

Uzasadnienie

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 r. 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 zm.).

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 jednocześnie należy zaznaczyć, że ustalenia studium są wiążące przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 15 ust. 1 i art. 20). Studium należy traktować jako akt kierownictwa wewnętrznego, sporządzony przez Wójta i uchwalany przez Radę Gminy. W szczególności należy podkreślić, że dokument studium jest niezbędnym do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zawiera zbiór wytycznych do ich sporządzania) i jednocześnie stanowi podstawę do wzajemnej koordynacji tych opracowań.

Studium składa się z części tekstowej i graficznej. Zarówno część tekstowa, jak i graficzna, zawiera:

- część dotyczącą **uwarunkowań** gminy, przedstawioną w formie opisowej jak i graficznej, zawierającą szczegółową ocenę stanu zagospodarowania obszaru gminy, jej potencjału oraz ograniczeń w możliwościach rozwoju,
- część dotyczącą **kierunków zagospodarowania przestrzennego** przedstawioną 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 szczególności 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 realizację obiektów wielkopowierzchniowych oraz obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną.

Zapisy studium zaktualizowano również, o 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).

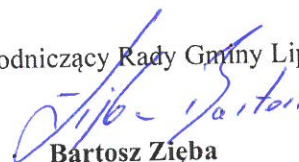
W zakresie aktualizacji zapisów dotyczących komunikacji, istotne było uwzględnienie linii rozgraniczających odcinka drogi ekspresowej S5 wraz z węzłem „Lipno” oraz miejscem obsługi pasażerów - „MOP-em Wilkowice”, a także orientacyjne określenie kierunku rozwoju ważniejszych dróg gminnych.

Dodatkowo należy podkreślić, że podczas sporządzania studium, kierowano się również celami, projektami i zadaniami zawartymi w *Strategii rozwoju Gminy Lipno na lata 2017 - 2026*, w taki sposób, aby niniejszy dokument był spójny z ofertą inwestycyjną i mógł dodatkowo pełnić uzupełniającą rolę w promocji gminy.

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.

Z uwagi na powyższe, przyjęcie uchwały w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno jest niezbędne i uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy Lipno



Bartosz Zięba