć komunalnych - z jednej strony, z drugiej zaś udokumentowane zasoby, dobrze rozbudowana sieć wodociągowa, lecz brak rezerw przepustowości i zróżnicowany stan techniczny rurociągów magistralnych, niezadowalająca w części jakość wody, to czynniki, które w głównej mierze wyznaczają podstawowe kierunki działań. W zakresie zaopatrzenia Gminy Lipno w wodę celem jest:

- poprawa efektywności działania istniejących systemów zaopatrzenia poszczególnych miejscowości w wodę pitną dla:
  - zapewnienia mieszkańcom ciągłości dostaw wody,
  - poprawy jakości wody pitnej,
  - ograniczenia kosztów produkcji i dostawy wody pitnej,
- zapewnienie korzystnych warunków dla potencjalnych dużych inwestycji produkcyjnych na terenie gminy (wzrost atrakcyjności terenu dla potencjalnych inwestorów),
- rozbudowa i modernizacja istniejących sieci wodociągowych,
- zapewnienie zaopatrzenia wodnego do celów gaśniczych.

Biorąc pod uwagę możliwości budżetowe gminy oraz MPWiK Sp. z o.o. w Lesznie, proponuje się dla realizacji powyższych celów następującą hierarchię działań:

1. Modernizacja stacji wodociągowej w Lipnie, której głównym celem będzie zmniejszenie nadmiernej energochłonności stacji oraz poprawa efektywności procesu uzdatniania wody. Ze względu na ilość obsługiwanych odbiorców oraz okresowe problemy z jakością wody inwestycję powinno się uważać jako pilną.
2. Wyróżnia się następujące rozwiązania mające na celu pełniejsze wykorzystanie walorów układu oraz eliminowanie jego cech negatywnych:
  - skorzystanie z sąsiedztwa dużego miejskiego wodociągu w Lesznie i połączenie z nim gminnych sieci wodociągowych, przy jednoczesnej poprawie warunków rozprowadzania wody w Wilkowicach,
  - modernizacja istniejących układów zmierzająca do poprawy jakości wody, energochłonności, zwiększenia ich stopnia koncentracji oraz poprawa warunków rozprowadzania wody w Wilkowicach.
3. Proponuje się rozważyć dwie opcje modernizacji stacji wodociągowych uwzględniające ich usytuowanie, stan techniczny oraz zdolności produkcyjne:
  - pozostawienie docelowo w eksploatacji trzech stacji wodociągowych:
    - o Lipno - stację zasilającą rejon obsługiwany obecnie przez stację Lipno, Radomicko i Klonówiec oraz okresowo część sieci zasilanej obecnie z Maryszewic,
    - o Maryszewice - bez zmian rejonu zasilania,
    - o Żakowo - stację dostarczającą wodę do sieci zasilanych dziś z Żakowa, Goniembic, Górki Duchownej i Sulejewa,
    - o Obszar Gronówka pozostanie tak jak obecnie zasilany z Leszna.
  - pozostawienie w eksploatacji docelowo czterech stacji wodociągowych:



- w rejonie, który w pierwszej opcji ma być zasilany z Lipna, proponuje się pozostawić w eksploatacji stację wodociągową w Radomicku, wydzielając dla niej większy niż obecnie rejon sieci w Lipnie. Ponadto, aby w miarę szybko i przy nie tak dużych nakładach poprawić warunki dostawy wody do północno zachodniego rejonu Wilkowic, proponuje się wykonać połączenie sieci wodociągu Lipno i Maryszewice oraz zasilanie miejscowości Wilkowice w czasie największego poboru wody (lipiec, sierpień) z sieci wodociągowej miejscowości Lipno.
- 4. Wymiana istniejących odcinków sieci wodociągowych wykonanych z rur azbestocementowych na rurociągi z tworzyw sztucznych według potrzeb wynikających z konieczności modernizacji poszczególnych odcinków sieci.
- 5. Rozbudowa stosowna do potrzeb istniejących systemów dla zaopatrzenia w wodę nowych terenów budownictwa mieszkaniowego i działalności gospodarczej, głównie w miejscowościach: Lipno, Gronówko, Wilkowice, Klonówiec.

Bardzo ważnym elementem polityki władz Gminy Lipno w zakresie gospodarki wodnej, oprócz zadań inwestycyjnych, są działania zmierzające w kierunku ochrony istniejących zasobów wody.

Poprzez ochronę obszarów zasobowych ujęć zaopatrujących w wodę poszczególne miejscowości zapewnić można poprawę jakości wody dostarczanej mieszkańcom. Dokumentacje hydrogeologiczne i decyzje ustanawiające strefy ochrony sanitarnej pośredniej dla poszczególnych ujęć wody - określają zasady zagospodarowania terenu objętego zasięgiem stref. Należy więc opracować i wdrożyć program zagospodarowania stref ochronnych ww. ujęć, uwzględniający zakazy i nakazy wynikające z decyzji wydanych przez właściwy organ administracji. Dotyczy to wszystkich ujęć znajdujących się na obszarze gminy.

Postuluje się ustanowienie stref ochrony pośredniej, w których zabrania się prowadzenia działalności, która może przyczynić się do zanieczyszczenia wód podziemnych, a w szczególności:

- lokalizowania nowych ujęć wody, poza wierceniami służącymi dla potrzeb lokalnego ujęcia wody,
- wykonywania szamb bez zapewnienia szczelności dna i ścian,
- wydobywania kopalin,
- wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
- rolniczego wykorzystania ścieków,
- lokalizowania magazynów ropopochodnych i innych substancji chemicznych, stacji paliw oraz rurociągów do transportu tych produktów,
- lokalizowania nowych warsztatów i myjek samochodowych,
- lokalizacji nowych cmentarzy,
- lokalizacji ferm chowu zwierząt,
- lokalizowania składowisk odpadów,
- przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
- budowy nowych zakładów przemysłowych szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć stan środowiska,
- lokalizacji grzebielisk, w tym dla odpadów poubojowych i padliny,
- wykonywania odwodnień budowlanych i robót melioracyjnych,
- lokalizacji składowisk i hurtowni środków chemicznych,
- budowa nowych nieskanalizowanych osiedli mieszkaniowych,
- urządzania parkingów i obozowisk.

### **3.6.2 Gospodarka ściekowa.**

Częściowe uregulowanie w zakresie odprowadzania ścieków powoduje :

- znaczne obniżenie atrakcyjności inwestycyjnej gminy,

- niski standard życia mieszkańców,
- zagrożenie dla środowiska przyrodniczego, a w szczególności: zasobów wód podziemnych będących źródłem wody pitnej dla mieszkańców gminy i miejscowości ościennych, których jakość ulega ciąglemu pogarszaniu, a także pogorszenie jakości wody rzeki Samicy i innych cieków, będących w chwili obecnej odbiornikami ścieków wód gruntowych.

Aktualnie gospodarkę ściekową na terenie gminy Lipno należy prowadzić zgodnie z planem Aglomeracji Leszno (Uchwała nr XLIII/826/14 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Leszno). Proponuje się podjęcie przez władze samorządowe realizacji następujących celów :

- opracowanie programu realizacji systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków obejmującego obszar całej gminy,
- uporządkowanie gospodarki ściekowej na terenie gminy poprzez budowę systemów odprowadzania ścieków.

Dla realizacji powyższych celów proponuje się następujące kierunki działania i wytyczne:

- dalsza rozbudowa systemu kanalizacji,
- docelowe odprowadzenie ścieków z terenu gminy poprzez zbiorczy system kanalizacyjny z oczyszczalnią ścieków w Henrykowie,
- zalecenie oczyszczania ścieków poprzez realizację indywidualnych oczyszczalni przydomowych jedynie na obszarach, które gmina nie zamierza kanalizować w najbliższych latach. (Rozwój bezsieciowych metod odprowadzania i oczyszczania ścieków szczególnie pożądany będzie na terenach gdzie rozproszona zabudowa powoduje brak opłacalności budowy kanalizacji oraz panują sprzyjające warunki gruntowe. W przypadku luźnej zabudowy wsi koszt budowy oczyszczalni przydomowych stanowi około 30% kosztów realizacji systemu kanalizacji zbiorczej i oczyszczalni. Propagowanie i pomoc w realizacji indywidualnych systemów oczyszczania ścieków jest najtańszym sposobem uporządkowania gospodarki ściekowej na terenach wiejskich rozproszonej zabudowy).

Pozostałe ustalenia dotyczące gospodarki ściekowej znajdują się w pkt 3.3.2 -Wytyczne dotyczące środowiska gruntowo – wodnego oraz gospodarki wodno - kanalizacyjnej.

### **3.6.3 Gospodarka odpadami.**

Gmina Lipno wraz z osiemnastoma innymi przystąpiła do Komunalnego Związku Gmin Regionu Leszczyńskiego (KZGRL), którego celem jest wspólne wykonywanie zadań publicznych w zakresie tworzenia warunków niezbędnych do utrzymania czystości i porządku na terenach gmin uczestników Związku, w dziedzinie gospodarki odpadami komunalnymi.

Na terenie każdej gminy utworzony został Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK). Dodatkowo funkcjonują pojemniki służące do zbierania przeterminowanych leków.

Gmina Lipno zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami dla Województwa Wielkopolskiego została przypisana do Regionu V. W ramach regionu piątego odpady z gmin należnych do KZGRL (w tym Gminy Lipno) trafiają na RIPOK regionalną instalację przetwarzania odpadów komunalnych w Trzebani, położoną poza obszarem gminy.

Zasady dotyczące gospodarki odpadami należy stosować zgodnie z przepisami dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach.

### **3.6.4 Energetyka.**

#### **• Główny punkt zasilania**

Na obszarze gminy Lipno znajduje się Gminny Główny Punkt Zasilania 220/110/15 KV, który

stanowi podstawowe źródło zasilania w energię elektryczną obszaru byłego województwa leszczyńskiego.

- ***Elektroenergetyczna sieć przesyłowa (o napięciu 220 kV)***

Na obszarze gminy Lipno znajduje się fragment elektroenergetycznej linii przesyłowej 2 x 220 kV relacji Plewiska – Leszno - Polkowice. Wymieniona linia jest ważnym elementem sieci przesyłowej krajowego systemu elektroenergetycznego, umożliwiającym przesył o mocy do elektroenergetycznych stacji 400/220/110 kV. Ze stacji tych energia elektryczna dosyłana jest, poprzez sieć dystrybucyjną (obiekty o napięciu 110 kV i niższym), między innymi do odbiorców znajdujących się na obszarze gminy Leszno.

- Wzdłuż przedmiotowej linii elektroenergetycznej należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 50 metrów (po 25 metrów od osi linii w obu kierunkach), dla którego obowiązują ograniczenia użytkowania i zagospodarowania terenu. Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania:

- ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, tj.: zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych, zamieszkiwania zbiorowego, budynków użyteczności publicznej takich jak: szkoły, przedszkola, żłobki, obiekty związane z ochroną zdrowia i tym podobnych obiektów,
- zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną (*odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych*).
- nie wolno tworzyć hałd, nasypów oraz sadzić pod linią roślinności wysokiej powyżej 3 m.

*(Ponadto zwraca się uwagę, że warunki lokalizacji wszelkich obiektów znajdujących się w pasie technologicznym należy uzgadniać z właścicielem linii.)*

- Teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii.

*(Wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii.)*

- Dopuszcza się zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii pod warunkiem określenia przez właściciela linii maksymalnej wysokości sadzonych drzew i krzewów.
- Obowiązują ograniczenia dotyczące llokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych.

*(Realizacja takich obiektów jest związana z uzgodnieniami z właścicielem linii.)*

- Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej linii 2x220 kV, oraz linii, która w przyszłości zostanie wybudowana po trasie istniejącej. Realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.
- Ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej elektroenergetycznej linii przesyłowej oraz nowej linii po trasie istniejącej, po jej wybudowaniu."

- ***Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna (o napięciu 110 kV, 15 kV i niższym)***

Zaopatrzenie w energię elektryczną w Gminie Lipno odbywa się poprzez sieć dystrybucyjną energii elektrycznej, przez którą należy rozumieć sieć elektroenergetyczną wysokich, średnich i

*niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD) (poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej). Do sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej OSD nie należy kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD).*

Sieć dystrybucyjna stanowi w gminie rozbudowany system linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych SN/nn. Wprawdzie nie występuje deficyt energii elektrycznej, ale konieczne są działania reelektryfikacyjne obszarów wiejskich w celu przeciwdziałania brakowi mocy i obniżenia napięcia, co z kolei wpływa na stan i trwałość urządzeń energetycznych. Jako pierwszoplanowe zadania wskazuje się, realizacje dla wsi: Lipno, Goniembice, Gronówko, Smyczyna, Radomicko, Górka Duchowna, Mórkowo.

Na obszarze gminy Lipno zlokalizowana jest następująca istniejąca infrastruktura techniczna elektroenergetyczna dystrybucyjna (sieć dystrybucyjna energii elektrycznej) będąca na majątku i pozostająca w eksploatacji ENEA Operator:

- a. linie napowietrzne 110 kV relacji:  
GPZ Leszno Gronowo (LES) - GPZ Włoszakowice (WLS), GPZ Leszno Gronowo (LES) - GPZ Gostyń (GTN), GPZ Leszno Gronowo (LES) - GPZ Śmigiel (SMI), GPZ Leszno Gronowo (LES) - GPZ Krzywiń (KWN), GPZ Leszno Gronowo (LES) - GPZ Leszno Wschód (LN2),
- b. stacja elektroenergetyczna 110 kV (GPZ) Leszno Gronowo,
- c. linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia (SN-15kV),
- d. linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia (nn-0,4 kV),
- e. stacje elektroenergetyczne SN/nn.

W zakresie elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej określa się następujące wytyczne i zalecenia.

- Należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu. Wzdłuż przebiegu istniejących / planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii.
- Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:
  - dla linii napowietrznych WN - 110 kV - 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii),
  - dla linii napowietrznych SN - 12 m (po 6 m po każdej ze stron od osi linii),
  - dla linii napowietrznych nn - 0,4 kV - 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),
  - dla linii kablowych WN - 1,0 m (po 0,5 m po każdej ze stron od osi linii),
  - dla linii kablowych SN i nn - 0,4 kV - 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).

Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia.

W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych.

Pasy technologiczne linii napowietrznych 110 kV uwidocznione są dodatkowo na załącznikach graficznych studium. (Pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami

określanymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy. Dodatkowo zwraca się uwagę, że w przypadku projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych należy dokonywać uzgodnień branżowych z właścicielem tych linii).

- Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym. *(Dodatkowo zwraca się uwagę, że usunięcie ewentualnych kolizji wynikających z planowanych zmian zagospodarowania przestrzennego terenu z istniejącą siecią dystrybucyjną energii elektrycznej i/lub infrastrukturą techniczną lub infrastrukturą teletechniczną jest możliwe na zasadach określonych przez właściciela sieci kosztem i staraniem wnioskodawcy, któremu infrastruktura elektroenergetyczna koliduje.)*
- Dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych.

Umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem:

- linii elektroenergetycznych WN, SN i nn wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym,
- stacji elektroenergetycznych 110 W (w tym stacji 110 kV/SN) i SN (w tym stacji SN/nn) w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym.

Umożliwia się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych w pasach drogowych/układach komunikacyjnych tj. terenach ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci." *(Dodatkowo zwraca się uwagę, że odstępstwo od ww. zasady jest możliwe po uzgodnieniu lokalizacji trasy inwestycji pomiędzy właścicielami terenu i gestorem sieci.)*

- Na obszarach planów należy dopuszczać lokalizację stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia/wyprowadzenia do/z stacji linii elektroenergetycznych.
- Dla planowanych kubaturowych stacji elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych SN/nn) realizowanych jako obiekty naziemne, wolnostojące, nie obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy. Nie ma również potrzeby określania parametrów takich jak: minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, liczba miejsc postojowych.
- Zapisy planów miejscowych nie mogą uniemożliwiać prawo do podziału istniejących działek celem wydzielania terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych.
- Przyjęcie jako generalnej zasady planowania sieci elektroenergetycznej SN i nn na terenach ogólnodostępnych w szczególności dróg i ciągów pieszych.

- Przyjęcie jako generalnej zasady planowania sieci kablowych na terenach przeznaczonych pod przeznaczenie związane z zabudową mieszkaniową.
- Zapewnienie właściwego oświetlenia dróg i ulic w poszczególnych miejscowościach.

### **3.6.5 Gazownictwo.**

Obszary zgazyfikowane gminy dotyczą miejscowości Gronówko i Wilkowice. Zostało to orientacyjnie zobrazowane na rysunku uwarunkowań rozwoju gminy.

Dalsze działania winny być prowadzone zgodnie z opracowanym programem gazyfikacji. Docelowo założono, że do zgazyfikowania 22 miejscowości wymagana jest budowa 58,38 km sieci rozdzielczej średniego ciśnienia oraz 1045 przyłączy.

Na obszarze gminy planowany jest odcinek gazociągu średniego ciśnienia Wilkowice – Krzycko.

Przez Gminę Lipno nie przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia. Aktualnie nie zakłada się również rozbudowy przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia na obszarze gminy.

Z uwagi na istniejące udokumentowane złożę gazu ziemnego „Żakowo” (opisane w części uwarunkowań w pkt 2.2.7.), na obszarze gminy dopuszcza się inwestycję polegającą na budowie kopalni gazu ziemnego, która obejmować będzie wyposażenie napowierzchniowe odwiertów, budowę ośrodka uzdatniania gazu oraz gazociągów i innych niezbędnych elementów infrastruktury technicznej. W przypadku realizacji kopalni, gaz ziemny wydobyty ze złoża przesyłany będzie do sieci gazociągów systemowych. Przesył gazu wiąże się z budową napowierzchniowej instalacji technologicznej oraz gazociągu przesyłowego łączącego planowany obiekt z krajową siecią przesyłową.

W przypadku planowanych inwestycji, zwraca się uwagę na konflikty przestrzenne i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające ze stref kontrolowanych, o których mowa w przepisach odrębnych.

### **3.6.6 Telekomunikacja.**

Istniejący na terenie gminy Lipno, zmodernizowany w ostatnich latach, system telekomunikacyjny obejmuje swym zasięgiem wszystkie jednostki osadnicze.

W związku z tym należy postawić jedno zadanie polegające na zapewnieniu prawidłowego działania systemu telekomunikacyjnego oraz w miarę potrzeb jego dalszy rozwój.

Realizacja tego celu będzie wymagać współpracy z operatorami sieci, w tym telefonii bezprzewodowej. Podstawowe działania przede wszystkim nie będą związane z nakładami finansowymi lecz z koordynacją i dostosowaniem planów rozwoju i modernizacji sieci do potrzeb lokalnych.

Zaleca się, aby obiekty służące telefonii bezprzewodowej znajdowały się na wyznaczonych obszarach lokalizacji obiektów i urządzeń aktywności gospodarczych (zarówno istniejących jak i planowanych).

### **3.7 Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.**

Lokalizacje obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> przewiduje się zgodnie ze strefami wyznaczonymi na rysunku kierunków rozwoju gminy w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 309. Obowiązują wytyczne określone w pkt 3.2.13.

### ***3.8 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także obszary przestrzeni publicznej.***

Inwestycje celu publicznego określają przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Na obszarze gminy Lipno wystąpić mogą inwestycje publiczne o znaczeniu lokalnym, którymi są:

- wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
- budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń,
- budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków,
- zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością jednostek samorządu terytorialnego,
- opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, szkół publicznych, samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo - wychowawczych, obiektów sportowych,
- budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia usług powszechnych przez operatora wyznaczonego w rozumieniu prawa pocztowego, a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług,
- zakładanie i utrzymywanie cmentarzy,
- ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody,
- wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa.

Z uwagi na wielofunkcyjny charakter obszarów funkcjonalnych wyznaczonych w kierunkach zmian w przeznaczeniu terenów (pkt 3.2), w niniejszym studium w większości przypadków nie jest możliwe jednoznaczne wskazanie obszarów, na których rozmieszczone będą wyłącznie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Jednocześnie na rysunku kierunków rozwoju gminy określono schemat istniejącego i planowanego układu komunikacyjnego. Niewątpliwie oznaczone na rysunku kierunków rozwoju gminy wybrane publiczne drogi gminne oraz wybrane i planowane drogi gminne ilustrują rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie budowy dróg wraz z infrastrukturą techniczną (urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej).

Ponadto na rysunku kierunków rozwoju gminy określone zostały strefy predysponowane do lokalizacji usług i przestrzeni publicznych. Zapisy dotyczące tej strefy zawarte są w pkt 3.2.15.

Dodatkowo, zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium określić można „*obszary przestrzeni publicznej*”, przez które należy rozumieć obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne.

Obszary przestrzeni publicznej o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb, poprawy jakości życia i integracji mieszkańców gminy powinny być rozpatrywane w następujących

kategoriach:

- walorów funkcjonalno - przestrzennych,
- położenia,
- dostępności,
- własności.

Na obszarze gminy Lipno są to przede wszystkim obszary, na których odbywają się festyny, koncerty, a także miejsca wypoczynku i aktywnej rekreacji.

Obszarami spełniającymi powyższe postulaty są:

- tereny gminne (place, parki, skwery, szkoły i ośrodki kultury z przyległymi terenami zielonymi oraz urządzenia i tereny sportu i rekreacji),
- tereny zabytkowe o zróżnicowanych formach własności (zespoły pałacowo dworskie wraz z przyległymi zespołami zieleni zabytkowej),
- tereny będące we własności bądź zarządzie wspólnot wyznaniowych (kościół, sale parafialne),
- tereny prywatne udostępniane publicznie na określonych zasadach (ośrodki rekreacyjno - sportowe i kulturalno - rozrywkowe).

### ***3.9 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.***

#### ***3.9.1 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu krajowym.***

Organy administracji rządowej nie zgłosiły programów zadań rządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, odnoszące się do obszaru gminy Lipno.

#### ***3.9.2 Zadania publiczne o znaczeniu wojewódzkim.***

Organ administracji samorządowej województwa zgłosił zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych odnoszące się do obszaru gminy Lipno, które wynikają z planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego przyjętego uchwałą Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r.

**W zakresie komunikacji na rysunku kierunków rozwoju gminy określono:**

- drogę ekspresową S5 (przedstawiono linie rozgraniczające drogi),
- drogę wojewódzką nr 309 klasy technicznej głównej (G),
- linie kolejowe nr 271 i 359.

**W zakresie infrastruktury technicznej:**

- istniejące linie elektroenergetyczne WN 220 kV i WN 110 kV,
- stację elektroenergetyczną najwyższych napięć (GPZ).

**W zakresie środowiska przyrodniczego uwzględniono i oznaczono na rysunku kierunków rozwoju gminy:**

- rezerwat „Dolinka”,
- granicę OchK „Kompleks leśny Śmigiel - Święciechowa”,
- granicę OchK „Krzywińsko - Osiecki wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna – Góra”,
- granicę działu wodnego (strefy wododziałowe),
- granicę głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) 305 - Zbiornik międzymorenowy Leszno, wrażliwego na zanieczyszczenie,
- obszary chronione według ustawy prawo wodne (strefy bezpośrednie ujęcia wody),
- oznaczono obszary przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- doliny rzek - elementy naturalnego ukształtowania terenu pełniące funkcje korytarzy



ekologicznych - rzeka Samica (poprzez obszary rolne stanowiące obudowę cieków wodnych),

- granicę złoża kopalin energetycznych - gazu ziemnego,
- granicę udokumentowanych złóż kopalin skalnych - kruszywa naturalne, torfy i kredy.

**W zakresie minimalizacji zagrożenia środowiska i bezpieczeństwa publicznego na rysunku kierunków rozwoju gminy określono:**

- granicę terenów zamkniętych resortu obrony narodowej,
- obszary ograniczenia wysokości zabudowy wokół lotnisk i lotniczych urządzeń naziemnych,
- pasy technologiczne od istniejącej napowietrznej infrastruktury technicznej, stanowiące jednocześnie obszary o potencjalnym oddziaływaniu pól elektromagnetycznych.

Dodatkowo odniesiono się w części dotyczącej uwarunkowań i tym samym uwzględniono w kierunkach zagospodarowania przestrzennego (określając kierunki zmian w przeznaczeniu terenów):

- odcinki drogi o potencjalnie ponadnormatywnym oddziaływaniu akustycznym (w szczególności drogi ekspresowej i wojewódzkiej),
- uwzględniono obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej (kompleksy najwyższych klas bonitacyjnych) w ramach obszarów rolnych,
- uwzględniono pozostałe obszary produkcji rolniczej w ramach obszarów rolnych,
- ekosystemy zależne od wód,
- obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych,
- ponadlokalne obszary węzłowe zapewniające trwałość i ciągłość systemu przyrodniczego województwa (obszary funkcjonalne północno - zachodniej cz. gminy),
- obszary predysponowane do zalesień,
- V Region Gospodarowania Odpadami Komunalnymi,
- obszary wymagające ograniczenia negatywnego wpływu produkcji zwierzęcej na środowisko - intensywny chów lub hodowla bydła (tereny rolne z zakazem zabudowy).

### ***3.10 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych oraz obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.***

- ***Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych***

Na podstawie dokonanych analiz w części dotyczącej uwarunkowań stwierdza się, że na obszarze gminy Lipno nie występują obszary, na których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. W zależności od stanu prawnego, obowiązek taki może jednak powstać w przyszłości.

- ***Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości***

Nie wyznacza się obszarów, wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami. Jednocześnie, w zależności od potrzeb, zaleca się stosowanie tego narzędzia, poprzez określanie na etapie sporządzenia planów miejscowych granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

### ***3.11 Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.***

Jednym z podstawowych instrumentów realizacji polityki przestrzennej Gminy Lipno będą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Zamierza się opracowanie planów miejscowych dla obszarów, które wyznaczone są do realizacji:

- celów publicznych,
- wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,

Prócz tego ustala się, że wszystkie tereny przeznaczone pod rozwój przeznaczeń innych niż rolne mogą być stopniowo przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne i zamierza się dla nich sporządzić plany miejscowe. Realizacja planów winna być dokonywana w oparciu o wieloletnie programy sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto, sporządzenia planów miejscowych będą wymagać grunty rolne najwyższych klas bonitacyjnych (I - III klasy) przeznaczane na cele nierolnicze i nieleśne. Sytuacja taka może nastąpić w szczególności w części wyznaczonych wielofunkcyjnych obszarach sieci osadniczej w obrębach Wilkowice, Mórkowo i Lipno. W przypadku nieuzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, o której mowa w przepisach prawa, dopuszcza się zachowanie przeznaczenia rolnego.

Obszary, o których mowa w art. 14 ust. 3 ustawy z dn. 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi każdy obszar wydzielony granicami innych obszarów, a także część wyznaczonego obszaru przedzielonego granicami dróg i rowów.

### ***3.12 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.***

Wyrazem polityki gminy w zakresie ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest ograniczenie przeznaczania gruntów wysokich i średnich klas bonitacyjnych na cele pozarolnicze. Niemal cała przestrzeń rolnicza Gminy Lipno funkcjonuje w przeciętnych warunkach środowiskowych oraz niekorzystnych warunkach glebowo - wodnych. Zakaz rozpraszania zabudowy, obok zmniejszenia kosztów związanych z budową sieci uzbrojenia inżynierskiego, pozwala w najprostszy sposób chronić grunty rolne.

Restrukturyzacji rolnictwa towarzyszyć musi rozwój lokalnej przedsiębiorczości, pozwalający wzbogacić i zróżnicować przestrzeń gospodarczą wsi o funkcje alternatywne i komplementarne względem rolnictwa. Polityka gminy wobec obszarów wiejskich polegać powinna na wspieraniu rozwoju usług dla sfery rolniczej, a także i przetwórstwa rolno-spożywczego.

Podstawowe kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej powinny polegać na:

- ograniczaniu przeznaczania na cele nierolnicze gruntów o wysokich klasach bonitacyjnych,
- dopuszczeniu zalesień, w szczególności gruntów rolnych o najniższej przydatności rolniczej i nieużytków
- ochronie i powiększaniu zasobów leśnych,
- wspieraniu rozwoju produkcji rolniczej i leśnej,

- wspieraniu rozwoju agroturystyki i rolnictwa ekologicznego,
- modernizacji istniejących i tworzeniu nowych ośrodków i zakładów obsługi gospodarki rolnej i leśnej,
- wprowadzania nowych i pielęgnacji istniejących zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- podnoszeniu standardu systemu infrastruktury technicznej, w tym melioracji i urządzeń wodnych.

Rolnicza przestrzeń produkcyjna, która w Gminie Lipno zajmuje blisko 70 % ogólnej powierzchni gminy, będzie nadal obejmowała ponad połowę terytorium tej gminy.

Obszary produkcji rolniczej są oznaczone na rysunku kierunków rozwoju gminy jako obszary rolne (kolor żółty). Obszary te (z wyjątkiem dopuszczenia ferm fotowoltaicznych) wyłącza się z zainwestowania nierolniczego. Przewiduje się na nich wyłącznie obiekty służące rozwojowi gospodarki rolnej, z zakazem realizacji budynków oraz obiekty służące produkcji z odnawialnych źródeł energii – panele fotowoltaiczne. Ponadto na terenach rolnych dopuszcza się również lokalizację dróg oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej. Pomimo, że leśna przestrzeń produkcyjna zajmuje jedynie ok. 20 % powierzchni gminy, to jednocześnie posiada dogodne warunki dalszego rozwoju. Na rysunku kierunków rozwoju gminy, wskazano dodatkowe obszary przewidziane na dolesienia. Obszary te oznaczono zakreskowaniem liniami pionowymi w kolorze zielonym. Są to tereny z reguły przylegające do lasów istniejących, posiadające gleby o niskich klasach bonitacyjnych. Planowane uzupełnienie istniejących zalesień przyczyni się nie tylko do powiększenia dotychczasowych zasobów, ale też do urozmaicenia leśnych ekosystemów i ich wielofunkcyjności.

Obszary, na których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, wyznaczone zostały na rysunku kierunków rozwoju gminy poprzez obszary funkcjonalne i jednocześnie opisane w punkcie 3.2.

### ***3.13 Obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.***

#### ***3.13.1 Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.***

- ***Niebezpieczeństwo powodzi***

Obszar gminy Lipno w całości położony jest:

- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu Prawa wodnego, tj. obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p = 1\%$ ) oraz wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p = 10\%$ ),
- poza obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p = 0,2\%$ ) oraz poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Jednocześnie w wyniku przeprowadzonych analiz stwierdza się, lokalne podtopienia stanowią mogą obszary stanowiące obudowę cieków wodnych, a w szczególności rzeki Samicy.

- ***Niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych***

Na obszarze gminy Lipno nie występuje niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

#### ***3.13.2 Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny. Udokumentowane złoża kopaliny.***

Na obszarze gminy Lipno nie wyznacza się obiektów i obszarów wymagających wyznaczenia

filarów ochronnych wydobywanych kopalin. Jednocześnie dopuszcza się eksploatację udokumentowanych złóż kopalin, zgodnie z wydanymi koncesjami.

### ***3.13.3 Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.***

Na obszarze gminy Lipno nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

### ***3.13.4 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.***

Rekultywacji wymagają obszary górnicze związane z powierzchnią eksploatacją złóż kruszywa Gronówko SK i Mórkowo PN, zgodnie z kierunkiem rolnym bądź leśnym określonym w koncesji.

Na obszarze gminy Lipno nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji. Jednocześnie, w zależności od potrzeb, dopuszcza się wyznaczanie takich obszarów.

### ***3.13.5 Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.***

Na obszarze gminy Lipno, zgodnie z obowiązującymi decyzjami właściwego ministra występują:

- tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe,
- tereny zamknięte resortu obrony narodowej.

Tereny te zostały oznaczone na rysunku uwarunkowań rozwoju gminy oraz rysunku kierunków rozwoju gminy.

#### ***• Tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe***

Zagospodarowanie terenów zamkniętych przez które przebiegają linie kolejowe związane jest z obsługą ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowych. Dopuszcza się drogi kolejowe, a także budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy.

W otoczeniu terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, obowiązują przepisy odrębne dotyczące szczególnych zasad zagospodarowania, a w szczególności usytuowania obiektów budowlanych drzew i krzewów oraz wykonywania robót, w sąsiedztwie linii i obszarów kolejowych.

#### ***• Tereny zamknięte, tereny zamknięte resortu obrony narodowej***

Teren zamknięty resortu obrony narodowej, posiada strefy ochronne służące poprawie bezpieczeństwa i obronności kraju (ustalone na podstawie decyzji lokalizacyjnych Komisji Planowania przy Radzie Ministrów Nr 012/75 z dnia 10 lutego 1975 r., Nr 018/81 z dnia 12 listopada 1981 r. oraz Nr 011/84 z dnia 10 stycznia 1984 r.). Na rysunku uwarunkowań rozwoju gminy i rysunku kierunków rozwoju gminy przedstawiono:

- strefę ochronną terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, związaną z ograniczeniami zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi i obiektów wysokich,
- strefę ochronną terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, związaną z ograniczeniem budowy linii wysokiego napięcia.

Strefy ochronne służące poprawie bezpieczeństwa i obronności kraju należy uwzględnić na etapie procedowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### ***3.13.6 Wymagania wynikające z bezpieczeństwa ruchu lotniczego.***

Południowo - zachodnia część gminy, położona jest w odległości mniejszej niż 5 km. od lotniska Leszno – Strzyżewice gdzie, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązują ograniczenia dotyczące obiektów budowlanych oraz naturalnych, realizowanych w otoczeniu lotniska (odnoszące się przede wszystkim do wysokości zabudowy, źródeł żerowania ptaków itp.). Na rysunku kierunków rozwoju gminy, określono granicę obszaru, na którym obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy do 214 m **nad poziomem morza**, wynikające z dokumentacji rejestracyjnej lotniska. Ponadto zwraca się uwagę na przepisy odrębne dotyczące sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych (obiektów budowlanych powyżej 50 m.n.p.t.).

### ***3.13.7 Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.***

Gmina Lipno położona jest w zakresie przestrzennym Miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka subregionalnego Leszna „Leszczyńskiego Obszaru Funkcjonalnego (LOF) ”. Podczas tworzenia zapisów niniejszego studium uwzględniono zadania wynikające z koncepcji rozwoju Leszczyńskiego Obszaru Funkcjonalnego (LOF).

## 4 PODSUMOWANIE

### 4.1 Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.

Z uwagi na dokonujące się w ostatnich latach zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Lipno oraz istotne nowelizacje w przepisach prawa związane z opracowaniem studiów gminnych, Rada Gminy Lipno uznała za konieczne dokonanie aktualizacji dokumentu odpowiedzialnego za kreowanie polityki przestrzennej. Tym samym na podstawie art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podjęła uchwałę Nr XIV/98/2019 z dnia 15 października 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia kolejnej edycji studium dla całego obszaru gminy. Oznacza to także, że niniejsza edycja przedmiotowego dokumentu zastępuje w całości opracowanie z 2010 r. (przyjęte uchwałą Rady Gminy Lipno Nr XLVII/315/2010 z dnia 22 października 2010 r. ze zmianami).

Głównym celem niniejszego studium jest dostosowanie zasad polityki przestrzennej gminy do aktualnych realiów, na które w dużym stopniu rzutuje m. in. zmieniająca się sytuacja społeczno - gospodarcza i dalszy rozwój gminy oraz dostosowanie zapisów do obecnych wymogów wynikających z nowelizacji przepisów prawa.

System planowania przestrzennego w Polsce, opiera się na daleko posuniętej decentralizacji zadań, kształtując samodzielność planistyczną samorządów terytorialnych, a zwłaszcza samorządu gminnego (władztwo planistyczne gminy) przy jednoczesnym uwzględnieniu zadań i programów wynikających z dokumentów planistycznych wyższego rzędu (zadania rządowe i samorządowe województwa). Wyrazem tej samodzielności jest w dużej mierze dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium jest aktem kierownictwa wewnętrznego i wyrazem woli samorządu w zakresie prowadzonej polityki przestrzennej gminy. Studium to również koordynacja działań, w zakresie zagospodarowania, z samorządami szczebla powiatowego i wojewódzkiego oraz administracją rządową (art. 10, ust. 1, pkt 14 i ust. 2 pkt. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Choć studium, zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest aktem prawa miejscowego, to poprzez podniesienie rangi tego dokumentu, zapisami m.in. art. 15 ust. 1 i art. 20 wymienionej ustawy, jego ustalenia są wiążące przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium należy traktować jako akt kierownictwa wewnętrznego, sporządzony przez wójta i uchwalany przez radę gminy. Co szczególnie istotne dokument studium jest niezbędny do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i jednocześnie stanowi zbiór wytycznych i wzajemnej koordynacji tych opracowań.

Studium składa się z części tekstowej jak i graficznej. Zarówno część tekstowa, jak i graficzna, składa się z części:

- **uwarunkowań** gminy, przedstawionej w formie opisowej jak i graficznej, zawierającej szczegółową ocenę stanu zagospodarowania obszaru gminy, jej potencjału oraz ograniczeń w możliwościach rozwoju,
- **kierunków zagospodarowania przestrzennego** w formie tekstowych ustaleń o charakterze strategicznym, stanowiących podstawowe narzędzie do koordynacji prowadzonej polityki przestrzennej gminy (głównie za pomocą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego), jak i dyspozycji przestrzennych, przedstawionych w formie graficznej w postaci rysunku kierunków rozwoju gminy.

Przechodząc do uzasadnienia przyjętych rozwiązań na obszarze gminy Lipno, należy zauważyć, że obserwowane zmiany przestrzenne ostatnich lat, związane były w największej mierze z dalszym rozwojem zabudowy mieszkaniowej o charakterze podmiejskim (w

szczegółności w sołectwach położonych najbliżej miasta Leszna). Spodziewane są także, dalsze zmiany w zagospodarowaniu gminy spowodowane otwarciem (w 2018 r.) nowego odcinka drogi ekspresowej S5 wraz z węzłem „Lipno”. Niewątpliwie otwarcie drogi, stanowić będzie w przyszłości dodatkową zachętę inwestycyjną. Do priorytetowych zagadnień związanych z zagospodarowaniem przestrzennym Gminy Lipno, należy więc przygotowanie oferty terenowej dla potencjalnych inwestorów zamierzających realizować zarówno zabudowę mieszkaniową, jak i zabudowę służącą prowadzeniu szeroko rozumianych, różnych form aktywności gospodarczych.

Jak wykazały wykonane analizy, istnieje w Gminie Lipno dalsze, duże zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe. Zabudowa terenów położonych w południowej części gminy przyległej do miasta Leszna, traci stopniowo swój wiejski charakter na rzecz podmiejskiego, o nieco intensywniejszym zagospodarowaniu. Ustalenia studium umożliwiają dalszy rozwój sieci osadniczej o przeważającej funkcji mieszkaniowej wraz z usługami towarzyszącymi i zielenią. Za priorytetowe uznano również zapewnienie równowagi pomiędzy postępującym zainwestowaniem terenów, a ochroną wartości środowiskowych i kulturowych. W tym celu ustalone zostały zasady ochrony dóbr kultury i krajobrazu. Wprowadzono także ustalenia związane z ochroną lasów i zadrzewień oraz ochroną gruntów rolnych, a w szczególności najwyższych klas bonitacyjnych oraz stanowiących obudowę cieków wodnych i rowów.

Rozwiązania przyjęte w studium umożliwiają również dalszy rozwój gminy poprzez wyznaczenie obszarów dla lokalizacji obiektów i urządzeń aktywności gospodarczych – głównie w sąsiedztwie węzłów drogi ekspresowej S5 oraz drogi wojewódzkiej nr 309 i linii kolejowej Poznań – Wrocław. Kolejnym istotniejszym elementem studium jest zachowanie wyznaczonych wcześniej obszarów, na których dopuszcza się realizacje obiektów wielkopowierzchniowych oraz obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną.

Zapisy studium dopuszczają ponadto możliwość realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru). Obiekty te, dopuszczone zostały na terenach rolnych z wyłączeniem gruntów najwyższych klas bonitacyjnych, oraz na obszarach aktywności gospodarczych (zarówno istniejących jak i planowanych).

W zakresie aktualizacji zapisów komunikacyjnych istotne było uwzględnienie linii rozgraniczających odcinka drogi ekspresowej S5 wraz z węzłem „Lipno” oraz miejscem obsługi pasażerów „MOP - em Wilkowice”, a także orientacyjne określenie kierunku rozwoju ważniejszych dróg gminnych.

Dodatkowo należy podkreślić, że podczas sporządzania studium, kierowano się również celami, projektami i zadaniami zawartymi w Strategii rozwoju Gminy Lipno na lata 2017 - 2026, tak, aby niniejszy dokument mógł dodatkowo pełnić rolę promocji gminy wraz z ofertą inwestycyjną.

Podsumowując należy podkreślić, że studium jest jedynym obowiązkowo wykonywanym opracowaniem planistycznym, obejmującym obszar całej gminy i stanowi podstawowy dokument odpowiedzialny za prowadzenie polityki przestrzennej. Choć jest (jedynie) aktem kierownictwa wewnętrznego gminy, to jednocześnie stanowi dokument niezbędny do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## ***4.2 Synteza ustaleń studium.***

Dla przejrzystego zobrazowania najważniejszych zadań sporządzono syntezę w odniesieniu do poszczególnych sfer zagadnień.

#### **4.2.1. Ochrona środowiska.**

Cel główny - zapewnienie zrównoważonego rozwoju poprzez ochronę i poprawę stanu funkcjonowania środowiska w tym przyrody oraz racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody sprzyjające rozwojowi społeczno gospodarczemu.

Strategia działania:

- ochrona przyrody i krajobrazu zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- zabezpieczenie wód powierzchniowych i podziemnych w odpowiedniej ilości i dobrej jakości,
- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- przywrócenie pierwotnych walorów obszarom zdegradowanym,
- ochrona przed hałasem i zanieczyszczeniami powietrza atmosferycznego,
- rozwiązanie gospodarki ściekowej (budowa systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków),
- wspieranie wszelkich inicjatyw związanych z realizacją urządzeń ograniczających skażenie środowiska,
- wzbogacenie agrocenoz (centralnych obszarów gminy) w zadrzewienia (przydrożne, śródpolne, wzdłuż cieków i miedz) - jako działanie priorytetowe,
- ochrona przed zagrożeniami (hałas, pola elektroenergetyczne itp.).

Polityka przestrzenna:

- ustalenia i wskazania dotyczące prowadzenia gospodarki wodno – kanalizacyjnej,
- ustalenia i wskazania wynikające z położenia głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 305 „Zbiornik międzymorenowy Leszno”, który podlega ochronie,
- ustalenia i wskazania dotyczące powierzchni biologicznie czynnych , retencji wód opadowych i roztopowych,
- wyłączenia spod zabudowy obszarów najbardziej cennych przyrodniczo,
- dopuszczenie zalesiania gruntów rolnych, w szczególności niskich klas bonitacyjnych i nieużytków,
- uwzględnienie ograniczeń wynikających z obszarów chronionego krajobrazu,
- uwzględnienia istniejących i planowanych źródeł hałasu (takich jak drogi krajowe, drogi wojewódzkie, linie kolejowe, itp.) przy usytuowaniu terenów objętych ochroną akustyczną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem,
- uwzględnienie orientacyjnych odległości negatywnego oddziaływania, związanego z ruchem drogowym,
- wyznaczenie i ustalenia dla pasów technologicznych, a w szczególności o linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 220 kV i 110 kV.

#### **4.2.2 Środowisko kulturowe.**

Cel główny - ochrona środowiska kulturowego jako elementu dziedzictwa narodowego i tożsamości lokalnej.

Strategia działania:

- utrzymanie dotychczasowego charakteru terenów zainwestowanych gminy w obrębie obszarów chronionych,
- podporządkowanie działań w obrębie stref konserwatorskich i obiektów objętych ochroną (w formie wpisu do rejestru i ewidencji zabytków) zgodnie z wytycznymi właściwych organów ochrony zabytków,
- tworzenie atrakcyjnego wizerunku gminy poprzez dbałość o przestrzeń kulturową i krajobrazową.



Polityka przestrzenna:

- uwzględnienie i ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- ochrona obiektów będących w ewidencji poprzez plany miejscowe,
- ustalenia i wskazania dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej,
- ustalenia i wskazania dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
- ustalenia i wskazania dla zabytkowych cmentarzy,
- ustalenia i wskazania ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

#### **4.2.3 Rolnicza przestrzeń produkcyjna.**

Cel główny - ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej jako bazy produkcji zdrowej żywności.

Polityka przestrzenna:

- ograniczenia rozpraszania zabudowy, poprzez wskazanie obszarów z zakazem zabudowy,
- eliminacja zabudowy oraz urządzeń odnawialnych źródeł energii w obszarach zwartych kompleksów gleb wysokich klas bonitacyjnych (klasa III i II),
- odtwarzanie pasów zieleni śródpolnej i zbiorników małej retencji,
- wyznaczenie obszarów dla produkcji rolnej (w tym hodowlanej).

#### **4.2.4 Rozwój społeczno - gospodarczy.**

Cel główny - poprawa standardu cywilizacyjnego społeczności lokalnej

Strategia działania:

- zapewnienie dogodnych warunków zamieszkania, zarówno poprzez modernizację infrastruktury technicznej jak i udostępnienie terenów dla różnych typów i standardów zabudowy, tak aby były dostosowane do potrzeb wszystkich grup społecznych,
- wyposażenie w podstawowe usługi zaspokajające potrzeby lokalne oraz zapewnienie dostępności do usług w zakresie: szkolnictwa, opieki przedszkolnej, ochrony zdrowia, kultury, sportu i wypoczynku,
- tworzenie dobrych warunków dla różnorodnych działalności pozwalających na wzrost dochodów, prowadzących do bogacenia się mieszkańców,
- przeciwdziałanie bezrobociu.

Polityka przestrzenna:

- zapewnienie terenów pod zabudowę i modernizację sieci osadniczej (mieszkalnictwa wraz z funkcjami towarzyszącymi),
- wyznaczenie obszarów pod rozwój aktywności gospodarczych, w szczególności w sąsiedztwie głównych ciągów komunikacyjnych,
- wyznaczenie obszarów umożliwiających realizację obiektów handlu wielkopowierzchniowego,
- wyznaczenie stref predysponowanych do lokalizacji usług i przestrzeni publicznych.

#### **4.2.5 Komunikacja.**

Cel główny - stwarzanie warunków materialnych, prawnych i organizacyjnych dla realizacji systemu transportowego gminy, zapewniającego efektywność i bezpieczeństwo połączeń w transporcie publicznym oraz ograniczenie uciążliwości komunikacji dla otoczenia.

Strategia działania:

- zahamowanie degradacji całej istniejącej infrastruktury drogowej,
- modernizacja układu komunikacyjnego, doprowadzenie do stanu zgodnego z normatywem technicznym dróg powiatowych i gminnych,

- utworzenie funkcjonalnych ciągów „głównych” dla obsługi wyznaczonych w studium obszarów funkcjonalnych,
- wyprowadzenie ruchu tranzytowego poza tereny ścisłej zabudowy wsi,
- likwidacja nawierzchni gruntowej w ciągu dróg powiatowych,
- systematyczne podnoszenie stanu technicznego dróg gminnych,
- zabezpieczenie terenów mieszkalnych i użyteczności publicznej przed uciążliwym oddziaływaniem transportu,
- promocja komunikacji publicznej,
- promocja komunikacji rowerowej i działań zmierzających do budowy ścieżek rowerowych.

Polityka przestrzenna:

- wyznaczenie nowych kierunków dla połączeń drogowych wynikających z planowanego rozwoju, w szczególności propozycja nowych przebiegów dróg w południowej części gminy w rejonie miejscowości Wilkowice i Gronówko,
- ustalenia i wskazania dla drogi ekspresowej,
- ustalenia i wskazania dla drogi wojewódzkiej,
- ustalenia i wskazania dla dróg powiatowych,
- ustalenia i wskazania dla dróg gminnych i wewnętrznych,
- ustalenia i wskazania dla linii kolejowych.

#### **4.2.6 Infrastruktura techniczna.**

Cel główny - podniesienie jakości życia mieszkańców poprzez poprawę wyposażenia miejscowości w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej

Strategia działania:

- zapewnienie pełnego zaopatrzenia w dobrej jakości wodę dla gospodarstw domowych i przedsiębiorstw,
- budowa systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- modernizacja systemu elektroenergetycznego gminy,
- realizacja sieci gazowej, zaopatrującej wszystkie miejscowości.

Polityka przestrzenna:

- określenie wytycznych dotyczących zasad uzbrojenia obszaru gminy w zakresie:
  - zaopatrzenia w wodę,
  - gospodarki ściekowej,
  - gospodarki odpadami,
  - zaopatrzenia w energię elektryczną,
  - zaopatrzenia w gaz,
  - zaopatrzenia w obiekty i sieć telekomunikacyjną.

#### **4.2.7. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej.**

Cel główny - utrzymanie ładu przestrzennego w procesie zabudowy i zagospodarowania terenów.

Strategia działania:

- określenie wytycznych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Polityka przestrzenna, poprzez wyznaczenie następujących obszarów funkcjonalnych:

- wielofunkcyjne obszary przekształceń sieci osadniczej,
- wielofunkcyjne obszary rozwoju sieci osadniczej,
- obszary rozwoju ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej,

- obszary lokalizacji obiektów i urządzeń aktywności gospodarczych, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - istniejące,
- obszary lokalizacji obiektów i urządzeń aktywności gospodarczych, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - planowane,
- obszary lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną - istniejące,
- obszary lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną - planowane,
- obszary lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- obszary parków i zieleni o walorach kulturowych,
- obszary rolne, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
- obszary rolne stanowiące obudowę cieków wodnych,
- obszary leśne i skupisk zadrzewień śródpolnych,
- obszary rolne preferowane do zalesienia,
- obszary cmentarne,
- wody powierzchniowe,

oraz określonych niezależnie od obszarów funkcjonalnych:

- stref, w których dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
- stref predysponowanych do koncentracji zieleni na obszarach zainwestowanych,
- stref predysponowanych do lokalizacji usług i przestrzeni publicznych.

## **5 ZAŁĄCZNIK DO TEKSTU**

### ***5.1 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w Gminie Lipno.***



**BILANS TERENÓW  
PRZEZNACZONYCH  
POD ZABUDOWĘ W GMINIE LIPNO**

---

**W KONTEKŚCIE ANALIZ  
DOTYCZĄCYCH POTRZEB I  
MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY**

Spis treści:

1.	Podstawa prawna.....	4
2.	Analizy gospodarcze, społeczne i środowiskowe.....	5
2.1.	Analizy rozwoju gospodarczego Gminy Lipno.....	5
2.1.1.	Rynek pracy.....	5
2.1.2.	Struktura gospodarcza .....	7
2.1.3.	Atrakcyjność inwestycyjna .....	8
2.1.4.	Aktywność gospodarcza mieszkańców Gminy Lipno.....	8
2.2.	Analiza zasobów środowiska naturalnego Gminy Lipno .....	10
2.2.1.	Obszarowe formy ochrony przyrody .....	10
2.2.2.	Zasoby glebowe.....	10
2.2.3.	Lasy .....	11
2.2.4.	Złoża kopalin.....	11
2.2.5.	Wody powierzchniowe.....	12
2.3.	Analizy społecznych aspektów rozwoju Gminy Lipno .....	12
2.3.1.	Struktura gospodarstw domowych .....	12
2.3.2.	Zasoby mieszkaniowe .....	13
2.4.	Analizy demograficzne.....	16
2.4.1.	Zmiany demograficzne w latach 1995 – 2019.....	16
2.4.2.	Prognoza liczby ludności Gminy Lipno do roku 2030 w oparciu o <i>Prognozę ludności gmin na lata 2017 - 2030</i> Głównego Urzędu Statystycznego .....	17
2.4.3.	Prognoza liczby ludności Gminy Lipno do roku 2050 w oparciu o <i>Prognozę dla powiatów i miast na prawie powiatu na lata 2014 - 2050</i> Głównego Urzędu Statystycznego .....	17
2.4.4.	Prognoza w oparciu o dane dotyczące liczby ludności Gminy Lipno w latach 1995-2019 .....	21
2.4.5.	Porównanie prognoz demograficznych .....	21
2.4.6.	Migracje.....	22
2.4.7.	Przyrost naturalny.....	24
2.4.8.	Udział ekonomicznych grup wieku .....	24
2.5.	Wnioski z przeprowadzonych analiz.....	26
3.	Prognoza maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę, wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.....	26
3.1.	Zabudowa mieszkaniowa .....	26
3.2.	Zabudowa usługowa.....	27
3.3.	Zabudowa aktywności gospodarczej .....	27
3.4.	Pozostałe tereny.....	27

4. Analiza chłonności obszarów w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę .....	28
4.1. Położone na terenie Gminy Lipno obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej .....	28
4.2. Położone na terenie Gminy Lipno obszary przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę niebędące obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.....	29
4.3. Bilans terenów, dla których ustalono możliwość lokalizacji zabudowy .....	30
4.3.1. Zabudowa mieszkaniowa .....	31
4.3.2. Zabudowa usługowa.....	31
4.3.3. Zabudowa przemysłowa.....	32
5. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z możliwościami lokalizowania zabudowy, na podstawie oszacowanych chłonności.....	32
5.1. Powierzchnie, które można przeznaczyć na analizowane funkcje .....	33
5.2. Powierzchnie, które można wyznaczyć pod zabudowę w porównaniu do ustaleń Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno z 2010 roku.....	34
6. Możliwości finansowe Gminy w zakresie wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy .....	37
6.1. Założenia metodologiczne.....	37
6.2. Koszty budowy infrastruktury drogowej.....	37
6.3. Koszt budowy infrastruktury technicznej.....	38
6.4. Koszt zagospodarowania terenów zieleni oraz terenów sportu i rekreacji.....	38
6.5. Wpływy z podatku od nieruchomości .....	39
6.5.1. Podatek od gruntów.....	39
6.5.2. Podatek od budynków .....	39
6.6. Podsumowanie możliwości finansowych gminy.....	39
7. Wnioski końcowe .....	41
Spis tabel .....	42
Spis ilustracji .....	43

## **1. PODSTAWA PRAWNA**

18 listopada 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z dnia 3 listopada 2015 r. poz. 1777). Art. 41 wyżej wymienionej ustawy wprowadził szereg zmian w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Między innymi liczne zmiany w art.10 określającym zakres i problematykę określaną w studium. Zmiany wprowadzone w art.10 koncentrują się na konieczności wykonania analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, analiz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę – w celu określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy (art.10 ust.1 pkt 7). W oparciu o wyżej wymienione analizy oraz uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, w studium określa się kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy. Ponadto w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dodano ustępy 5 - 7 precyzujące problematykę opracowywania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz możliwości finansowania infrastruktury należącej do zadań własnych gminy. Niniejsze opracowanie zostało sporządzone w celu spełnienia wymogu ustawowego.

Zawartość bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę określona jest w art. 10 ust. 1 pkt 5 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu:

*5. Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:*

*1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a–c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*

*2) szacuje się chłonność położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*

*3) szacuje się chłonność położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*

*4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:*

*a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,*

*b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;*

*5) określa się:*

*a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,*



*b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;*

*6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.*

*7. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, bierze się pod uwagę:*

*1) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;*

*2) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30 %.*

## **2. ANALIZY GOSPODARCZE, SPOŁECZNE I ŚRODOWISKOWE**

### **2.1. Analizy rozwoju gospodarczego Gminy Lipno**

#### **2.1.1. Rynek pracy**

Liczba ludności Gminy Lipno w 2018 roku wynosiła 7 978 osób, z czego 5 074 osób to osoby w wieku produkcyjnym.<sup>1</sup> Liczba zarejestrowanych bezrobotnych to 107 osób. Natomiast wśród pracujących, 1184 osoby pracują w przedsiębiorstwach zatrudniających 9 osób i więcej. Reszta zaś (zdecydowana większość wszystkich pracujących – 3783 osób) pracuje w indywidualnych gospodarstwach rolnych i przedsiębiorstwach zatrudniających do 9 osób.<sup>2</sup>

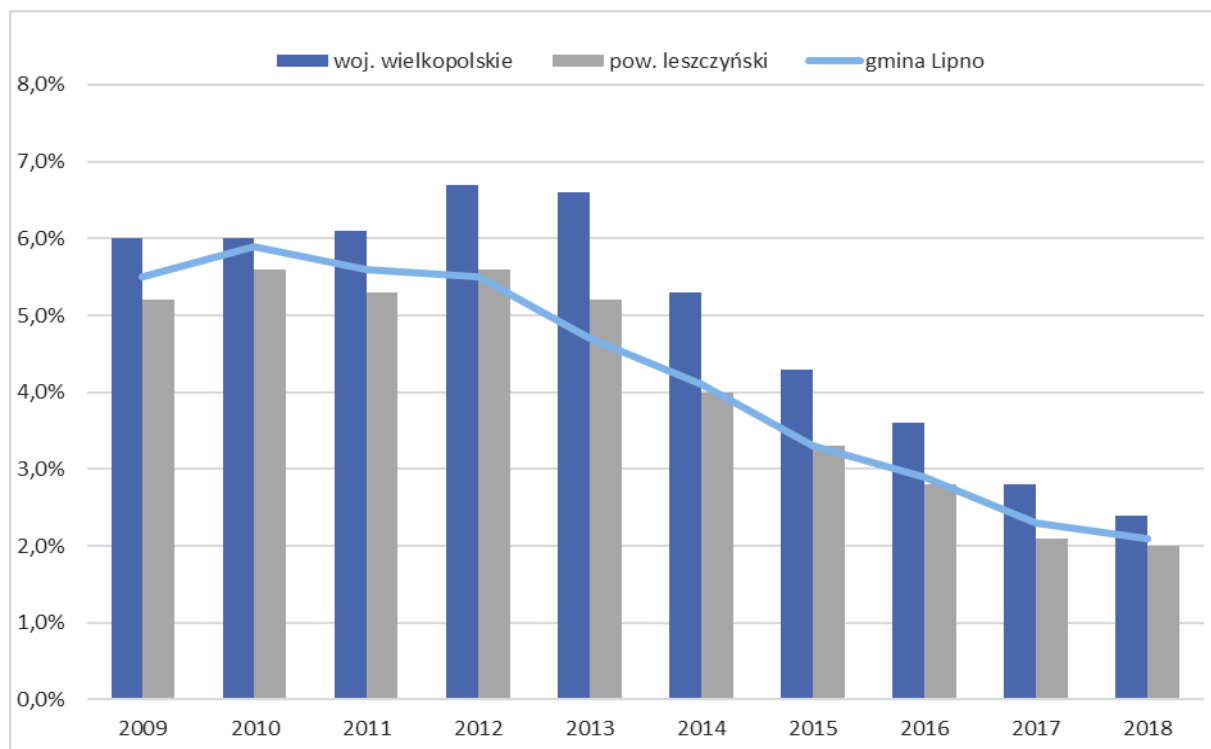
Stopa bezrobocia w Gminie Lipno, maleje nieprzerwanie od roku 2010, kiedy to osiągnęła poziom 5,9 %. Szczególnie dynamiczny spadek stopy bezrobocia odnotowano w latach 2012 - 2015. W 2018 roku stopa bezrobocia wyniosła 2,1 %<sup>3</sup>, co jest wartością bardzo niską, mogącą być uznawaną za wartość równą bezrobociu naturalnemu. Należy zauważyć, że zmiana poziomu stopy bezrobocia w Gminie Lipno jest w dużej mierze odzwierciedleniem trendów poziomu bezrobocia w województwie wielkopolskim i powiecie leszczyńskim oraz że poziom stopy bezrobocia w Gminie Lipno jest porównywalny z poziomem w powiecie leszczyńskim i mniejszy niż w województwie wielkopolskim.

<sup>1</sup> Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny [dostęp: 21.03.2020r.]

<sup>2</sup> Statystyczne Vademecum Samorządowca 2019, Urząd Statystyczny w Poznaniu

<sup>3</sup> Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny [dostęp: 21.03.2020r.]

WYKRES 1 PORÓWNANIE STOPY BEZROBOCIA GMINY LIPNO Z WOJEWÓDZTWE WIELKOPOLSKIM I POWIATEM LESZCZYŃSKIM



źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych: [www.bdl.stat.gov.pl](http://www.bdl.stat.gov.pl)

Głównym kierunkiem dojazdów do pracy z Gminy Lipno jest Leszno, do którego dojeżdża 737 osób, na kolejnych pozycjach są Poznań (110 osób) oraz Rydzyna (60 osób). Łącznie z Gminy Lipno do pracy wyjeżdża 1 329 osób. Osoby dojeżdżające do Leszna stanowią więc ponad 55 % wszystkich dojeżdżających do pracy osób.<sup>4</sup> W Gminie Lipno jest 4 967 pracujących, więc ponad 27 % pracujących dojeżdża do pracy poza granice gminy, a blisko 15 % dojeżdża do pracy do Leszna.

TABELA 1 LICZBA OSÓB DOJEŹDŻAJĄCYCH DO PRACY Z GMINY LIPNO

	<i>Gmina docelowa</i>	<i>Liczba dojeżdżających osób</i>
<b>1.</b>	Leszno	737
<b>2.</b>	Poznań	110
<b>3.</b>	Rydzyna	60
<b>4.</b>	Święciechowa	55
<b>5.</b>	Śmigiel	45
<b>6.</b>	Osieczna	36
<b>7.</b>	Włoszakowice	33
<b>8.</b>	Warszawa	28
<b>9.</b>	Ostrów Wielkopolski	18
<b>10.</b>	Kościan	15

źródło: opracowanie własne na podstawie raportu „Przepływy ludności związane z zatrudnieniem w 2016 r.”, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2016

<sup>4</sup> Filas-Przybył S., Stachowiak D., *Przepływy ludności związane z zatrudnieniem w 2016 r.*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2016

### 2.1.2. Struktura gospodarcza

W Gminie Lipno funkcjonuje 1020 podmiotów gospodarczych, z czego 73 (7,2 %) działające w sektorze rolniczym, 118 (11,6 %) z sektora przemysłowego oraz 171 (16,8 %) z sektora budowlanego. Należy zauważyć, że wskaźnik liczby podmiotów gospodarczych przypadających na 1000 mieszkańców oraz wskaźnik osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą są wyższe niż w powiecie leszczyńskim i wynoszą odpowiednio 126 oraz 99.

Najwięcej firm – 65 % - działa w sektorze usług, w przemyśle i budownictwie 28 %, a w rolnictwie jedynie 7 % przedsiębiorstw. Struktura gospodarcza gminy jest więc zbliżona do struktury powiatu.

TABELA 2 STRUKTURA GOSPODARCZA GMINY LIPNO

<i>Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON w 2018 r.</i>	<i>Powiat leszczyński</i>		<i>Gmina Lipno</i>	
<b>Ogółem</b>	6224		1020	
- w sektorze rolniczym	568	9 %	73	7 %
- w sektorze przemysłowym	701	11 %	118	11 %
- w sektorze budowlanym	1175	19 %	171	17 %
- w sektorze usług	3780	61 %	658	65 %
<i>na 1 tys. ludności</i>	110		126	
<i>Osoby fizyczne prowadzące działalność gosp. na 1 tys. mieszkańców</i>	89		99	

źródło: opracowanie własne na podstawie: Statystycznego Vademecum Samorządowca 2019, Urząd Statystyczny w Poznaniu

W Gminie Lipno funkcjonuje 1108 przedsiębiorstw, z czego aż 1065 (96 %) to firmy małe – zatrudniające do 9 pracowników. Przedsiębiorstw zatrudniających od 10 do 59 pracowników funkcjonuje 37 (3 % wszystkich). W gminie istnieje jedynie 5 przedsiębiorstw zatrudniających od 50 do 259 pracowników oraz jedno zatrudniające powyżej 1000 osób.

TABELA 3 LICZBA PRZEDSIĘBIORSTW W PODZIALE NA GRUPY WIELKOŚCI W 2019 ROKU

<i>ogólnie</i>	<i>Grupy wielkości – w zależności od liczby zatrudnionych</i>				
	<i>0 - 9</i>	<i>10 - 49</i>	<i>50 - 249</i>	<i>250 - 999</i>	<i>1000 i więcej</i>
1 108	1065	37	5	0	1

źródło: opracowanie własne na podstawie: danych Banku Danych Lokalnych: [www.bdl.stat.gov.pl](http://www.bdl.stat.gov.pl)

Do największych podmiotów gospodarczych mających siedzibę na terenie gminy Lipno należą:

1. *Astromal* – wytwórstwo artykułów z tworzyw sztucznych,
2. *Profiloplast* – produkcja okien PCV,
3. *Janser Polska* – wykładziny, maszyny, odzież robocza,
4. *Langner* – wytwórstwo artykułów z tworzyw sztucznych,
5. *Bumet – Grekor* – produkcja i montaż okien PCV i aluminium,
6. *Rodon* – części samochodowe,
7. *KÄTLER* – sieć kooperacji i dystrybucji w branży stolarki okiennej i drzwiowej,
8. *Agregaty Fogo* – produkcja i sprzedaż agregatów,
9. *DE-MO* – tapicerstwo meblowe skórzane,
10. Ciastkarnia i Piekarnia K. Kolan.<sup>5</sup>

### **2.1.3. Atrakcyjność inwestycyjna**

Analizę atrakcyjności inwestycyjnej dokonano na podstawie raportu *Atrakcyjność inwestycyjna regionów 2017. Województwo wielkopolskie*. Gmina Lipno w każdej z analizowanych w raporcie kategorii (Gospodarka narodowa; Przemysł; Handel i naprawy; Zakwaterowanie i gastronomia; Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna) otrzymała ocenę C w sześciostopniowej skali (A – wysoka atrakcyjność, F - niska atrakcyjność) uzyskując tym samym oznaczenie pomarańczowej gwiazdy. Oznaczenie to zdobywają jednostki samorządowe, uzyskujące ponad przeciętne oceny we wszystkich analizowanych dziedzinach.<sup>6</sup>

### **2.1.4. Aktywność gospodarcza mieszkańców Gminy Lipno**

Aktywność gospodarcza mieszkańców może być zobrazowana poprzez liczbę istniejących przedsiębiorstw oraz różnicę w nowo rejestrowanych i wyrejestrowywanych przedsiębiorstwach. Ujemny bilans przedsiębiorstw rejestrowanych i wyrejestrowywanych odnotowano jedynie w latach 2012 i 2014, przy czym były to różnice sięgające poziomu większego niż - 11 przedsiębiorstw. Należy także zauważyć szczególnie korzystne trendy obserwowane od roku 2017: wzrasta liczba rejestrowanych przedsiębiorstw, a jednocześnie maleje liczba przedsiębiorstw wyrejestrowywanych. Różnica pomiędzy rejestrowanymi i wyrejestrowanymi podmiotami wynosiła w 2019 roku aż 64.

Analiza liczby przedsiębiorstw w Gminie Lipno wskazuje na stale rosnącą aktywność gospodarczą mieszkańców gminy. W latach 2010 – 2019 liczba przedsiębiorstw wzrosła ze 737 do 1108. Wzrost w stosunku do roku 2010 wyniósł więc 50,3 %.<sup>7</sup>

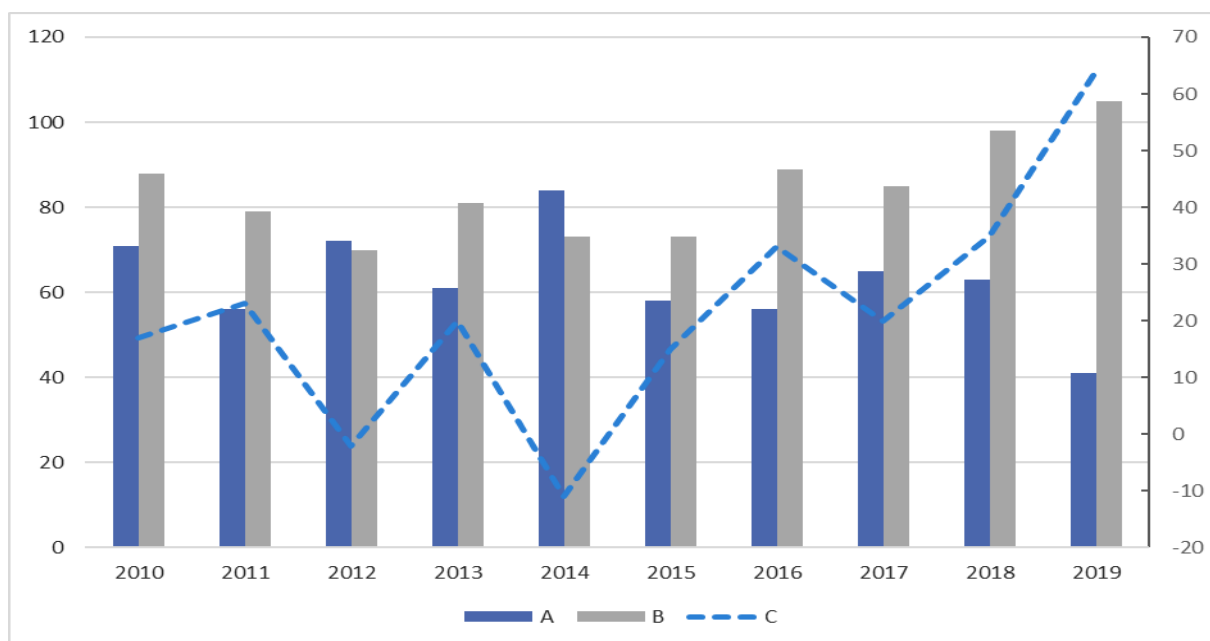
---

<sup>5</sup> Samorządowy Portal Internetowy Gminy Lipno, <http://www.lipno.pl> [dostęp: 23.03.2020]

<sup>6</sup> Godlewska-Majkowska H., Pilewicz T., Turek D., Zarębski P., Czernecki M., Miąsek D., Typa M., *Atrakcyjność inwestycyjna regionów 2017. Województwo wielkopolskie*. Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Warszawa 2017

<sup>7</sup> Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny [dostęp: 23.03.2020r.]

WYKRES 2 NOWO REJESTROWANE I WYREJESTROWANE PODMIOTY GOSPODARCZE W GMINIE LIPNO



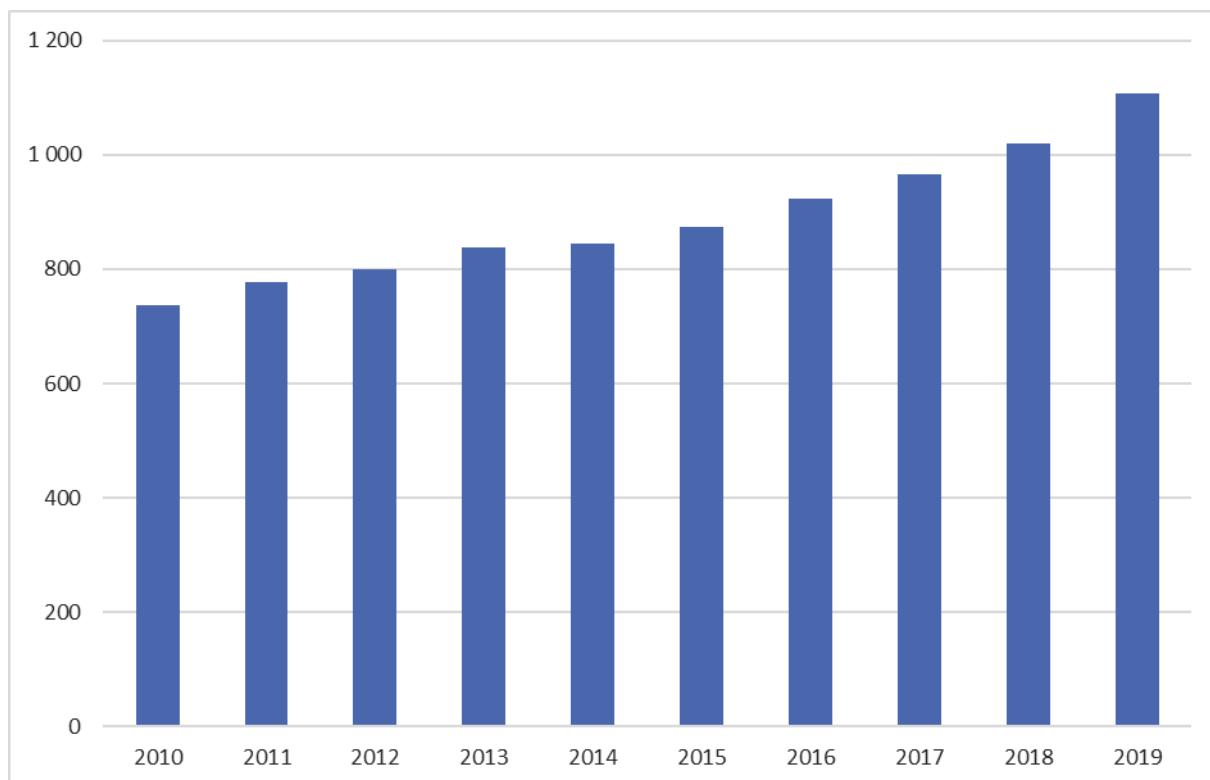
A - nowo rejestrowane podmioty

B - podmioty wyrejestrowane

C- różnica pomiędzy podmiotami nowo rejestrowanymi i wyrejestrowanymi

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych: [www.bdl.stat.gov.pl](http://www.bdl.stat.gov.pl)

WYKRES 3 LICZBA PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH



źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych: [www.bdl.stat.gov.pl](http://www.bdl.stat.gov.pl)

## 2.2. Analiza zasobów środowiska naturalnego Gminy Lipno

### 2.2.1. Obszarowe formy ochrony przyrody

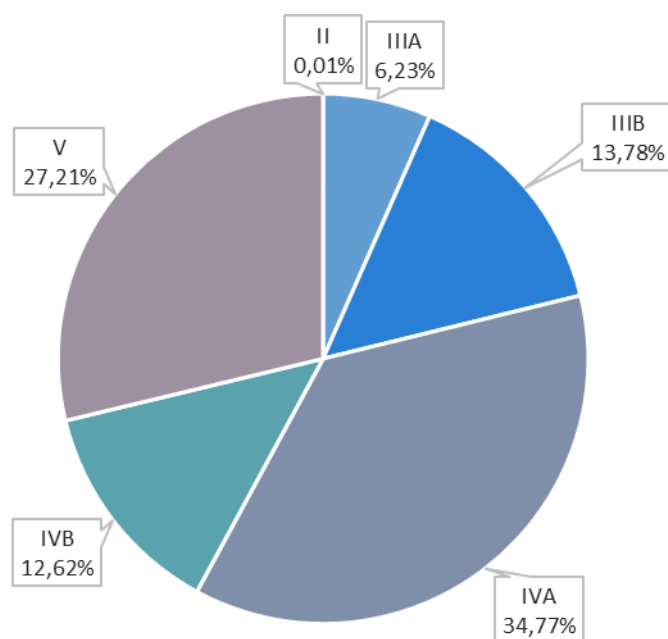
Na terenie gminy Lipno istnieją następujące obszary chronione:

- Rezerwat Przyrody Dolinka – rezerwat o powierzchni 2,5 ha w pobliżu wsi Goniembice,
- Krzywińsko - Osiecki obszar chronionego krajobrazu wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna - Góra – obszar chronionego krajobrazu o całkowitej powierzchni 71 425 ha z czego część znajdująca się na terenie gminy Lipno ma powierzchnię 1679 ha i jest położona we wschodniej części gminy,
- Obszar chronionego krajobrazu Kompleks leśny Śmigiel - Świąciechowa - obszar chronionego krajobrazu o całkowitej powierzchni 8 974 ha z czego część znajdująca się na terenie gminy Lipno ma powierzchnię 4251 ha i jest położona w zachodniej części gminy.<sup>8</sup>

### 2.2.2. Zasoby glebowe

Okolo 67,8 % powierzchni gminy Lipno stanowią grunty orne. Wśród nich przeważają grunty niższych klas bonitacyjnych: gleby V klasy stanowią około 27 % arealu, a IV około 47 %. Ponieważ gleby I klasy nie występują w ogóle, a II klasy w bardzo znikomym stopniu, najcenniejsze są gleby klasy III składające się na 20 % powierzchni gruntów ornych.<sup>9</sup>

WYKRES 4 STRUKTURA UDZIAŁU GLEB POSZCZEGÓLNYCH KLAS BONITACYJNYCH W OGÓLE GRUNTÓW ORNYCH



źródło: opracowanie własne na podstawie „Raportu o stanie Gminy Lipno”, Lipno 2016

<sup>8</sup> Centralny rejestr form ochrony przyrody, <http://crfop.gdos.gov.pl/> [dostęp: 24.03.2020r.]

<sup>9</sup> Raportu o stanie Gminy Lipno, Lipno 2016

### 2.2.3. Lasy

W Gminie Lipno lasy mają powierzchnię 2 156 ha, stanowią więc około 20% terenu gminy – lesistość kształtuje się na poziomie podobnym do pozostałych gmin powiatu leszczyńskiego. Zdecydowana większość lasów to lasy publiczne w zarządzie Lasów Państwowych.<sup>10</sup>

### 2.2.4. Złoża kopalin

Na terenie gminy Lipno znajduje się 15 udokumentowanych złóż kopalin, w tym złoża kruszywa naturalnego, kredy, gazu ziemnego i torfu.<sup>11</sup>

TABELA 4 UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN NIEOBJĘTYCH WŁASNOŚCIĄ GÓRNICZĄ NA TERENIE GMINY LIPNO.

<i>L.p.</i>	<i>I.D.</i>	<i>Nazwa złoża</i>	<i>Położenie</i>	<i>Kopalina</i>
1.	1076	<i>Błotkowo</i>	Błotkowo, 300 m od wsi, w dolinie rz. Samica	kreda jeziorna
2.	9564	<i>Błotkowo</i>	Smyczyna	torf
3.	10577	<i>Gronówko</i>	Gronówko	kruszywo naturalne
4.	11016	<i>Gronówko 2</i>	Gronówko dz. nr 129/2	kruszywo naturalne
5.	11150	<i>Gronówko 3</i>	Gronówko dz. nr 129/2	kruszywo naturalne
6.	17010	<i>Gronówko SK</i>	Gronówko dz. nr 100/1, 100/2	kruszywo naturalne
7.	5774	<i>Klonówiec</i>		kruszywo naturalne
8.	17462	<i>Mórkowo JB</i>	Mórkowo	kruszywo naturalne
9.	18095	<i>Mórkowo PN</i>	dz. nr 360	kruszywo naturalne
10.	17276	<i>Mórkowo SM</i>	Mórkowo	kruszywo naturalne
11.	17672	<i>Ratowice</i>	Ratowice dz. ewid. 55 i 56	torf
12.	7813	<i>Samica-Marcin</i>	Smyczyna	torf
13.	9659	<i>Samica-Marcin II</i>	Smyczyna	torf

<sup>10</sup> Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny [dostęp: 23.03.2020r.]

<sup>11</sup> Centralna Baza Danych Geologicznych: <http://dm.pgi.gov.pl/> [dostęp 24.03.2020r.]

14.	18172	Wilkowice I	Wilkowice dz. nr 21/4, 16/2, 17, 18	kruszywo naturalne
15.	14750	Wyciążkowo JM	Wyciążkowo dz. nr 68/2	kruszywo naturalne

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Centralnej Bazy Danych Geologicznych: <http://dm.pgi.gov.pl/>

### 2.2.5. Wody powierzchniowe

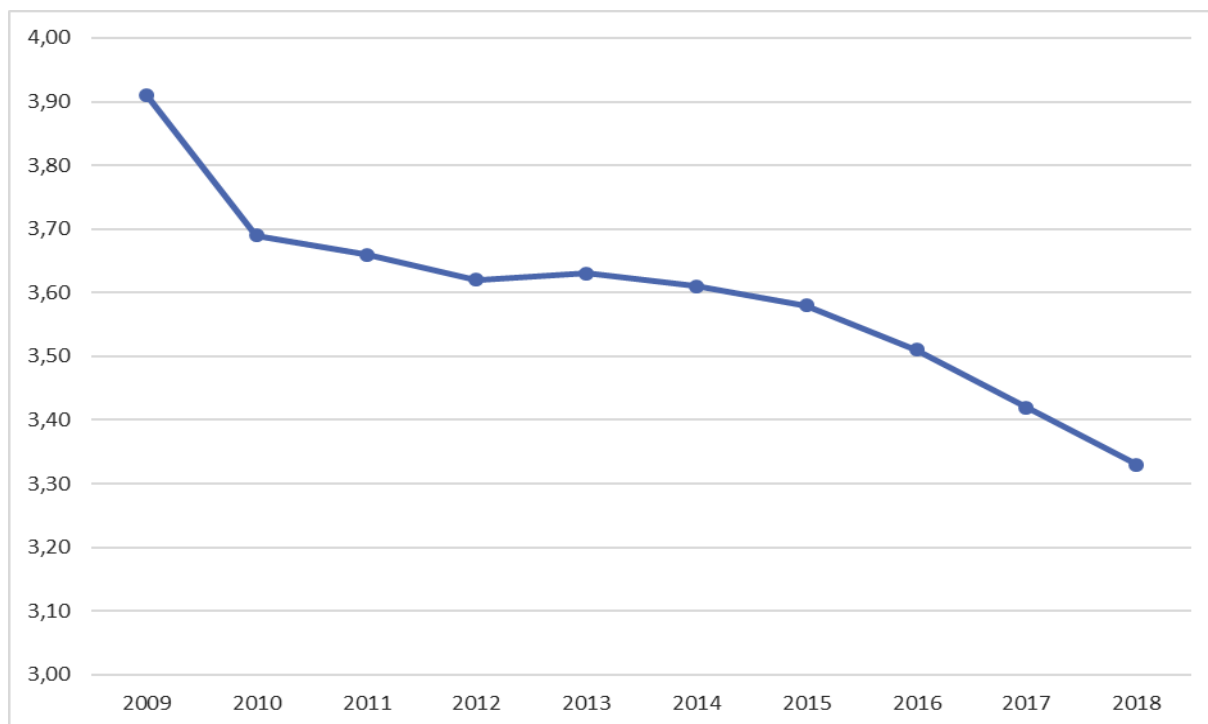
Obszar gminy Lipno znajduje się w dorzeczu Warty i Baryczy. Głównym ciekim wodnym gminy jest rzeka Samica Leszczyńska będąca dopływem Obry i mająca 31,6 km. Na terenie gminy występują stawy będące pozostałością po wydobywaniu torfu bądź powstałe w wyniku spiętrzenia wód.

## 2.3. Analizy społecznych aspektów rozwoju Gminy Lipno

### 2.3.1. Struktura gospodarstw domowych

W latach 2009 - 2018 przeciętna liczba osób zamieszkująca jedno mieszkanie spadła o blisko 14 % z 3,91 do 3,33. W latach 2010 - 2015 spadek tego wskaźnika następował dosyć powoli, natomiast w latach 2015 – 2018 obserwowana zmiana jest bardziej wyraźna.

WYKRES 5 PRZECIĘTNA LICZBA OSÓB PRZYPADAJĄCA NA JEDNO MIESZKANIE



źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych: [www.bdl.stat.gov.pl](http://www.bdl.stat.gov.pl)

Prognoza zawarta w raporcie *Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016 – 2050* przewiduje dalszy spadek wskaźnika średniej liczby osób w gospodarstwie domowym. W przypadku wsi spadek ten będzie następował do 2030 roku, kiedy to wskaźnik osiągnie wartość 2,81. Od 2030 roku będzie następował powolny przyrost wartości wskaźnika i w 2050 roku, osiągnie on wartość 2,92.<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Potyra M., *Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016 – 2050*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2016



TABELA 5 PROGNOZOWANA LICZBA OSÓB PRZYPADAJĄCYCH NA JEDNO GOSPODARSTWO DOMOWE

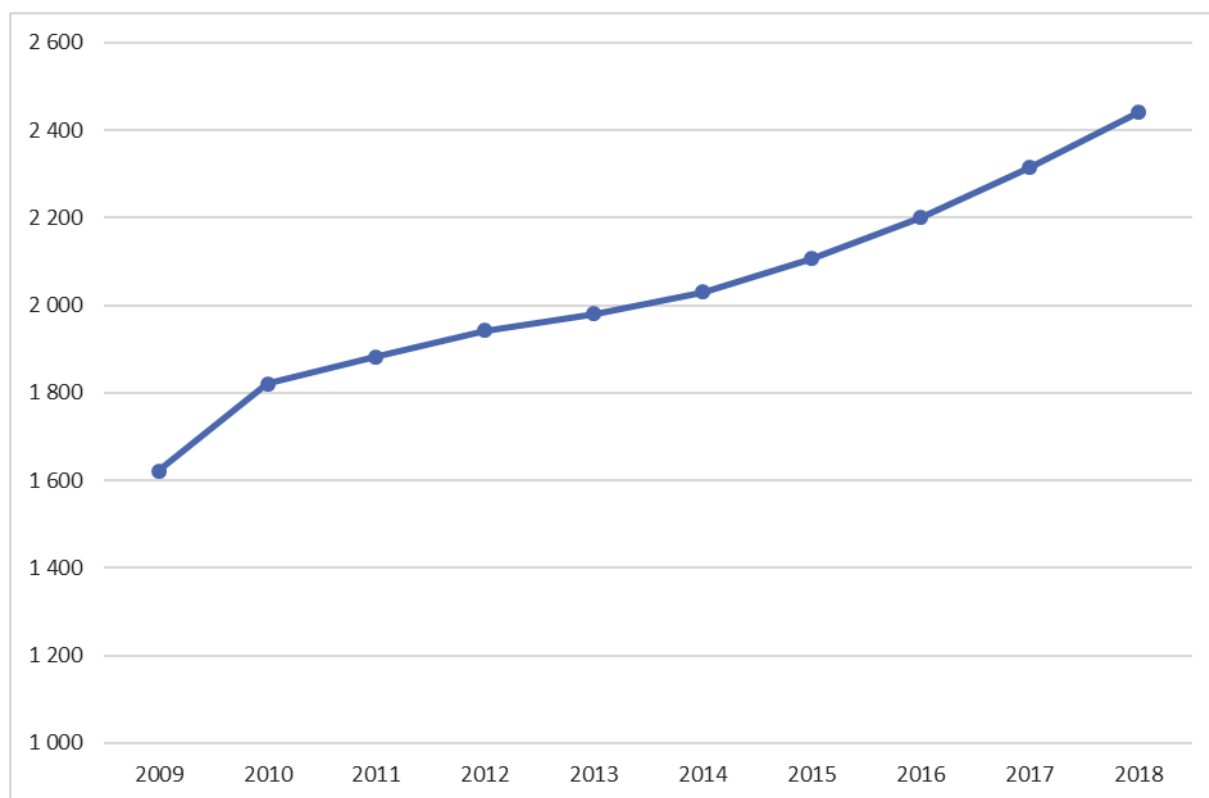
	2011	2016	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
<b>Ogółem</b>	2,82	2,71	2,61	2,50	2,40	2,43	2,48	2,50	2,50
<b>Wieś</b>	3,40	3,26	3,16	2,98	2,81	2,86	2,91	2,91	2,92

źródło: opracowanie własne na podstawie Potyra M., „Progniza gospodarstw domowych na lata 2016 – 2050”, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2016

### 2.3.2. Zasoby mieszkaniowe

W Gminie Lipno w 2018 roku było 2414 mieszkań. Liczba mieszkań stale wzrasta – od 2009 roku, kiedy odnotowano 1622 mieszkania, nastąpił wzrost liczby mieszkań o ponad 50 %.

WYKRES 6 LICZBA MIESZKAŃ W GMINIE LIPNO

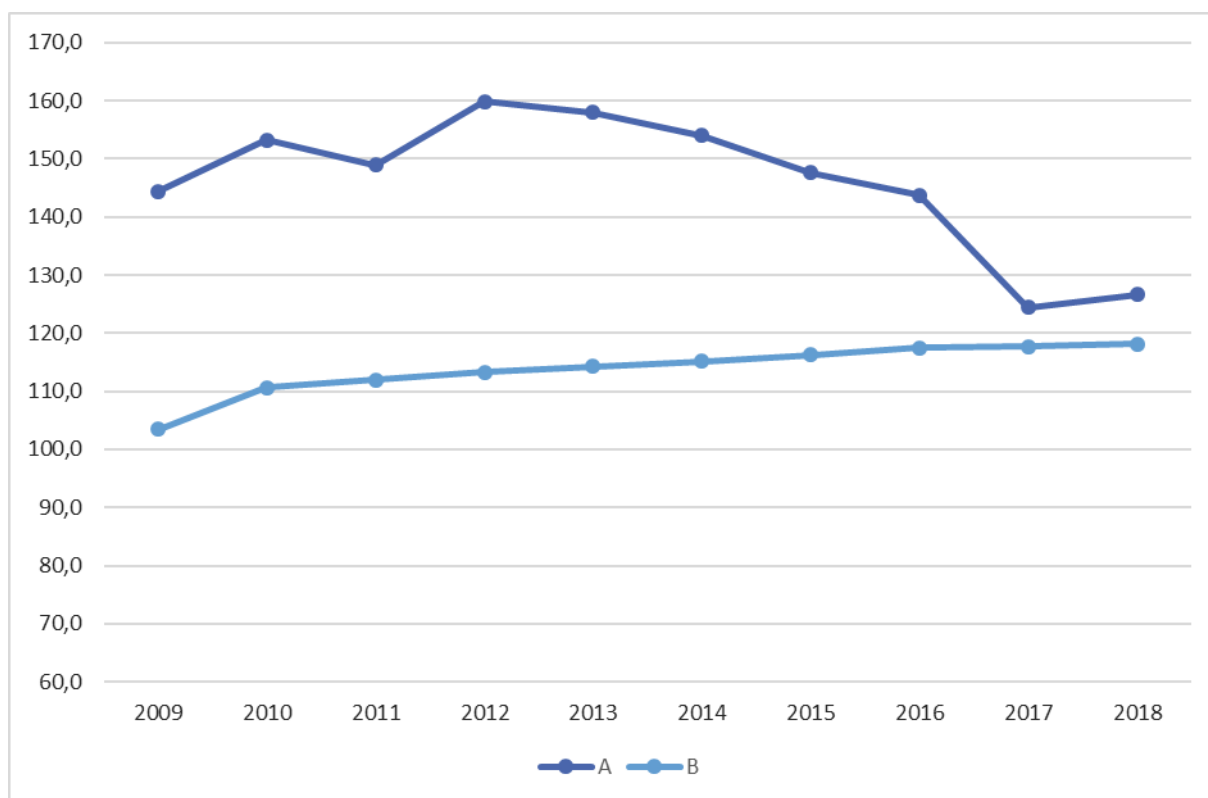


źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych: [www.bdl.stat.gov.pl](http://www.bdl.stat.gov.pl)

Średnia powierzchnia mieszkania w Gminie Lipno wynosi ponad 118 m<sup>2</sup>. Od 2009 roku wartość ta nieprzerwanie wzrasta, choć wzrosty te są niewielkie (wzrost rzędu 14 % w przeciągu 9 lat). Nowobudowane mieszkania charakteryzują się średnio wyższą powierzchnią, od istniejących mieszkań. Należy jednak zaznaczyć odnotowany spadek średniej powierzchni nowych mieszkań, który nastąpił w latach 2012 - 2017 (spadek o 28 %). Obecnie, średnia powierzchnia nowych mieszkań oscyluje wokół 126 m<sup>2</sup>. Można zauważyć, że pomimo spadku, nadal jest wyższa od średniej powierzchni mieszkań istniejących.<sup>13</sup> Należy więc spodziewać się utrzymania trendu niewielkiego wzrostu tej ostatniej.

<sup>13</sup> Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny [dostęp: 25.03.2020r.]

WYKRES 7 ŚREDNIA POWIERZCHNIA MIESZKANIA W GMINIE LIPNO



A - średnia powierzchnia nowo oddawanych mieszkań

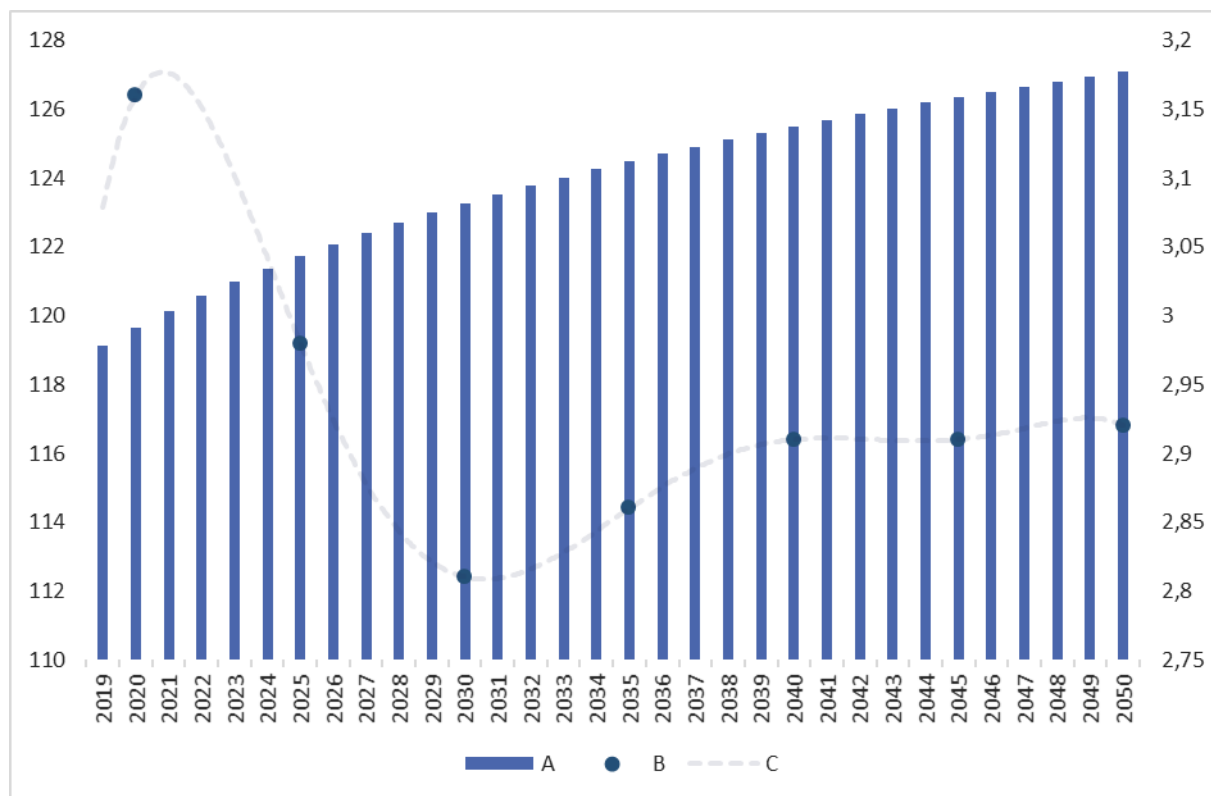
B - średnia powierzchnia wszystkich mieszkań

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych: [www.bdl.stat.gov.pl](http://www.bdl.stat.gov.pl)

Do danych dotyczących średniej powierzchni mieszkania dopasowano funkcję logarytmiczną i z jej pomocą zaprognozowano wartość tego wskaźnika do roku 2050. Zgodnie z tendencją powolnego wzrostu ma on wynieść w 2050 roku 127 m<sup>2</sup>, co stanowi wzrost o 7 % w stosunku do wartości z roku 2018.

Analizując powyższe dane oraz prognozę liczby mieszkańców przypadających na jedno mieszkanie na obszarach wiejskich zawartą w raporcie *Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016 – 2050* wykonano prognozę średniej powierzchni mieszkania przypadającej na jedną osobę. Przewiduje się wzrost średniej powierzchni mieszkania przypadającej na osobę do roku 2030, kiedy to wyniesie 43,9 m<sup>2</sup>, a potem jej powolny spadek aż do wartości 43,5 m<sup>2</sup> w roku 2050.

WYKRES 8 ZESTAWIENIE PROGNOZ ŚREDNIEJ POWIERZCHNI MIESZKANIA Z ŚREDNIĄ LICZBĄ OSÓB PRZYPADAJĄCĄ NA MIESZKANIE



A – prognoza średniej powierzchni mieszkania

B – prognoza liczby osób przypadających na jedno mieszkanie

C – linia trendu wartości „B”

źródło: opracowanie własne na podstawie: danych Banku Danych Lokalnych: [www.bdl.stat.gov.pl](http://www.bdl.stat.gov.pl) oraz Potyra M., „Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016 – 2050”, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2016

TABELA 6 PROGNOZA ŚREDNIEJ POWIERZCHNI MIESZKANIA PRZYPADAJĄCEJ NA JEDNĄ OSOBĘ

	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
<b>średnia powierzchnia mieszkania [m<sup>2</sup>]</b>	119,65	121,72	123,26	124,48	125,49	126,35	127,11
<b>średnia liczba osób przypadających na mieszkanie</b>	3,16	2,98	2,81	2,86	2,91	2,91	2,92
<b>średnia powierzchnia mieszkania przypadająca na osobę [m<sup>2</sup>]</b>	37,9	40,8	43,9	43,5	43,1	43,4	43,5

źródło: opracowanie własne na podstawie: danych Banku Danych Lokalnych: [www.bdl.stat.gov.pl](http://www.bdl.stat.gov.pl) oraz Potyra M., „Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016 – 2050”, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2016

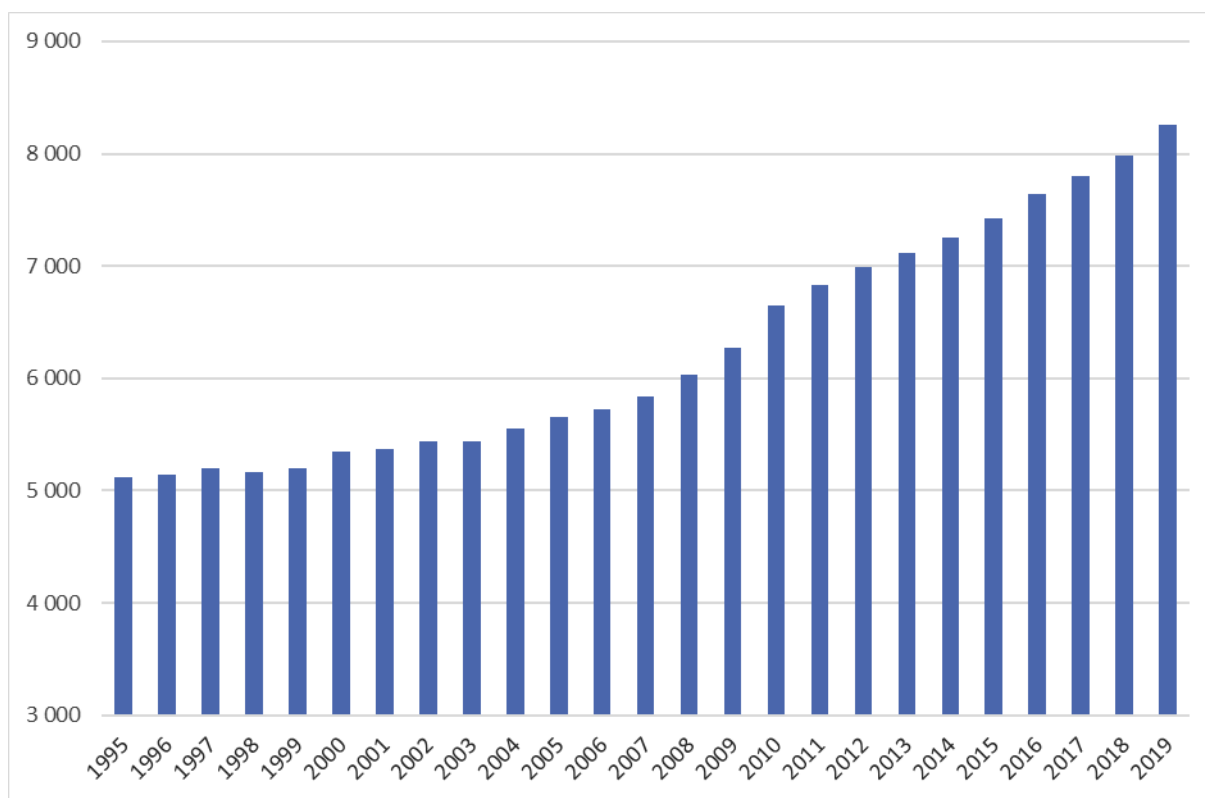
## 2.4. Analizy demograficzne

Analiz demograficznych dokonano na podstawie *Prognozy dla powiatów i miast na prawie powiatu na lata 2014 - 2050* oraz *Prognozy ludności gmin na lata 2017 - 2030* sporządzonych przez Główny Urząd Statystyczny. Powyższe opracowania wraz z przeanalizowanymi trendami zmian demograficznych stanowią podstawę do prognozy demograficznej wykonanej na potrzeby tego opracowania.

### 2.4.1. Zmiany demograficzne w latach 1995 - 2019

Od 1995 w Gminie Lipno notuje się różne tendencje w dynamice zmian demograficznych. W latach 1995 - 1999 zauważalna jest stagnacja (populacja wynosiła wówczas około 5200 mieszkańców), od 1999 roku notuje się początkowo niewielki, a w latach 2007 - 2010 zdecydowanie większy wzrost liczby ludności. Od 2010 roku utrzymuje się mniej więcej stały wzrost liczby ludności. W latach 1995 – 2019 (stan na 30 czerwca) liczba mieszkańców wzrosła z 5 116 do 8 253 – zanotowano więc przyrost populacji o 61 %<sup>14</sup>

WYKRES 9 LICZBA MIESZKAŃCÓW GMINY LIPNO W LATACH 1995 - 2019



źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych: [www.bdl.stat.gov.pl](http://www.bdl.stat.gov.pl)

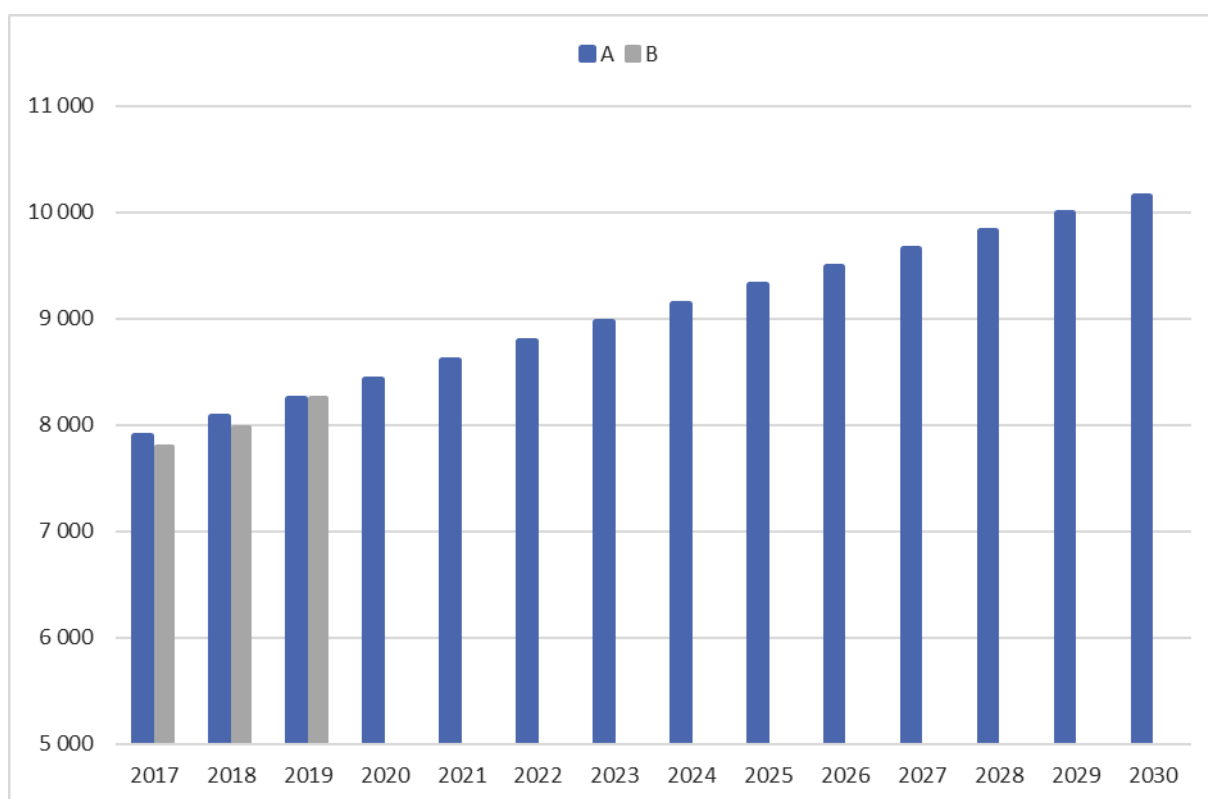
Gmina Lipno graniczy z dużym ośrodkiem miejskim, stąd należy sądzić, że obserwowany przyrost populacji jest spowodowany przez zjawisko suburbanizacji – tendencję przenoszenia się ludności miejskiej na tereny podmiejskie.

<sup>14</sup> Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny [dostęp: 14.03.2020r.]

### **2.4.2. Prognoza liczby ludności Gminy Lipno do roku 2030 w oparciu o Prognozę ludności gmin na lata 2017 - 2030 Głównego Urzędu Statystycznego**

Prognoza wykonana w 2016 roku dla poziomu szczegółowości gmin zakłada w latach 2017 - 2030 ciągły i dynamiczny wzrost liczby ludności Gminy Lipno, która wedle prognozy w 2030 roku wynosić będzie 10 157 osób (wzrost o około 32 % względem 2016 roku).<sup>15</sup> Należy także zaznaczyć, że porównując prognozę oraz rzeczywiste dane dot. liczby mieszkańców (lata 2017 - 2019) otrzymuje się bardzo podobne wyniki i wysoki współczynnik korelacji (ponad 0,99).

WYKRES 10 PROGNOZA LICZBY MIESZKAŃCÓW GMINY LIPNO NA LATA 2017 - 2030



A - liczba mieszkańców Gminy Lipno wg Prognozy ludności gmin na lata 2017 - 2030 Głównego Urzędu Statystycznego

B - rzeczywiste dane dotyczące liczby mieszkańców Gminy Lipno

źródło: opracowanie własne na podstawie: „Prognozy ludności gmin na lata 2017 - 2030”, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2017 oraz danych Banku Danych Lokalnych: [www.bdl.stat.gov.pl](http://www.bdl.stat.gov.pl)

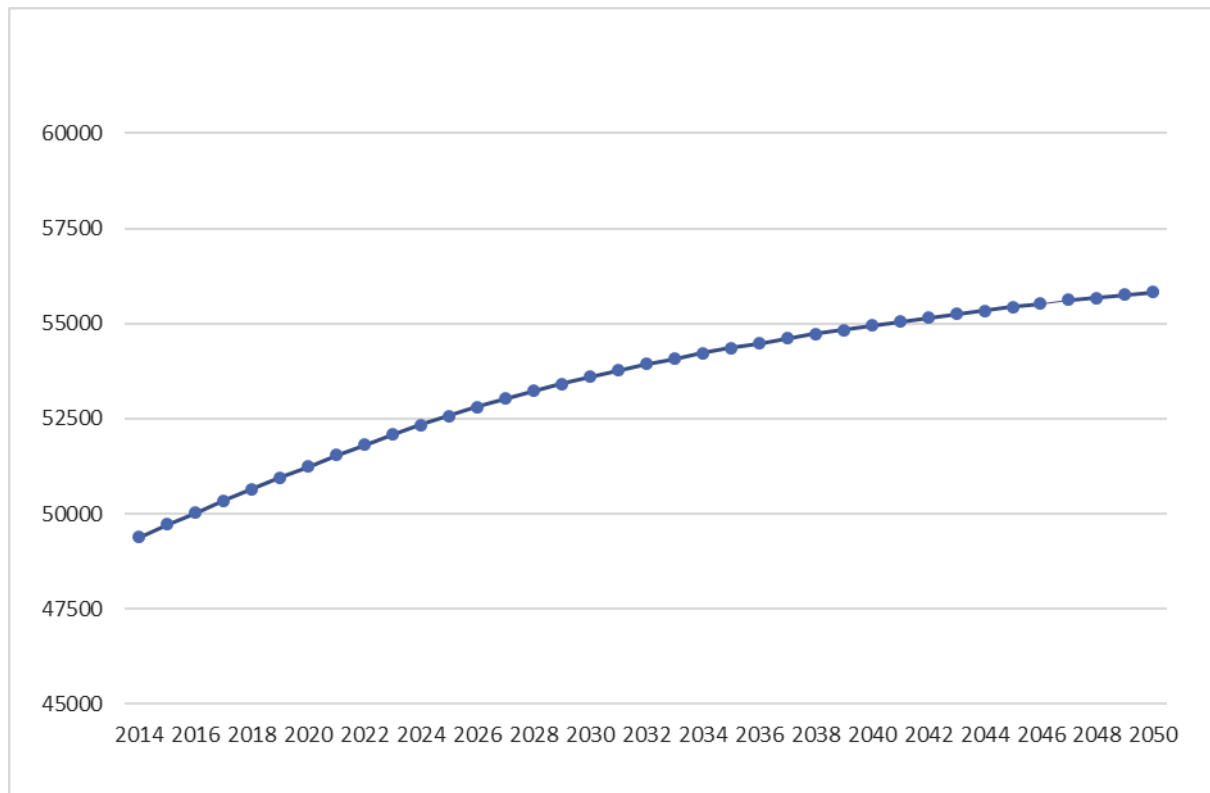
### **2.4.3. Prognoza liczby ludności Gminy Lipno do roku 2050 w oparciu o Prognozę dla powiatów i miast na prawie powiatu na lata 2014 - 2050 Głównego Urzędu Statystycznego**

Prognoza ludności na lata 2014 - 2050 została wykonana w roku 2014, przybliżono w niej prognozowaną liczbę ludności do poziomu powiatów z dodatkowym podziałem na ludność zamieszkałą w miastach i na wsi. Ze względu na charakter Gminy Lipno uznano, że podstawą dla dalszych analiz powinna być jedynie część prognozy odnosząca się do części wiejskiej powiatu leszczyńskiego.

<sup>15</sup> Prognozy ludności gmin na lata 2017 - 2030, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2017

Na 2014 rok prognozowano stan ludności wynoszący 49 382 mieszkańców, liczba dynamicznie wzrasta aż do roku 2030, od którego to dynamika zmian maleje, ale wciąż (w każdym roku) prognozowany jest wzrost liczby ludności. Na 2050 rok prognozuje się populację wsi powiatu leszczyńskiego na 55819 osób – zakłada się tym samym wzrost liczby ludności w latach 2014 – 2050 o 13 %.<sup>16</sup>

WYKRES 11 PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW WSI POWIATU LESZCZYŃSKIEGO W LATACH 2014 - 2015

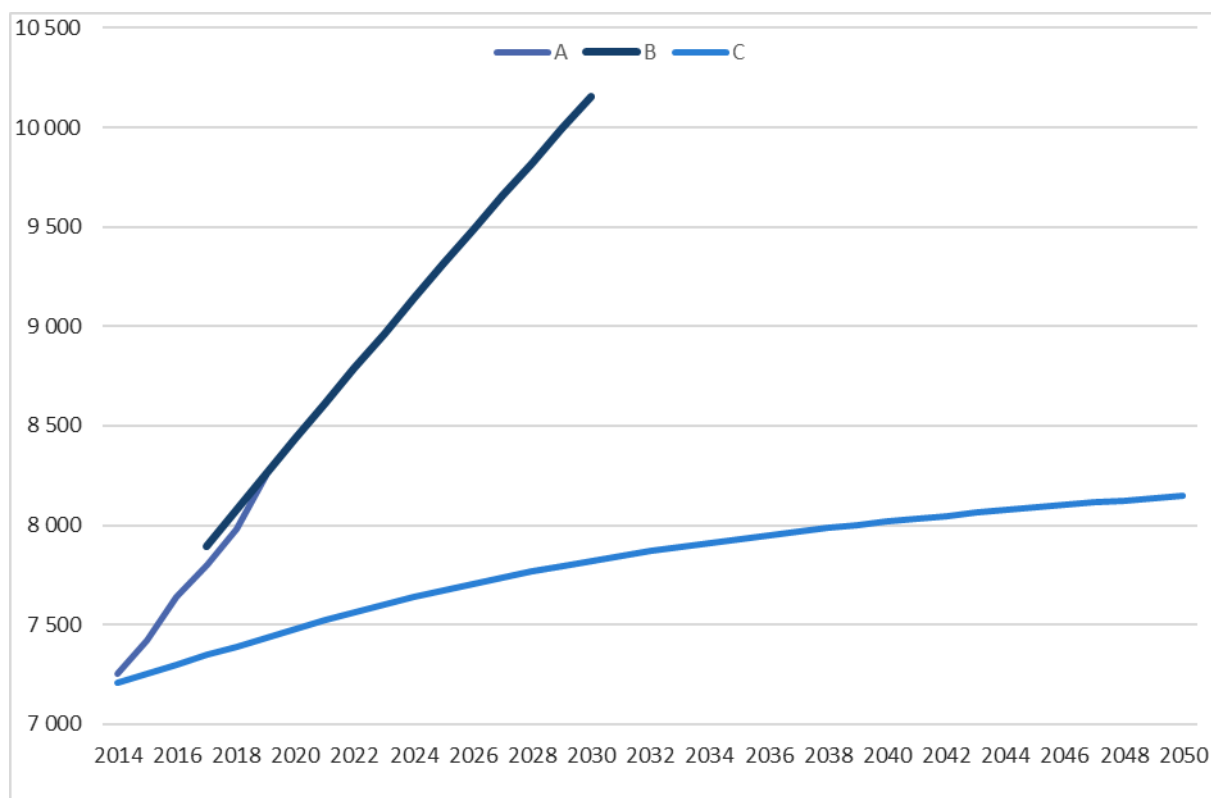


źródło: opracowanie własne na podstawie „Prognozy dla powiatów i miast na prawie powiatu na lata 2014 - 2050” Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2014

W 2013 roku (w ostatnim roku przed wykonaniem diagnozy) ludność Gminy Lipno stanowiła 14,6 % ludności części wiejskiej powiatu leszczyńskiego. Przyjmując ten współczynnik za stały i odnosząc go do prognozy liczby mieszkańców wsi powiatu leszczyńskiego, otrzymano prognozę dla Gminy Lipno do roku 2050. Zakłada ona wzrost liczby ludności do 9 520 w 2050 r.. Należy jednak zauważyć, że otrzymane wyniki są zaniżone w stosunku zarówno do danych rzeczywistych jak i nowszej *Prognozy ludności gmin na lata 2017 - 2030*. Przewidywana liczba ludności w roku 2050 jest (przy zakładanej w prognozie ciągłej tendencji wzrostowej) mniejsza niż rzeczywista liczba ludności w roku 2019 oraz zdecydowanie mniejsza niż przewidywana według *Prognozy ludności gmin...* liczba ludności w 2030 r..

<sup>16</sup> *Prognoza dla powiatów i miast na prawie powiatu na lata 2014-2050* Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2014

WYKRES 12 PROGNOZOWANA LICZBA LUDNOŚCI GMINY LIPNO SZACOWANA NA PODSTAWIE STAŁEGO WSPÓŁCZYNNIKA UDZIAŁU W LICZBIE LUDNOŚCI WSI POWIATU LESZCZYŃSKIEGO



A - rzeczywiste dane dotyczące liczby mieszkańców Gminy Lipno

B - liczba mieszkańców Gminy Lipno wg „Prognozy ludności gmin na lata 2017 - 2030” Głównego Urzędu Statystycznego

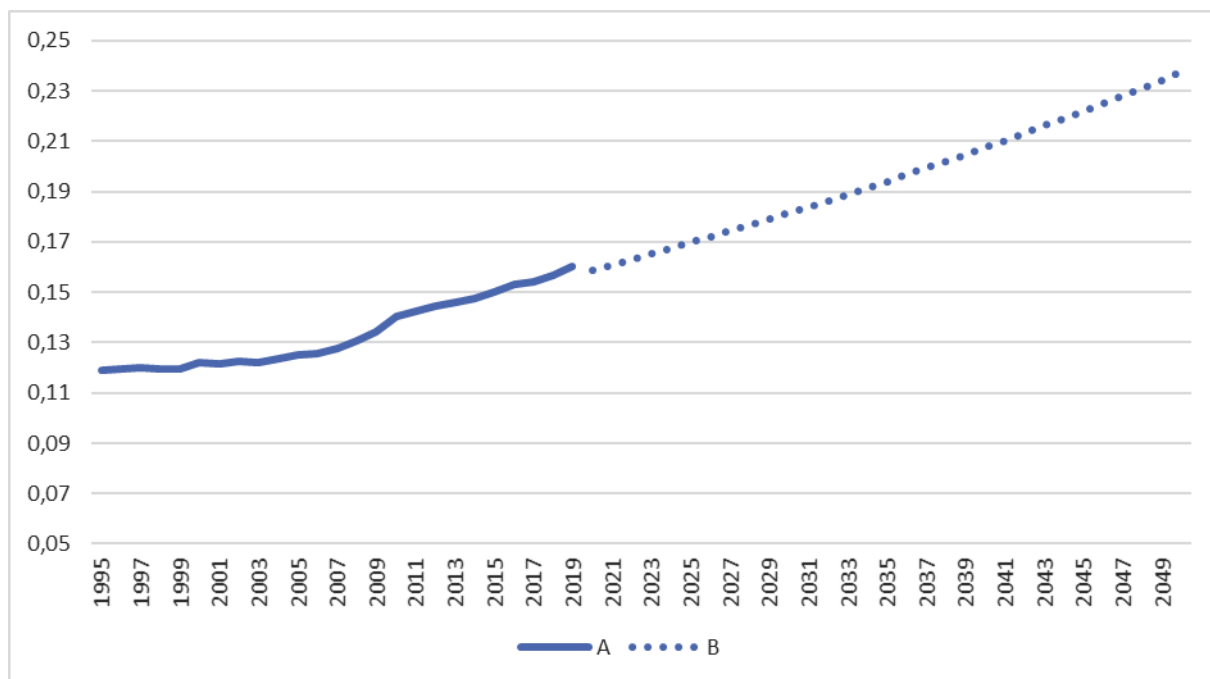
C - liczba mieszkańców Gminy Lipno wg „Prognozy dla powiatów i miast na prawie powiatu na lata 2014 - 2050” Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie stałego współczynnika udziału ludności Gminy Lipno w populacji wsi powiatu leszczyńskiego

źródło: opracowanie własne na podstawie: „Prognozy dla powiatów i miast na prawie powiatu na lata 2014-2050”, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2014, „Prognozy ludności gmin na lata 2017 - 2030”, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2017 oraz danych Banku Danych Lokalnych: [www.bdl.stat.gov.pl](http://www.bdl.stat.gov.pl)

W związku z rozbieżnościami pomiędzy prognozami, z pomocą funkcji wykładniczej dopasowanej do wartości współczynnika z lat 1995 - 2019, oszacowano wartość współczynnika udziału populacji Gminy Lipno w populacji powiatu leszczyńskiego w latach 2020 – 2050. Wzrasta on od wartości 16 % w roku 2019 do 23,7 % w roku 2050. Wzrost ten może odzwierciedlać zjawisko suburbanizacji szczególnie silne w Gminie Lipno bezpośrednio graniczące z dużym ośrodkiem miejskim.

Na podstawie tak oszacowanego współczynnika stworzono prognozę liczby ludności Gminy Lipno do 2050 roku. Zakłada ona względnie stały przyrost populacji, która w 2050 roku liczy 13 257 mieszkańców, co oznacza wzrost populacji o około 61 % w stosunku do poziomu z 2019 roku.

WYKRES 13 WSPÓŁCZYNNIK UDZIAŁU POPULACJI GMINY LIPNO W POULACJI WSI POWIATU LESZCZYŃSKIEGO

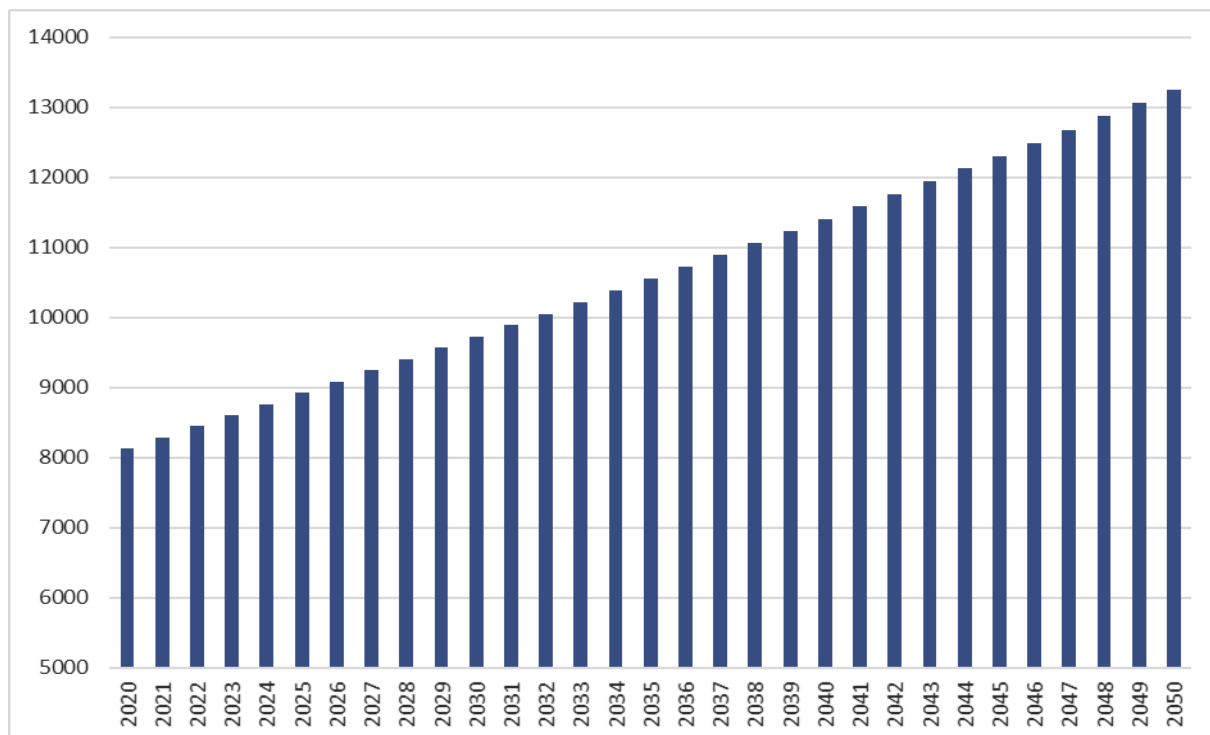


A - Współczynnik udziału populacji Gminy Lipno w populacji wsi powiatu leszczyńskiego (lata 1995 - 2019)

B - Szacowany współczynnik udziału populacji Gminy Lipno w populacji wsi powiatu leszczyńskiego (lata 2020 – 2050)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych: [www.bdl.stat.gov.pl](http://www.bdl.stat.gov.pl)

WYKRES 14 PROGNOZOWANA LICZBA LUDNOŚCI GMINY LIPNO SZACOWANA NA PODSTAWIE DYNAMICZNEGO WSPÓŁCZYNNIKA UDZIAŁU W LICZBIE LUDNOŚCI WSI POWIATU LESZCZYŃSKIEGO



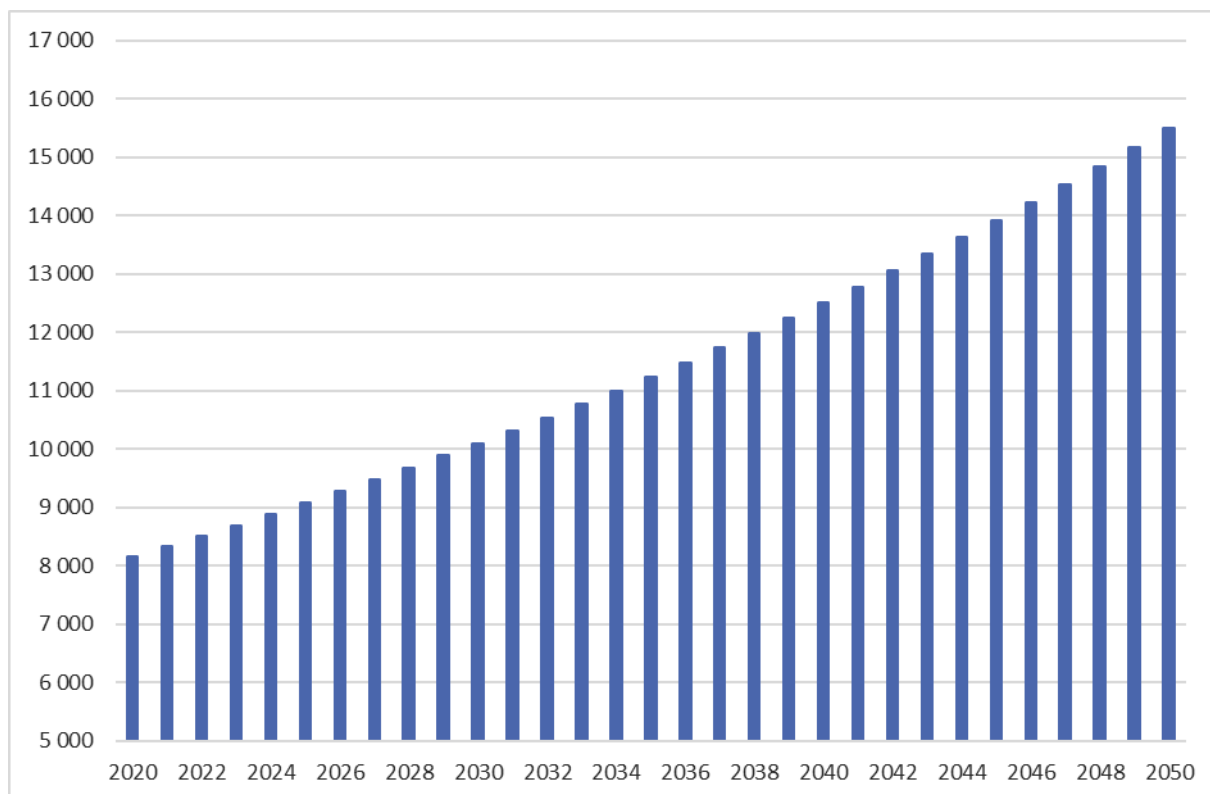


Źródło: opracowanie własne na podstawie „Prognozy dla powiatów i miast na prawie powiatu na lata 2014 - 2050”, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2014 oraz danych Banku Danych Lokalnych: [www.bdl.stat.gov.pl](http://www.bdl.stat.gov.pl)

#### **2.4.4. Prognoza w oparciu o dane dotyczące liczby ludności Gminy Lipno w latach 1995 - 2019**

Do dostępnych danych o liczbie mieszkańców Gminy Lipno dopasowano funkcję wykładniczą, która posłużyła do prognozy liczby ludności w latach 2020 - 2050. Szacunki te wskazują na wzrost liczby ludności do 15 494 w 2050 roku, co stanowi wzrost o około 88 % w stosunku do roku 2019.

WYKRES 15 PROGNOZOWANA LICZBA LUDNOŚCI GMINY LIPNO W OPARCIU O DANE DOTYCZĄCE LICZBY LUDNOŚCI W LATACH 1995 - 2019



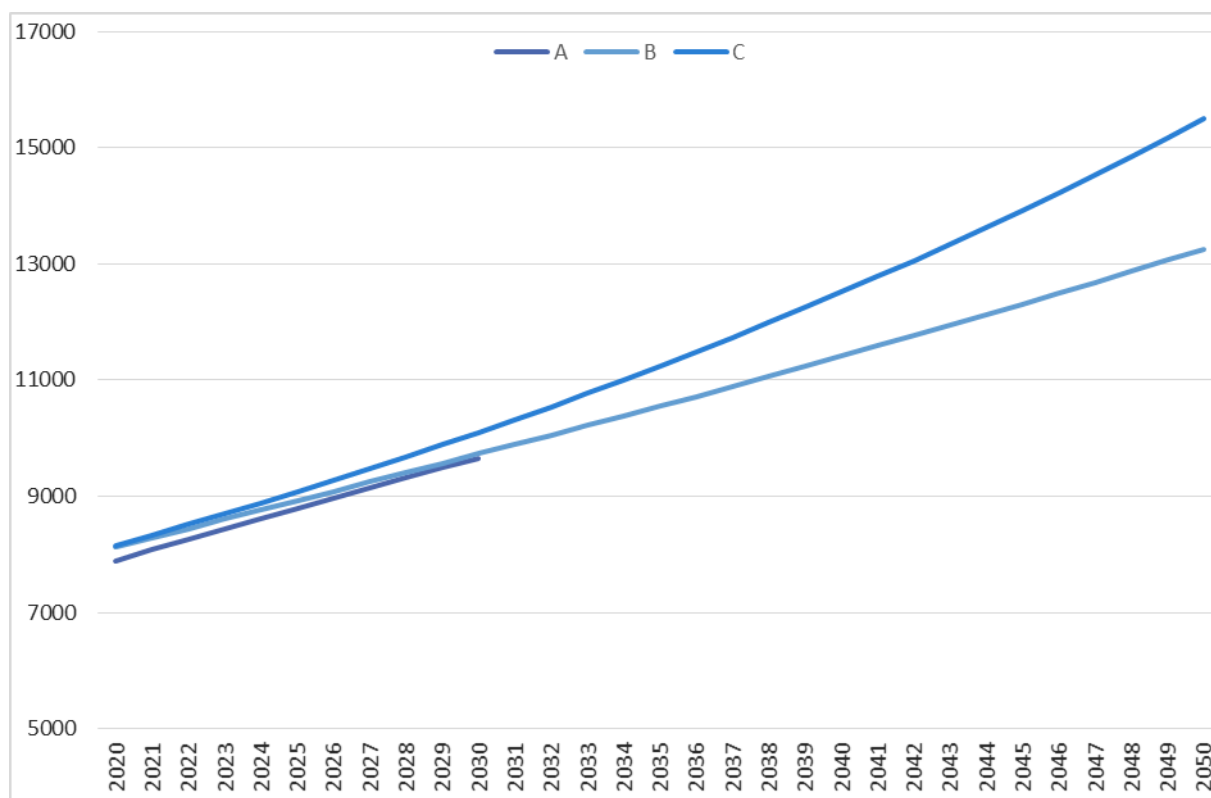
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych: [www.bdl.stat.gov.pl](http://www.bdl.stat.gov.pl)

#### **2.4.5. Porównanie prognoz demograficznych**

Przeprowadzone analizy wskazały zdecydowany wzrost liczby mieszkańców Gminy Lipno. Prognoza sporządzona w oparciu o *Prognozę dla powiatów i miast na prawie powiatu na lata 2014 - 2050* Głównego Urzędu Statystycznego, dla roku 2030 wskazuje liczbę bardzo zbliżoną do tej wskazywanej przez *Prognozę ludności gmin na lata 2017 - 2030*, natomiast w roku 2050 wskazuje liczbę ludności na poziomie 13 257 osób. Wedle prognozy wykonanej w oparciu o dane dotyczące liczby ludności Gminy Lipno z lat 1995 - 2019 liczba ludności w roku 2050 będzie wynosić 15 494 osoby. Rozbieżności pomiędzy wynikami spowodowane są dużą niepewnością badawczą wynikającą z mnogości czynników mających wpływ na liczbę ludności. Wśród nich są zarówno czynniki ekonomiczne (poziom życia ludności) jak i społeczne (zmiana modelu rodziny, tendencje suburbanizacyjne).

Prognozy wskazują na przyrost ludności w przedziale 5 004 - 7 241 osób. Co po przyjęciu niepewności na poziomie 30 % daje zakres przyrostu na poziomie od 3 502 osób do 9 413 osób – maksymalnie więc populacja Gminy Lipno będzie liczyć 17 666 osób.

WYKRES 16 PORÓWNANIE PROGNOZ DEMOGRAFICZNYCH



A – prognozowana liczba ludności wg „Prognozy ludności gmin na lata 2017 - 2030”

B – prognozowana liczba ludności w oparciu o „Prognozę dla powiatów i miast na prawie powiatu na lata 2014-2050” Głównego Urzędu Statystycznego

C – prognozowana liczba ludności w oparciu o dane dotyczące liczby ludności Gminy Lipno z lat 1995 - 2019

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych: [www.bdl.stat.gov.pl](http://www.bdl.stat.gov.pl), „Prognozy ludności gmin na lata 2017 - 2030” Głównego Urzędu Statystycznego oraz Prognozy dla powiatów i miast na prawie powiatu na lata 2014 - 2050” Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2014

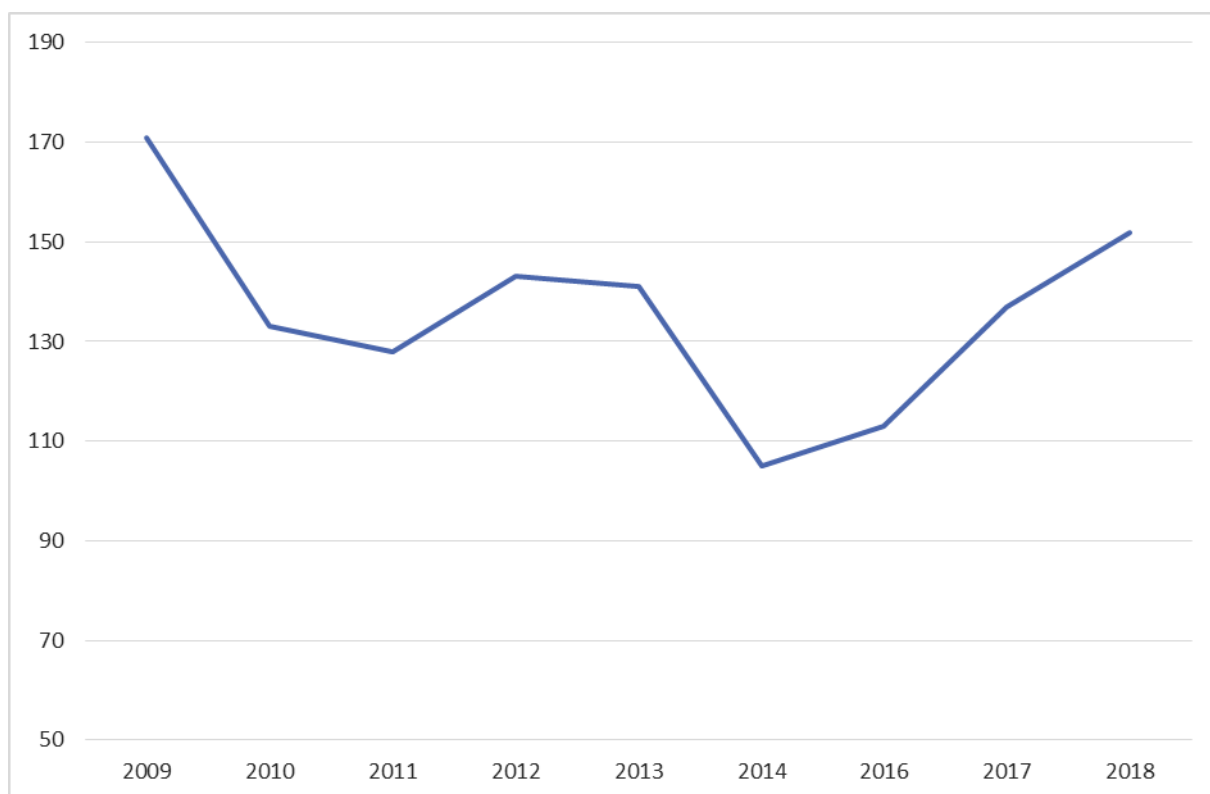
#### 2.4.6. Migracje

Saldo migracji w Gminie Lipno, mimo znacznych wahań, utrzymuje się na dodatnim poziomie, a od 2014 roku utrzymuje się tendencja wzrostowa tego wskaźnika. W 2018 roku saldo migracji wynosiło 152 osoby.<sup>17</sup> Zdecydowana większość osób meldujących się w Gminie Lipno pochodzi z miast (w 2018 roku 182 osoby, wobec 76 osób ze wsi). Fakt ten może potwierdzać rozpoznawane tendencje do przemieszczania się ludności miast do sąsiednich gmin podmiejskich. Dla Gminy Lipno leżącej w bezpośrednim sąsiedztwie Leszna i będącej częścią leszczyńskiego obszaru funkcjonalnego, procesy migracyjne w dużym stopniu mogą być determinowane tendencjami suburbanizacyjnymi. Jak wskazuje *Prognoza ludności gmin na lata 2017 - 2030*, saldo migracji w gminie Lipno będzie się zmniejszać i w 2030 roku osiągnie poziom 124 osób.<sup>18</sup>

<sup>17</sup> Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny [dostęp: 26.03.2020r.]

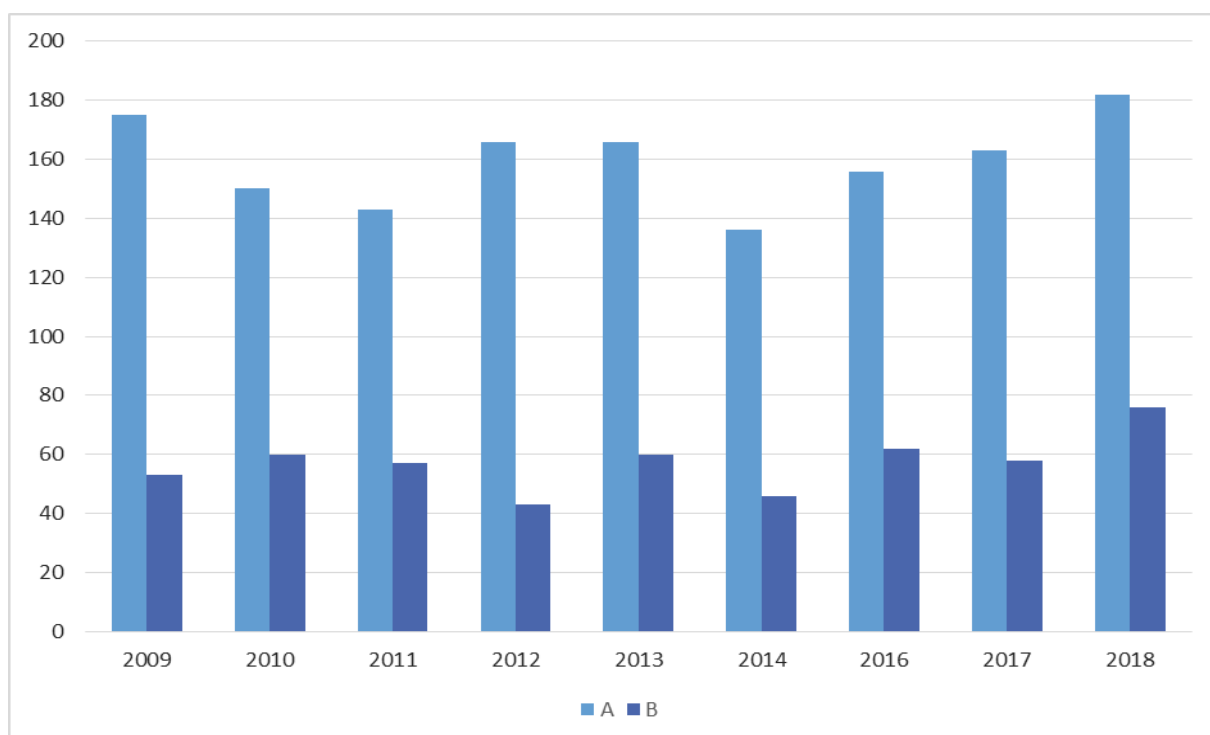
<sup>18</sup> Potyra M., *Prognoza ludności gmin na lata 2017 - 2030*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2017

WYKRES 17 SALDO MIGRACJI W GMINIE LIPNO



źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych: [www.bdl.stat.gov.pl](http://www.bdl.stat.gov.pl)

WYKRES 18 LICZBA ZAMELDOWAŃ DO GMINY LIPNO



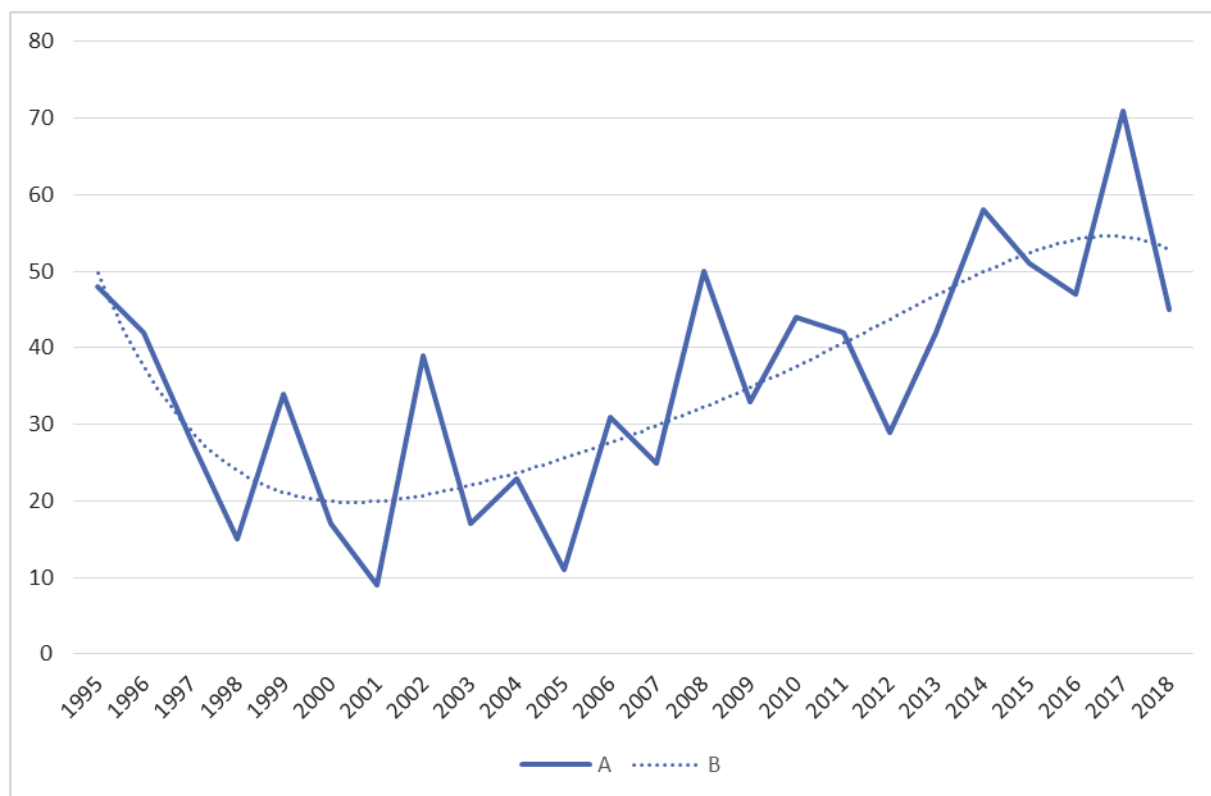
A - liczb zameldowań z miast, B - liczba zameldowań ze wsi

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych: [www.bdl.stat.gov.pl](http://www.bdl.stat.gov.pl)

### 2.4.7. Przyrost naturalny

Przyrost naturalny w Gminie Lipno od lat jest dodatni. Jego duże wahania związane są cyklami wyżów i niżów demograficznych – od roku 2001 (pomimo wahań) można zaobserwować tendencję wzrostową wskaźnika, który w 2018 roku wyniósł 45 osób.<sup>19</sup> Wedle *Prognozy ludności gmin na lata 2017 - 2030*, przyrost naturalny w kolejnych latach w Gminie Lipno będzie stabilny i jego wartość będzie oscylowała wokół 40 osób.<sup>20</sup>

WYKRES 19 PRZYROST NATURALNY W GMINIE LIPNO



A – przyrost naturalny w Gminie Lipno

B – linia trendu zmian przyrostu naturalnego

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych: [www.bdl.stat.gov.pl](http://www.bdl.stat.gov.pl)

### 2.4.8. Udział ekonomicznych grup wieku

Struktura udziału ekonomicznych grup wieku w Gminie Lipno odpowiada obecnie panującym tendencjom: liczba osób w wieku przedprodukcyjnym wzrasta bardzo powoli (1 935 osób w roku 2018 wobec 1 617 w 1995 roku – wzrost o 19,6 % ) w porównaniu do liczby osób w wieku produkcyjnym (wzrost o 78,7 % z 2839 do 5 074 osób) oraz liczby osób w wieku poprodukcyjnym (wzrost o 62,3 % z 683 do 1 115 osób).<sup>21</sup>

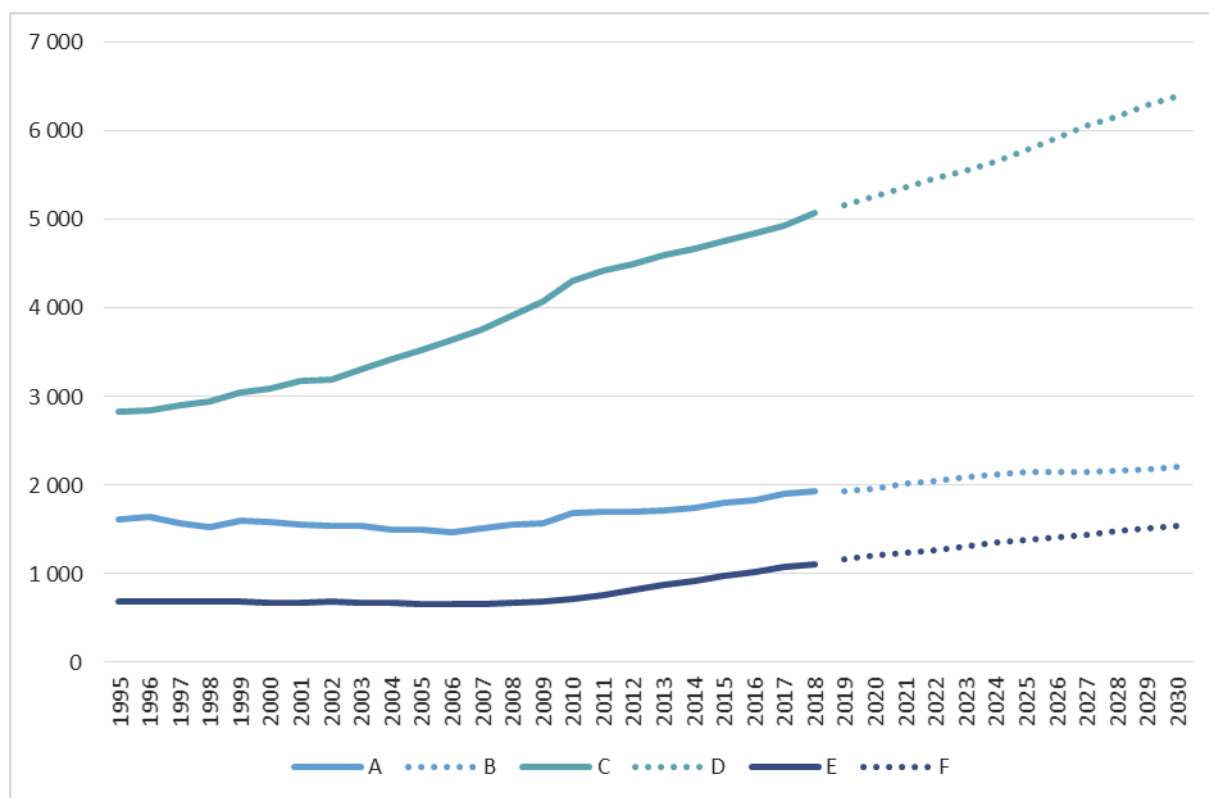
Analizując powyższe dane, w zakresie niewielkiego przyrostu liczby osób w wieku przedprodukcyjnym oraz tendencje zmian we wskaźniku przyrostu naturalnego, można wysnuć wniosek, że dodatni przyrost naturalny jest spowodowany przez wydłużającą się średnią długość życia.

<sup>19</sup> Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny [dostęp: 26.03.2020r.]

<sup>20</sup> Potyra M., *Prognoza ludności gmin na lata 2017 - 2030*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2017

<sup>21</sup> Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny [dostęp: 27.03.2020r.]

WYKRES 20 STRUKTURA LUDNOŚCI WEDŁUG EKONOMICZNYCH GRUP WIEKU



A – liczba osób w wieku przedprodukcyjnym, B – prognoza liczby osób w wieku przedprodukcyjnym,  
C – liczba osób w wieku produkcyjnym, D – prognoza liczby osób w wieku produkcyjnym,  
E – liczba osób w wieku poprodukcyjnym, F – prognoza liczby osób w wieku poprodukcyjnym  
źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych: [www.bdl.stat.gov.pl](http://www.bdl.stat.gov.pl) oraz  
„Prognozy ludności gmin na lata 2017 - 2030”, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2017

Prognoza ludności gmin na lata 2017 - 2030 wskazuje, że opisywane zmiany w strukturze ludności będą się pogłębiać. Na podstawie Prognozy oraz danych statystycznych oszacowano udział poszczególnych ekonomicznych grup wieku w populacji gminy. Udział ludności w wieku poprodukcyjnym wzrośnie w 2050 roku do 17,5 % (wzrost o 27,7 %), udział ludności w wieku produkcyjnym wzrośnie jedynie nieznacznie (do 63,6 % - wzrost o 1,9 %), natomiast udział ludności w wieku przedprodukcyjnym spadnie o 21 %.

TABELA 7 UDZIAŁ POSZCZEGÓLNYCH EKONOMICZNYCH GRUP WIEKU W POPULACJI GMINY LIPNO

	2018*	2030**	2050***	zmiana 2018 - 2050
<b>ludność w wieku przedprodukcyjnym</b>	23,8 %	21,7 %	18,8 %	- 21,0 %
<b>ludność w wieku produkcyjnym</b>	62,4 %	62,9 %	63,6 %	1,9 %
<b>ludność w wieku poprodukcyjnym</b>	13,7 %	15,2 %	17,5 %	27,7 %

źródło: opracowanie własne na podstawie: \*danych Banku Danych Lokalnych: [www.bdl.stat.gov.pl](http://www.bdl.stat.gov.pl) \*\* „Prognozy ludności gmin na lata 2017 - 2030”, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2017, \*\*\*prognoza wykonana na potrzeby opracowania

Opisane tendencje są zgodne z obserwowanymi ogólnokrajowymi trendami starzenia się społeczeństwa. Zjawiska te mogą prowadzić do zmniejszonego zapotrzebowania na usługi

przeznaczone dla dzieci i młodzieży oraz zwiększone zapotrzebowanie na tereny związane z usługami przeznaczonymi dla ludności w wieku poprodukcyjnym.

## **2.5. Wnioski z przeprowadzonych analiz**

Na podstawie przeprowadzonych analiz wyciągnięto poniższe wnioski, które stanowią podstawę do określenia maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę:

1. Większość mieszkańców Gminy Lipno pracuje w przedsiębiorstwach zatrudniających do 9 osób. Liczba przedsiębiorstw przypadających na 1 tys. mieszkańców jest również większa niż w przypadku sąsiednich gmin. Oba fakty mogą świadczyć o dużej przedsiębiorczości mieszkańców Gminy Lipno, co może skutkować większym zapotrzebowaniem na tereny usług i aktywności gospodarczej.
2. Ponad jedna czwarta pracujących dojeżdża do pracy poza granicami Gminy Lipno, co może świadczyć zarówno o braku odpowiedniej oferty miejsc pracy na terenie gminy Lipno. Biorąc jednak pod uwagę pozostałe analizy (demograficzne, migracyjne) należy stwierdzić, że trend ten wynika raczej z dobrych warunków osadniczych w gminie.
3. Gmina Lipno ma bardzo dobre oceny w kategorii atrakcyjności inwestycyjnej – należy więc wziąć pod uwagę zwiększone zapotrzebowanie na tereny inwestycyjne w gminie.
4. Duże zasoby krajobrazowe gminy pozytywnie wpływają na atrakcyjność zamieszkiwania.
5. Złoża kopalin w gminie podnoszą atrakcyjność inwestycyjną gminy.
6. W ostatnim roku okresu prognozowania wskaźnik liczby osób przypadających na mieszkanie ma wynosić 2,92 m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnia mieszkania przypadająca na osobę ma wynieść 43,5 m<sup>2</sup>.
7. W 30 - letniej perspektywie populacja gminy może wzrosnąć o od 5 004 do 7 241 osób, co po uwzględnieniu 30 % niepewności zjawisk możliwy jest wzrost w granicach 3 502 - 9 413 osób.
8. Prognozowany wzrost liczby ludności powoduje zwiększenie zapotrzebowania na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługi oraz aktywność gospodarczą.
9. Prognozuje się wzrost liczby ludności w każdej z ekonomicznych grup wieku, ale z powodu prognozowanego postępowania procesu starzenia się społeczeństwa, przyrost ten nie będzie rozkładał się równomiernie. Najszybciej przyrastać będzie liczba osób w wieku poprodukcyjnym, a najwolniej liczba osób w wieku poprodukcyjnym, co może powodować konieczność zwiększenia udziału powierzchni obiektów usługowych przeznaczonych dla osób w wieku poprodukcyjnym i zmniejszenie udziału obiektów usługowych przeznaczonych dla osób w wieku przedprodukcyjnym w ogólnej powierzchni obiektów usługowych.

## **3. PROGNOZA MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ, WYRAŻONA W POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ ZABUDOWY, W PODZIALE NA FUNKCJE ZABUDOWY**

### **3.1. Zabudowa mieszkaniowa**

1. Przyjęte wskaźniki:
  - a. Maksymalny prognozowany wzrost liczby ludności: 7 241 osób.
  - b. Maksymalna prognozowana liczba ludności (po uwzględnieniu 30 % niepewności zjawisk): 17 666 osób.

- c. Liczba osób przypadająca na jedno mieszkanie: 2,92.
- d. Powierzchnia mieszkania przypadająca średnio na osobę: 43,5 m<sup>2</sup>.
- 2. Wyliczenia:
  - a. Prognozowana maksymalna liczba mieszkań:  $17\ 666 / 2,92 = 6\ 050$
  - b. Prognozowana maksymalna powierzchnia mieszkań:  
 $17\ 666 * 43,5\text{ m}^2 = 768\ 471\text{ m}^2$  (76,85 ha).

### **3.2. Zabudowa usługowa**

#### 1. Przyjęte wskaźniki

Obowiązujące prawodawstwo nie normuje powierzchni niezbędnych terenów usługowych przypadających na jednego mieszkańca. W związku z tym poniższe założenia przyjęto na podstawie studiów literaturowych, do których włączono także nieobowiązujący już *Normatyw urbanistyczny i mieszkaniowy z 1974 roku*:

- a. Łączna powierzchnia użytkowa usług przypadająca na mieszkańca: 50 m<sup>2</sup>.
    - i. Powierzchnia terenów sportowo-rekreacyjnych i zieleni urządzonej przypadająca na jednego mieszkańca: 20 m<sup>2</sup>.
    - ii. Powierzchnia pozostałych usług przypadająca na jednego mieszkańca: 30 m<sup>2</sup>.
  - b. Maksymalny prognozowany wzrost liczby ludności: 7 241 osób.
  - c. Maksymalna prognozowana liczba ludności (po uwzględnieniu 30 % niepewności zjawisk): 17 666 osób.
2. Wyliczenia:
- Prognozowana maksymalna powierzchnia użytkowa obiektów usługowych:  
 $17\ 666 * 50\text{ m}^2 = 883\ 300\text{ m}^2$  (88,33 ha).

### **3.3. Zabudowa aktywności gospodarczej**

#### 1. Przyjęte wskaźniki

Biorąc pod uwagę dynamicznie rozwijającą się gospodarkę Gminy Lipno i przewidując wzrost zapotrzebowania na powierzchnie produkcyjne i magazynowe, przyjęto:

- a. Wskaźnik 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy aktywności gospodarczej na osobę.
  - b. Maksymalny prognozowany wzrost liczby ludności: 7 241 osób.
  - c. Maksymalna prognozowana liczba ludności (po uwzględnieniu 30 % niepewności zjawisk): 17 666 osób.
2. Wyliczenia:
- Prognozowana maksymalna powierzchnia użytkowa obiektów aktywności gospodarczej:  
 $17\ 666 * 50\text{ m}^2 = 883\ 300\text{ m}^2$  (88,33 ha).

### **3.4. Pozostałe tereny**

W bilansie nie wzięto pod uwagę:

- a. terenów infrastruktury technicznej – uznano, że rozwój infrastruktury następuje proporcjonalnie do rozwoju osadnictwa w związku z czym tereny infrastruktury są uwzględnione w ramach wszystkich analizowanych przeznaczeń terenów,

- b. terenów produkcji rolnej – uznano, że działalności związane z produkcją rolną wymagające zabudowy mogą być realizowane na obszarach na terenach oznaczonych w *Studium...* jako obszary rolne równocześnie z działalnościami niewymagającymi zabudowy.

#### **4. ANALIZA CHŁONNOŚCI OBSZARÓW W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ ORAZ OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ**

##### **4.1. Położone na terenie gminy Lipno obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej**

W wyniku analiz zdiagnozowano w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, trzy główne typy zabudowy (ze względu na odmienny charakter, który implikuje różne wskaźniki zabudowy przyjęte w dalszej części opracowania zdecydowano się wyróżnić dwa typy zabudowy wielofunkcyjnej):

1. wielofunkcyjna zabudowa typu A – zabudowa związana z historycznymi układami wsi – zabudowa zagrodowa uzupełniona o zabudowę jednorodzinną (sporadycznie także wielorodzinną) współczesną jak i pochodzącą z drugiej połowy XX wieku oraz różnorodną zabudowę usługową;
2. wielofunkcyjna zabudowa typu B – zabudowa powstająca wokół historycznych układów wsi, na którą składa się współczesna zabudowa jednorodzinna wraz z zabudową usługową;
3. zabudowa aktywności gospodarczej – zabudowa przemysłowa, magazynowa oraz zabudowa usługowa.

Kwerenda materiałów źródłowych (map, danych katastralnych, danych pochodzących z usług Google Street View, oraz danych udostępnionych w ramach Opeenstreetmap) pozwoliła na delimitację obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej. Oszacowaną powierzchnię pomnożono przez wskaźnik wolnego terenu, który ukazuje jaka część terenu jest niewykorzystana i możliwa do zabudowania. Dodatkowo, otrzymaną powierzchnię (powierzchnię brutto) pomniejszono o 20 %, czyli o teren przeznaczony na komunikację i infrastrukturę techniczną. Otrzymane powierzchnie terenów (powierzchnie netto) można zdefiniować jako sumę powierzchni działek budowlanych. Zestawienie powierzchni terenów wraz ze wskaźnikami przedstawiono w tabeli 8.

**TABELA 8 ZESTAWIENIE POWIERZCHNI WOLNYCH TERENÓW POD ZABUDOWĘ NA OBSZARACH O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ**

<i>Typ zabudowy</i>	<i>Powierzchnia terenu [ha]</i>	<i>Wskaźnik "wolnego" terenu pod zabudowę</i>	<i>Powierzchnia pod zabudowę brutto [ha]</i>	<i>Wskaźnik netto - teren pomniejszony o komunikację i infrastrukturę</i>	<i>Powierzchnia netto [ha]</i>
wielofunkcyjna zabudowa typu A	404,32	0,2	80,86	0,8	64,69
wielofunkcyjna zabudowa typu	215,35	0,4	86,14	0,8	68,91



<b>B</b>					
<b>aktywności gospodarczej</b>	87,21	0,1	8,72	0,8	6,98

źródło: opracowanie własne

#### **4.2. Położone na terenie gminy Lipno obszary przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę niebędące obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej**

Analiza ustaleń obowiązujących planów miejscowych wskazała na duże zróżnicowanie zarówno przeznaczeń jak i wskaźników urbanistycznych ustalonych w planach. Dodatkowym czynnikiem wprowadzającym nadmierną dywersyfikację jest fakt, że część obowiązujących dokumentów planistycznych opiera się o nieobowiązującą już ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Biorąc pod uwagę powyższe fakty oraz syntetyczny charakter niniejszego opracowania postanowiono uogólnić wszystkie zastosowane kategorie przeznaczeń terenu do kilku grup:

1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN), na którą składają się te przeznaczenia terenu, które dopuszczają jedynie zabudowę mieszkaniową (m.in. M, MN, MNs);
2. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z usługami (MNU), na którą składają się przeznaczenia dopuszczające obok zabudowy jednorodzinnej także usługi (m.in. MNU, MN/U, MN/UR, M/UR, UP/MN);
3. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW);
4. zabudowa aktywności gospodarczej (AG), na którą składają się przeznaczenia związane z produkcją, magazynowaniem oraz usługami (m.in. P, UP, P/U).

Obliczone w kwerendzie materiałów planistycznych powierzchnie terenów zamieszczono w tabeli 9. W odróżnieniu od terenów opisanych w rozdziale 4.1, nie ma potrzeby pomniejszać powierzchni obszarów o tereny zabudowane, ponieważ, na etapie analizy planów miejscowych selekcjonowano jedynie niezabudowane działki budowlane. Nie ma także potrzeby pomniejszania opisywanych obszarów o tereny przeznaczone pod infrastrukturę i komunikację, ponieważ struktura planów miejscowych zakłada odrębne kategorie przeznaczeń pod te funkcje – stąd w tabeli podawana jest już powierzchnia obszarów netto.

**TABELA 9 ZESTAWIENIE TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W MPZP, NIEPOKRYWAJĄCYCH SIĘ Z OBSZARAMI O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ**

<b>Kategoria przeznaczeń terenu</b>	<b>Powierzchnia netto [ha]</b>
<b>MN</b>	128,16
<b>MNU</b>	53,84
<b>MW</b>	1,34
<b>AG</b>	224,6

źródło: opracowanie własne

### 4.3. Bilans terenów, dla których ustalono możliwość lokalizacji zabudowy

Przedstawione w rozdziałach 4.1 i 4.2 obszary niejednokrotnie posiadają lub dopuszczają wiele funkcji, stąd pojawia się potrzeba uogólnionego przyporządkowania przeznaczeniom szczegółowym udziałów w grupach przeznaczeń.

TABELA 10 ZESTAWIENIE UDZIAŁÓW PRZEZNACZEŃ SZCZEGÓŁOWYCH W KATEGORIACH PRZEZNACZEŃ TERENU

<i>Typ zabudowy/ kategorii przeznaczenia terenu</i>	<i>Przeznaczenie szczegółowe</i>	<i>Udział przeznaczeń szczegółowych w kategorii przeznaczeń terenu</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>wielofunkcyjna zabudowa typu A</li> <li>wielofunkcyjna zabudowa typu B</li> <li>MN</li> <li>MW</li> </ul>	zabudowa mieszkaniowa	75 %
	zabudowa usługowa	25 %
<ul style="list-style-type: none"> <li>MNU</li> </ul>	zabudowa mieszkaniowa	50 %
	zabudowa usługowa	50 %
<ul style="list-style-type: none"> <li>aktywności gospodarczej</li> <li>AG</li> </ul>	zabudowa usługowa	50 %
	zabudowa przemysłowa	50 %

źródło: opracowanie własne

Dalszym etapem analiz jest pomnożenie otrzymanych powierzchni zabudowy netto przez wskaźnik realnej intensywności zabudowy otrzymując tym samym powierzchnie użytkowe nowej zabudowy. Należy przy tym zaznaczyć, że użyty wskaźnik realnej intensywności zabudowy różni się od wskaźnika intensywności w rozumieniu wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W niniejszym opracowaniu wskaźnik realnej intensywności postrzega się jako stosunek sumy powierzchni (wyłącznie) użytkowych do powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa odnosi się jedynie do pojedynczej analizowanej funkcji zabudowy – wobec tego, w przypadku obszarów zabudowy mieszkaniowej wskaźnik ten odnosi się jedynie do powierzchni mieszkalnej budynków (nie wliczając pomieszczeń gospodarczych, kondygnacji niemieszkalnych jak piwnice itp.). Stąd stosowane w niniejszym opracowaniu wskaźniki realnej intensywności zabudowy są niższe niż zazwyczaj przyjmowane przy podobnych kategoriach zabudowy wskaźniki intensywności zabudowy obliczane na podstawie ustawowej definicji.

W kolejnych podrozdziałach przedstawiono wyliczenia powierzchni zabudowy dla poszczególnych przeznaczeń szczegółowych wraz z porównaniem do zapotrzebowania na powierzchnie danych przeznaczeń wynikającego z przeprowadzonych analiz.

#### 4.3.1. Zabudowa mieszkaniowa

TABELA 11 BILANS TERENÓW, DLA KTÓRYCH USTALONO MOŻLIWOŚĆ LOKALIZACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

<i>Kategoria przeznaczenia terenu</i>	<i>Powierzchnia netto [ha]</i>	<i>Udział zabudowy mieszkaniowej w powierzchni netto</i>	<i>Powierzchnia netto działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową[ha]</i>	<i>Wskaźnik realnej intensywności</i>	<i>Powierzchnia użytkowa mieszkań [m<sup>2</sup>]</i>
wielofunkcyjna zabudowa typu A	64,69	75 %	48,52	0,20	97 036
wielofunkcyjna zabudowa typu B	68,91	75 %	51,68	0,20	103 369
MN	128,16	75 %	96,12	0,20	192 250
MW	1,34	75 %	1,01	0,40	4 020
MNU	53,84	50 %	26,92	0,20	53 800
				<i>suma</i>	450 512

źródło: opracowanie własne

Sumarycznie wyliczono powierzchnię możliwych do zbudowania na terenie gminy mieszkań na 45,05 ha, czyli **450 512 m<sup>2</sup>**. Ponieważ wyliczona powierzchnia nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej zdiagnozowanej na etapie analiz (maksymalnego zapotrzebowania na powierzchnie mieszkaniowe w skali gminy - **768 471 m<sup>2</sup>**) **przewiduje się wyznaczenie nowych obszarów zabudowy mieszkaniowej.**

#### 4.3.2. Zabudowa usługowa

TABELA 12 BILANS TERENÓW, DLA KTÓRYCH USTALONO MOŻLIWOŚĆ LOKALIZACJI ZABUDOWY USŁUGOWEJ

<i>Kategoria przeznaczenia terenu</i>	<i>Powierzchnia netto [ha]</i>	<i>udział zabudowy usługowej w powierzchni netto</i>	<i>Powierzchnia netto działek przeznaczonych pod zabudowę usługową [ha]</i>	<i>Wskaźnik realnej intensywności</i>	<i>Powierzchnia użytkowa usług [m<sup>2</sup>]</i>
aktywności gospodarczej	6,98	50 %	3,49	0,5	17 400
AG	224,60	50 %	112,30	0,5	561 500
wielofunkcyjna zabudowa typu A	64,69	25 %	16,17	0,35	56 605
wielofunkcyjna zabudowa typu B	68,91	25 %	17,23	0,35	60 298
MN	128,16	25 %	32,04	0,20	51 300

MW	1,34	25 %	0,34	0,40	1100
MNU	53,84	50 %	26,92	0,20	53 800
źródło: opracowanie własne				suma	815 107

Sumarycznie wyliczono powierzchnię możliwej do ulokowania na terenie gminy zabudowy usługowej na 81,51 ha, czyli **815 107 m<sup>2</sup>**. Ponieważ wyliczona powierzchnia nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy usługowej zdiagnozowanej na etapie analiz (maksymalnego zapotrzebowania na powierzchnie usługowe w skali gminy - **883 300 m<sup>2</sup>**) przewiduje się wyznaczenie nowych obszarów zabudowy usługowej.

### 4.3.3. Zabudowa przemysłowa

TABELA 13 BILANS TERENÓW, DLA KTÓRYCH USTALONO MOŻLIWOŚĆ LOKALIZACJI ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ

Kategoria przeznaczenia terenu	Powierzchnia netto [ha]	Udział zabudowy przemysłowej w powierzchni netto	Powierzchnia netto działek przeznaczonych pod zabudowę przemysłową [ha]	Wskaźnik realnej intensywności	Powierzchnia użytkowa zabudowę przemysłową [m <sup>2</sup> ]
aktywności gospodarczej	6,98	50 %	3,49	0,5	174 00
AG	224,60	50 %	112,30	0,5	561 500
źródło: opracowanie własne				suma	578 900

Sumarycznie wyliczono powierzchnię możliwej do ulokowania na terenie gminy zabudowy przemysłowej na 57,89 ha, czyli **578 900 m<sup>2</sup>**. Ponieważ wyliczona powierzchnia nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy przemysłowej zdiagnozowanej na etapie analiz (maksymalnego zapotrzebowania na powierzchnie przemysłowe w skali gminy - **883 300 m<sup>2</sup>**) przewiduje się wyznaczenie nowych obszarów zabudowy przemysłowej.

## 5. PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z MOŻLIWOŚCIAMI LOKALIZOWANIA ZABUDOWY, NA PODSTAWIE OSZACOWANYCH CHŁONNOŚCI

Wyliczono różnice pomiędzy maksymalnym w skali gminy zapotrzebowaniem na powierzchnie użytkowe, a powierzchniami użytkowymi poszczególnych przeznaczeń, które mogą być obecnie realizowane (na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej oraz na podstawie obowiązujących mpzp). Uzyskane wyniki podzielono przez wskaźniki, których używano wcześniej do oszacowania powierzchni użytkowych na podstawie powierzchni terenów (wskaźnik realnej intensywności, wskaźnik udziału przeznaczenia szczegółowego w kategorii przeznaczenia terenu – zabudowa mieszkaniowa/usługowa/przemysłowa oraz wskaźnik netto – uwzględniający przeznaczenie terenu na infrastrukturę techniczną i komunikację) - wykonano więc wszystkie działania „w drugą stronę”, w porównaniu do wcześniejszych analiz. Wynikiem działań są

powierzchnie, które należy dodatkowo wyznaczyć w *Studium* w porównaniu do obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów objętych planami miejscowymi.

**TABELA 14 PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z MOŻLIWOŚCIAMI LOKALIZOWANIA ZABUDOWY, NA PODSTAWIE OSZACOWANYCH CHŁONNOŚCI.**

<i>Przeznaczenie szczegółowe</i>	<i>Powierzchnia użytkowa możliwa do realizacji na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej oraz na podstawie mpzp [m<sup>2</sup>] (oszacowana chłonność)</i>	<i>Maksymalne zapotrzebowanie na powierzchnie użytkową [m<sup>2</sup>]</i>	<i>Różnica [m<sup>2</sup>]</i>	<i>Powierzchnie uzupełnień, które należy uwzględnić w studium [ha]</i>
<b>zabudowa mieszkaniowa</b>	450 512	768 471	317 958	264,97
<b>zabudowa usługowa</b>	815 107	883 300	68 192	34,1
<b>zabudowa przemysłowa</b>	578 900	883 300	304 400	152,18

źródło: opracowanie własne

Należy przy tym zaznaczyć, że przedstawione w tabeli 14 wyliczenia odnoszą się do przyjętych na potrzeby tego opracowania obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej oraz obszarów objętych planami miejscowymi, nie zaś do obowiązującego obecnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Lipno. Warto podkreślić, że uzyskane wyliczenia odnoszą się jedynie do poszczególnych przeznaczeń – w gminie występuje więc zapotrzebowanie na 264,97 ha zabudowy mieszkaniowej. W praktyce planistycznej natrafia się często na potrzebę wyznaczania przeznaczeń wielofunkcyjnych (np. mieszkaniowo - usługowych), w takim przypadku tereny wielofunkcyjne mogłyby mieć odpowiednio większą powierzchnię (zaspokajając zapotrzebowanie na tereny z dwóch grup przeznaczenia).

### ***5.1. Powierzchnie, które można przeznaczyć na analizowane funkcje***

Wartości ukazane w tabeli 14. odnoszą się do nowych powierzchni, które można przeznaczyć pod zabudowę (niebędące ujęte w planach miejscowych ani niebędące terenami o zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej). Po dodaniu tych wartości do powierzchni terenów już przeznaczonych pod zabudowę otrzymujemy maksymalne powierzchnie możliwe do przeznaczenia na analizowane funkcje.

Sumarycznie można dopuścić w studium wyznaczenie obszarów:

- mieszkaniowych o powierzchni **1079,01 ha** (w tym 814,04 ha obszarów uznanych za zwarte struktury funkcjonalno - przestrzenne bądź uwzględnione w obowiązujących mpzp i 264,97 ha nowych terenów, o które można uzupełnić studium). W przypadku wyznaczania wielofunkcyjnych obszarów (gdzie przyjmuje się wskaźniki udziału na poziomie 75 %

zabudowy mieszkaniowej i 25% zabudowy usługowej) dopuszcza się wyznaczenie obszarów o powierzchni **1438,68 ha**;

- usługowych o powierzchni **1 148,92 ha** (w tym 1 114,83 ha obszarów uznanych za zwarte struktury funkcjonalno - przestrzenne bądź uwzględnione w obowiązujących mpzp i 34,10 ha nowych terenów, które można wyznaczyć w Studium);
- przemysłowych o powierzchni **463,99 ha** (w tym 311,809 ha obszarów uznanych za zwarte struktury funkcjonalno - przestrzenne bądź uwzględnione w obowiązujących mpzp i 152,18 ha nowych terenów, które można wyznaczyć w studium).

## ***5.2. Powierzchnie, które można wyznaczyć pod zabudowę w porównaniu do ustaleń Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno z 2010 roku***

Oprócz porównania maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na zabudowę z istniejącymi terenami zagospodarowanymi, przydatnym dla dalszych prac planistycznych będzie porównanie powierzchni maksymalnego zapotrzebowania na nowe tereny zsumowanego z powierzchnią zagospodarowanych terenów w porównaniu do zapisów aktualnego Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno. Analiza ta pokaże, czy można wyznaczyć nowe tereny zabudowy w porównaniu do obowiązujących zapisów studium. Struktura obecnego Studium Gminy Lipno (uchwalonego w 2010 roku z późniejszymi zmianami) zakłada szerokie kategorie przeznaczeń terenu, którym w celu dokładnych analiz należy przyporządkować szczegółowe przeznaczenia terenu. Do podziału użyto takich samych proporcji, jak w przypadku wcześniejszych analiz.

**TABELA 15 ZESTAWIENIE POWIERZCHNI OBSZARÓW WYZNACZONYCH W STUDIUM GMINY LIPNO Z 2010 ROKU W PODZIALE NA KATEGORIE PRZEZNACZEŃ TERENU WRAZ Z PODZIAŁEM NA PRZEZNACZENIA SZCZEGÓŁOWE**

<i><b>Kategoria przeznaczenia terenu w studium</b></i>	<i><b>Powierzchnia [ha]</b></i>	<i><b>Przeznaczenie szczegółowe</b></i>	<i><b>Udział przeznaczeń szczegółowych w kategorii przeznaczeń terenu</b></i>	<i><b>Powierzchnia przeznaczeń szczegółowych w studium [ha]</b></i>
<b>wielofunkcyjne obszary przekształceń sieci osadniczej</b>	391,39	zabudowa mieszkaniowa	75 %	293,54
		zabudowa usługowa	25 %	97,85
<b>wielofunkcyjne obszary rozwoju sieci osadniczej</b>	1051,85	zabudowa mieszkaniowa	75 %	788,89
		zabudowa usługowa	25 %	262,96
<b>obszary rozwoju ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej</b>	138,39	zabudowa mieszkaniowa	75 %	103,79
		zabudowa usługowa	25 %	34,60

<b>obszary lokalizacji obiektów i urządzeń aktywności gospodarczych (istniejące/ zainwestowane)</b>	50,88	zabudowa aktywności gospodarczej	50 %	25,44
		zabudowa usługowa	50 %	25,44
<b>obszary lokalizacji obiektów i urządzeń aktywności gospodarczych (planowane/rezerwa)</b>	441,02	zabudowa aktywności gospodarczej	50 %	220,51
		zabudowa usługowa	50 %	220,51
<b>obszary predysponowane do lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną</b>	36,89	zabudowa aktywności gospodarczej	50 %	18,445
		zabudowa usługowa	50 %	18,445

*opracowanie: źródło własne*

Zsumowane wartości przyporządkowane poszczególnym przeznaczeniom szczegółowym zaprezentowano w tabeli 16.

**TABELA 16 ZESTAWIENIE SUMARYCZNYCH POWIERZCHNI TERENÓW PRZEZNACZEŃ SZCZEGÓŁOWYCH ZE STUDIUM GMINY LIPNO Z 2010 R.**

<i><b>Przeznaczenie szczegółowe</b></i>	<i><b>Kategoria przeznaczenia terenu</b></i>	<i><b>Powierzchnia przyporządkowana do przeznaczenia szczegółowego [ha]</b></i>	<i><b>Suma [ha]</b></i>
<b>zabudowa mieszkaniowa</b>	wielofunkcyjne obszary przekształceń sieci osadniczej	293,54	1180,28
	wielofunkcyjne obszary rozwoju sieci osadniczej	788,89	
	obszary rozwoju ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej	103,79	
<b>zabudowa usługowa</b>	wielofunkcyjne obszary przekształceń sieci osadniczej	97,85	659,80
	wielofunkcyjne obszary rozwoju sieci osadniczej	262,96	
	obszary rozwoju ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej	34,56	
	obszary lokalizacji obiektów i urządzeń aktywności gospodarczych (istniejące/ zainwestowane)	25,44	
	obszary lokalizacji obiektów i urządzeń aktywności gospodarczych (planowane/rezerwa)	220,51	
	obszary predysponowane do lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną	18,44	
<b>zabudowa</b>	obszary lokalizacji obiektów i urządzeń aktywności	25,44	264,39



<b>aktywności gospodarczej</b>	gospodarczych (istniejące/ zainwestowane)		
	obszary lokalizacji obiektów i urządzeń aktywności gospodarczych (planowane/rezerwa)	220,51	
	predysponowane do lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną	18,445	

źródło: opracowanie własne

Uzyskane wartości porównano z wynikami wcześniejszych analiz – to znaczy przyrównano powierzchnie terenów wyznaczonych w obowiązującym studium z sumą terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz nowymi terenami, które można wyznaczyć w przyszłej edycji studium.

**TABELA 17 PORÓWNANIE POWIERZCHNI WYZNACZONYCH W STUDIUM Z 2010 R. TERENÓW POSZCZEGÓLNYCH PRZEZNACZEŃ Z MAKSYMALNYM W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIEM NA TEREN ZSUMOWANYM Z POWIERZCHNIĄ TERENÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ**

<b>Przeznaczenie szczegółowe</b>	<b>Powierzchnia terenów wyznaczona w studium z 2010 r. [ha]</b>	<b>Suma terenów możliwych do zagospodarowania (tereny obecnie zagospodarowane i przeznaczone do zagospodarowania w wyniku analiz) [ha]</b>	<b>Różnica [ha]</b>
<b>zabudowa mieszkaniowa</b>	1180,28	1079,01	101,27
<b>zabudowa usługowa</b>	659,80	1 170,61	- 489,12
<b>zabudowa aktywności gospodarczej</b>	264,39	463,99	- 199,59

źródło: opracowanie własne

Z przedstawionych w tabeli 17. danych wynika, że choć dopuszcza się wyznaczanie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, to w porównaniu do obowiązującego Studium należy zredukować powierzchnie terenów mieszkaniowych o ponad 101 ha. W przypadku zabudowy usługowej i aktywności gospodarczej, można wyznaczać nowe tereny zabudowy w porównaniu zarówno do obowiązującego Studium jak i terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej.



## **6. MOŻLIWOŚCI FINANSOWE GMINY W ZAKRESIE WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNYCH I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, POTRZEBY INWESTYCYJNE GMINY LIPNO WYNIKAJĄCE Z KONIECZNOŚCI REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH, ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ NOWEJ ZABUDOWY**

### **6.1. Założenia metodologiczne**

Przystępując do analiz możliwości finansowych gminy należy podkreślić, że uchwalenie Studium, nie niesie za sobą bezpośrednich skutków finansowych (konieczności wykupu gruntów, realizacji infrastruktury technicznej), ze względu na skalę i stopień szczegółowości dokumentu trudniej niż w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przewidzieć stopień konsumpcji terenów przeznaczonych w Studium pod zabudowę, a co za tym idzie, jedynie bardzo zgubnie można oszacować wpływy i wydatki budżetu gminnego.

Należy zaznaczyć także, że prognozowany w analizach duży wzrost liczby ludności wiąże się z wieloma konsekwencjami ekonomicznymi, których nie sposób wziąć pod uwagę w niniejszym opracowaniu: są to między innymi wzrost dochodów gminy z tytułu podatku PIT i CIT (wzrost spowodowany zwiększeniem się populacji i potencjalnie powiększeniem się bazy podmiotów gospodarczych).

W przeprowadzanych analizach nie brano pod uwagę terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego - założono bowiem, że koszty i sposoby finansowania realizacji infrastruktury oraz potencjalne wpływy do budżetu związane z terenami objętymi mpzp zostały określone w prognozach skutków finansowych planów oraz, że inwestycje te są już częściowo realizowane.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy traktować poniższe analizy jedynie jako szacunki wskazujące na kierunek możliwych konsekwencji wynikających ze zmian w zapisach Studium, a nie dokładne wyliczenia.

W analizach brano pod uwagę następujące aspekty:

1. koszt budowy infrastruktury drogowej,
2. koszt budowy infrastruktury technicznej,
3. koszt zagospodarowania terenów usług sportu i rekreacji,
4. wpływy do budżetu gminy wynikające z podatku od nieruchomości.

### **6.2. Koszty budowy infrastruktury drogowej**

W analizach przyjęto, że infrastruktura techniczna pochłania 20 % powierzchni terenu. Wskaźnik ten jednak dotyczył także infrastruktury, której realizacja nie należy do zadań gminy (inne niż wodociągowe sieci przesyłowe, drogi wewnętrzne), dlatego przyjęto, że jedynie połowa powierzchni przeznaczonej na infrastrukturę będzie wiązała się z budową dróg gminnych. Należy także pamiętać, że obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej nie wymagają rozbudowy infrastruktury komunikacyjnej, więc w poniższych analizach nie bierze się ich pod uwagę. Koszt infrastruktury technicznej obliczono jako powierzchnie przeznaczone pod nową zabudowę pomnożone przez 10% (wskaźnik udziału infrastruktury technicznej budowanej na koszt gminy)

przemnożone przez uśrednioną cenę wykonania 1 m<sup>2</sup> drogi (120 zł/1 m<sup>2</sup>). Wyliczenia przedstawiono w tabeli nr 18.

**TABELA 18 ZESTAWIENIE KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z REALIZACJĄ INFRASTRUKTURY DROGOWEJ**

<i>Przeznaczenie terenów</i>	<i>Powierzchnia nowych, możliwych do wyznaczenia terenów [ha]</i>	<i>Tereny przeznaczone pod infrastrukturę drogową [ha]</i>	<i>Tereny przeznaczone pod infrastrukturę drogową [m<sup>2</sup>]</i>	<i>Koszt wybudowania infrastruktury [zł]</i>
<i>zabudowa mieszkaniowa</i>	264,97	26,49	289 712,57	34 765 508,25
<i>zabudowa usługowa</i>	34,1	3,41	69 679,69	8 361 562,56
<i>zabudowa aktywności gospodarczej</i>	152,18	15,22	152 179,10	18 261 492,00
<i>źródło: opracowanie własne</i>		<b>suma</b>	451 249,10	54 149 892,00

Całkowity koszt budowy infrastruktury technicznej wyniósł około 54,1 mln złotych, biorąc pod uwagę 30 letnią perspektywę niniejszej prognozy i zakładając równomierne rozłożenie się kosztów, średni roczny koszt budowy infrastruktury wyniesie ok. 1,80 mln złotych. Kwota ta jest mniejsza niż budżet inwestycyjny (dział transport i łączność) Gminy Lipno na rok 2019, który wyniósł ok. 2,15 mln zł<sup>22</sup>.

### **6.3. Koszt budowy infrastruktury technicznej**

Przyjęto, że gmina będzie musiała wybudować infrastrukturę techniczną wzdłuż dróg, opisanych w rozdziale 5.2. Przyjmując, że średnia szerokość drogi to 12 m, z 511 571,36 m<sup>2</sup> powierzchni dróg otrzymamy drogi o długości 37 604,09 m. Przyjmując koszt wybudowania infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej) na 350 zł/mb, otrzyma się całkowity koszt rzędu 13,16 mln złotych. Przy założeniu równomiernego rozłożenia kosztów na 30 lat, rocznie koszt będzie wynosić około 438 tys. złotych. W 2019 roku gmina przeznaczyła na inwestycje z zakresu gospodarki komunalnej i ochrony środowiska ponad 336 tys. złotych<sup>23</sup> (przy czym wydatki te były związane nie tylko z rozbudową infrastruktury technicznej) – należy więc liczyć się z istotnym wzrostem kosztów gminny w omawianym zakresie.

### **6.4. Koszt zagospodarowania terenów zieleni oraz terenów sportu i rekreacji**

Zgodnie z wyliczeniami z rozdziału 3.2 przewiduje się 40 % analizowanych nowych terenów usługowych jako tereny sportu i rekreacji. Ich powierzchnia wyniesie 13,64 ha. Za koszt urządzenia 1 m<sup>2</sup> terenów zielonych lub sportu i rekreacji przyjęto średnio 120 złotych. Urządzenie tych terenów to

<sup>22</sup> Raport o stanie Gminy Lipno za rok 2019

<sup>23</sup> Ibidem

wydatek rzędu 16,37 mln zł. Jeśli jednak przyjmie się równomierne rozłożenie wydatków w 30 letniej perspektywie, wówczas roczny koszt związany z terenami rekreacji i terenami zielonymi wyniesie ok. 545 tys. złotych.

## **6.5. Wpływy z podatku od nieruchomości**

### **6.5.1. Podatek od gruntów**

Wzrost wpływów związanych z podatkiem od gruntu wiąże się ze zmianą sposobu użytkowania gruntów. W analizie założono, że grunty rolne (zdecydowanie dominujące w gminie) będą wraz ze wzrostem liczby ludności przekształcane na tereny mieszkaniowe i aktywności gospodarczej, w związku z czym wzrośnie stawka podatku od tych gruntów. W dalszych analizach posiłkowano się stawkami nieruchomości wyznaczonymi w uchwale Rady Gminy Lipno z dnia 23 września 2019 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości. Zgodnie z jej zapisami stawka podatku za 1 m<sup>2</sup> gruntu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosi 0,89 zł, natomiast stawka podatku za 1 m<sup>2</sup> gruntu związanego z prowadzeniem pozostałych działalności wynosi 0,47 zł. Dla porównania stawka podatku od gruntów gospodarstw rolnych wynosi na rok 2020 146,15 zł/ha (ok. 0,015 zł/m<sup>2</sup>). Różnica w stawce podatków pomnożona przez powierzchnie gruntów, które zmieniają przeznaczenie będzie równa dodatkowym wpływom do budżetu. W analizie brano pod uwagę, że w 30 letniej perspektywie zmiany w zagospodarowaniu gruntów będą rozkładać się równomiernie – oznacza to, że w pierwszym roku prognozy do budżetu wpłyną opłaty jedynie za 1/30 analizowanych gruntów, a z każdym rokiem udział ten będzie wzrastał.

Powierzchnia nowych terenów mieszkaniowych to 264,97 ha, więc po przekształceniu wszystkich gruntów wzrost wpływu z podatku wyniesie ok. 1,2 mln zł (w pierwszym roku 40 tys. zł). Powierzchnia nowych terenów usług (z wyłączeniem usług sportu i rekreacji) oraz aktywności gospodarczej wynosi 171,02 ha, co po przekształceniu całości gruntów przyniesie ok 1,5 mln zł wpływu (w pierwszym roku 49 tys. zł). Łącznie, w 30 letnim okresie do budżetu gminy wpłynie około 42 mln złotych z tytułu podatku od gruntów, które zmieniły przeznaczenie.

### **6.5.2. Podatek od budynków**

Analizując wpływy z podatku od budynków przyjęte obowiązujące w 2020 roku w Gminie Lipno stawki podatkowe: 0,76 zł/1 m<sup>2</sup> budynku mieszkalnego oraz 21,95 zł / 1m<sup>2</sup> budynku związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej. Powierzchnia użytkowa nowych mieszkań wyniesie 370 832 m<sup>2</sup>, a powierzchnia użytkowa nowych zabudowań 387 974 m<sup>2</sup>. W pierwszym roku (biorąc pod uwagę stopniowy, równomierny rozwój zabudowy) wpływy z tytułu podatku od budynków wyniosą ok. 334 tys. złotych, natomiast w ostatnim roku perspektywy będzie to już ok. 10 mln złotych. Łącznie, w 30 letnim okresie do budżetu gminy wpłynie około 155 mln zł z tytułu podatku od nieruchomości.

## **6.6. Podsumowanie możliwości finansowych gminy**

Podsumowując analizowane wpływy i wydatki należy zauważyć, że sumarycznie wpływy zdecydowanie przewyższają wydatki (różnica prawie 100 mln złotych). Jednak dynamika wpływów i wydatków jest różna. Wydatki wiążące się z rozbudową infrastruktury mogą być równomierne, natomiast wpływy związane z podatkami od nieruchomości wzrastają kumulatywnie, należy mieć więc na uwadze, że w pierwszych siedmiu latach wydatki będą wyższe niż wpływy. Jednak dynamika relacji wpływów i wydatków z lat późniejszych zdecydowanie rekompensuje wydatki poniesione w pierwszych latach obowiązywania prognozy. W związku z tym należy stwierdzić, że **wydatki, które**

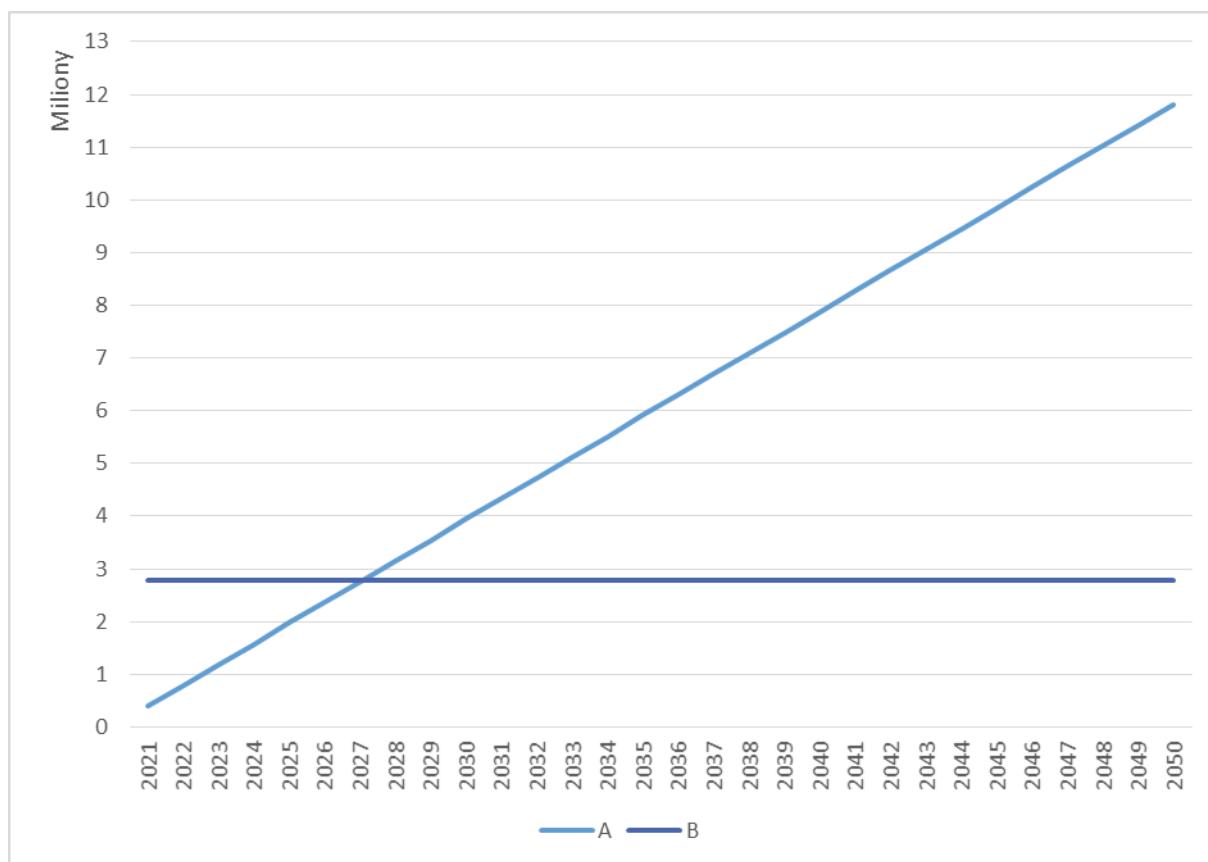
poniesie gmina w związku z prognozowanym rozwojem demograficznym nie przekroczyć możliwości finansowych gminy.

TABELA 19 ZESTAWIENIE ROCZNYCH WPŁYWÓW I WYDATKÓW GMINY W ZWIĄZKU Z PROGNOZOWANYM ROZWOJEM DEMOGRAFICZNYM

<i>Roczne wydatki</i>		<i>Roczne wpływy</i>	
<i>infrastruktura drogowa</i>	1,80 mln	<i>podatek od gruntów</i>	89 tys. – 3,01 mln
<i>infrastruktura techniczna</i>	438 tys.	<i>podatek od budynków</i>	293 tys. - 8,79 mln
<i>tereny zieleni, sportu i rekreacji</i>	545 tys.	-	-
<b><i>średnio w roku</i></b>	<b>2,78 mln</b>	<b><i>średnio w roku</i></b>	<b>5,94 mln</b>
<b><i>łącznie w okresie 30 lat</i></b>	<b>83,53 mln</b>	<b><i>łącznie w okresie 30 lat</i></b>	<b>178,27 mln</b>

źródło: opracowanie własne

WYKRES 21 RELACJA POMIĘDZY PROGNOZOWANYMI WYDATKAMI A WPŁYWAMI DO BUDŻETU W LATACH 2021 - 2050



A – szacowane wpływy gminy

B – szacowane wydatki gminy

źródło: opracowanie własne

## **7. WNIOSKI KOŃCOWE**

1. Z uwagi na szanse rozwojowe Gminy Lipno istnieje znaczne prawdopodobieństwo dalszego wzrostu liczby mieszkańców gminy, a co za tym idzie zapotrzebowania na nową zabudowę.
2. Poprawia się poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz wyposażenia w urządzenia usługowe oraz infrastrukturę komunikacyjną i techniczną.
3. W efekcie zauważalnej poprawy warunków mieszkaniowych zaproponowano przyjęcie – na okres objęty prognozą, zmniejszonego w stosunku do stanu istniejącego wskaźnika ilości osób przypadających na mieszkanie oraz zwiększonego wskaźnika wielkości powierzchni użytkowej jednego mieszkania.
4. Analiza środowiskowa ma pośredni wpływ na sporządzanie bilansu terenu poprzez wskazanie ograniczeń i uwarunkowań wynikających z potrzeb ochrony i zachowania cennych walorów środowiska, co zostało uwzględnione przy określaniu kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.
5. Rozwój demograficzny gminy będzie niósł za sobą wymierne koszty związane z koniecznością budowy nowej infrastruktury technicznej. Jednocześnie bazując na wpływach i wydatkach gminy z lat ubiegłych wywnioskowano, że gmina jest w stanie sprostać dodatkowym wydatkom. Należy także zaznaczyć, że relacja pomiędzy prognozowanymi wydatkami i wpływami do gminnego budżetu nie jest statyczna. Początkowo, wydatki związane z budową infrastruktury będą większe niż wpływy, jednak już po kilku latach (wraz z powiększającą się bazą demograficzną i gospodarczą), wpływy przekroczą wydatki.
6. Analizy chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w uchwalonych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wykazały, że obecnie, w skali gminy możliwe do wybudowania są mieszkania o łącznej powierzchni 450 512 m<sup>2</sup>, obiekty usługowe o łącznej powierzchni 815 107 m<sup>2</sup> i obiekty aktywności gospodarczej o łącznej powierzchni 578 900 m<sup>2</sup>.
7. Analizy wykazały maksymalne zapotrzebowanie w skali gminy na powierzchnie użytkową na poziomie 768 471 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej, 883 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej oraz 883 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy aktywności gospodarczej.
8. W przypadku każdej z analizowanych kategorii zabudowy, analizy wykazały, że obecnie możliwe do uzyskania powierzchnie użytkowe są mniejsze niż maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na powierzchnie mieszkalne, usługowe i przemysłowe.
9. Oszacowane zapotrzebowanie na powierzchnie mieszkaniowe skutkuje koniecznością redukcji terenów zabudowy mieszkaniowej w porównaniu do zapisów Studium z 2010 roku o 101,27 ha - sumarycznie dopuszcza się w Studium wyznaczenie obszarów mieszkaniowych o powierzchni 1079,01 ha. W przypadku wyznaczania wielofunkcyjnych obszarów (gdzie przyjmuje się wskaźniki udziału na poziomie 75 % zabudowy mieszkaniowej i 25 % zabudowy usługowej) dopuszcza się wyznaczenie obszarów o powierzchni 1438,68 ha.
10. Oszacowane zapotrzebowanie na powierzchnie usługowe i przemysłowe pozwalają na wyznaczenie terenów usługowych i przemysłowych o większej powierzchni niż w studium z 2010 roku.
11. W przypadku zabudowy usługowej i przemysłowej dopuszcza się wyznaczenia w Studium takich obszarów o powierzchni odpowiednio 1 148,92 ha i 463,99 ha.

## ***SPIS TABEL***

Tabela 1 Liczba osób dojeżdżających do pracy z Gminy Lipno .....	6
Tabela 2 Struktura gospodarcza Gminy Lipno .....	7
Tabela 3 Liczba przedsiębiorstw w podziale na grupy wielkości w 2019 roku .....	7
Tabela 4 Udokumentowane złoża kopalin nieobjętych własnością górnictw na terenie gminy Lipno. ....	11
Tabela 5 Prognozowana liczba osób przypadających na jedno gospodarstwo domowe .....	13
Tabela 6 Prognoza średniej powierzchni mieszkania przypadającej na jedną osobę .....	15
Tabela 7 Udział poszczególnych ekonomicznych grup wieku w populacji Gminy Lipno .....	25
Tabela 8 Zestawienie powierzchni wolnych terenów pod zabudowę na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej .....	28
Tabela 9 Zestawienie terenów przeznaczonych pod zabudowę w mpzp, niepokrywających się z obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej .....	29
Tabela 10 Zestawienie udziałów przeznaczeń szczegółowych w kategoriach przeznaczeń terenu .....	30
Tabela 11 Bilans terenów, dla których ustalono możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej .....	31
Tabela 12 Bilans terenów, dla których ustalono możliwość lokalizacji zabudowy usługowej .....	31
Tabela 13 Bilans terenów, dla których ustalono możliwość lokalizacji zabudowy przemysłowej .....	32
Tabela 14 Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z możliwościami lokalizowania zabudowy, na podstawie oszacowanych chłonności. ....	33
Tabela 15 Zestawienie powierzchni obszarów wyznaczonych w Studium Gminy Lipno z 2010 roku w podziale na kategorie przeznaczeń terenu wraz z podziałem na przeznaczenia szczegółowe .....	34
Tabela 16 Zestawienie sumarycznych powierzchni terenów przeznaczeń szczegółowych ze Studium Gminy Lipno z 2010 r. ....	35
Tabela 17 Porównanie powierzchni wyznaczonych w Studium z 2010 r. terenów poszczególnych przeznaczeń z maksymalnym w skali gminy zapotrzebowaniem na teren zsumowanym z powierzchnią terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej .....	36
Tabela 18 Zestawienie kosztów związanych z realizacją infrastruktury drogowej .....	38
Tabela 19 Zestawienie rocznych wpływów i wydatków gminy w związku z prognozowanym rozwojem demograficznym .....	40

## **SPIS ILUSTRACJI**

Wykres 1 Porównanie stopy bezrobocia Gminy Lipno z województwem wielkopolskim i powiatem leszczyńskim .....	6
Wykres 2 Nowo rejestrowane i wyrejestrowane podmioty gospodarcze w Gminie Lipno.....	9
Wykres 3 Liczba podmiotów gospodarczych.....	9
Wykres 4 Struktura udziału gleb poszczególnych klas bonitacyjnych w ogóle gruntów ornych.....	10
Wykres 5 Przeciętna liczba osób przypadająca na jedno mieszkanie .....	12
Wykres 6 Liczba mieszkań w Gminie Lipno .....	13
Wykres 7 Średnia powierzchnia mieszkania w Gminie Lipno.....	14
Wykres 8 Zestawienie prognoz średniej powierzchni mieszkania z średnią liczbą osób przypadającą na mieszkanie .....	15
Wykres 9 Liczba mieszkańców Gminy Lipno w latach 1995 - 2019.....	16
Wykres 10 Prognoza liczby mieszkańców Gminy Lipno na lata 2017 - 2030.....	17
Wykres 11 Prognozowana liczba mieszkańców wsi powiatu leszczyńskiego w latach 2014 - 2015 ...	18
Wykres 12 Prognozowana liczba ludności Gminy Lipno szacowana na podstawie stałego współczynnika udziału w liczbie ludności wsi powiatu leszczyńskiego .....	19
Wykres 13 Współczynnik udziału populacji Gminy Lipno w populacji wsi powiatu leszczyńskiego ...	20
Wykres 14 Prognozowana liczba ludności Gminy Lipno szacowana na podstawie dynamicznego współczynnika udziału w liczbie ludności wsi powiatu leszczyńskiego .....	20
Wykres 15 Prognozowana liczba ludności Gminy Lipno w oparciu o dane dotyczące liczby ludności w latach 1995 - 2019 .....	21
Wykres 16 Porównanie prognoz demograficznych.....	22
Wykres 17 Saldo migracji w Gminie Lipno.....	23
Wykres 18 Liczba zameldowań do Gminy Lipno .....	23
Wykres 19 Przyrost naturalny w Gminie Lipno .....	24
Wykres 20 Struktura ludności według ekonomicznych grup wieku .....	25
Wykres 21 Relacja pomiędzy prognozowanymi wydatkami a wpływami do budżetu w latach 2021 - 2050.....	40