

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie Planu ogólnego gminy Lipno

ZESPÓŁ AUTORSKI:

dr inż. **KRZYSZTOF BALCEREK**

upr. urb. Nr 1566,

główny projektant

mgr inż. **MIKOŁAJ GROSEL**

mgr **JUSTYNA PAWLAK** – główny specjalista
ds. planowania przestrzennego oraz opłaty planistycznej
i adiacenckiej

Lipno, 2026 r.

Spis treści

1. WSTĘP	5
1.1. Podstawa prawna	5
1.2. Przedmiot i zakres opracowania	5
a) Część tekstowa	6
b) Część graficzna.....	6
2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WRAZ Z INFORMACJĄ O SPOSOBIE ICH UWZGLĘDNIENIA	6
2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	7
2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	8
2.3. Uwarunkowania występujące na obszarze gminy	11
a) Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	11
b) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	13
c) Obszary gruntów zmeliorowanych.....	13
d) Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	13
e) Strefy ochronne ujęć wody	13
f) Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	14
g) Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	14
h) Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	14
i) Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	15
j) Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	15
k) Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	18
l) Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	18
m) Obszary ograniczonego użytkowania oraz powierzchnia ograniczenia wysokości zabudowy w rejonie lotniska Strzyżewice k/Leszna.....	20
n) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	20
o) Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	20
p) Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	20

q)	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	21
r)	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	21
s)	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	22
2.4.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	22
2.5.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	22
2.6.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.....	26
2.7.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	28
3.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	30
3.1.	Analiza stopnia skonsumowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie.....	30
3.2.	Analiza chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie na obszarach uzupełnienia zabudowy	33
4.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ) LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	33
4.1.	Sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy	33
4.2.	Rozszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy	35
4.3.	Ograniczanie obszarów uzupełnienia zabudowy	35
4.4.	Informacja o braku konieczności wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej	37
5.	PRZYCZYNY WYZNACZANIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH.....	38
5.1.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).....	39
5.2.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).....	40
5.3.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	40
5.4.	Strefa usługowa (SU).....	40
5.5.	Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH).....	41
5.6.	Strefa gospodarcza (SP).....	41
5.7.	Strefa produkcji rolniczej (SR).....	41
5.8.	Strefa infrastrukturalna (SI).....	42
5.9.	Strefa zieleni i rekreacji (SN)	43
5.10.	Strefa cmentarzy (SC)	43

5.11. Strefa górnictwa (SG).....	43
5.12. Strefa otwarta (SO).....	44
5.13. Strefa komunikacyjna (SK).....	44
6. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH.....	45
6.1. Profil funkcjonalny stref planistycznych.....	45
6.2. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenów.....	49
7. ŹRÓDŁA DANYCH.....	51

1. WSTĘP

Stosownie do art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) *plan ogólny gminy Lipno*, zwany dalej „planem ogólnym” jest dokumentem planistycznym sporządzanym obowiązkowo dla całej gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.

Normatywna część planu ogólnego to ustalenie podziału obszaru gminy na strefy planistyczne, a także określenie gminnych standardów urbanistycznych zawierających katalog stref planistycznych w zakresie profili funkcjonalnych wraz z zestawem parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Dodatkowo w *planie ogólnym* wskazano granice *obszarów uzupełnienia zabudowy* (OUZ), na których dopuszczalne będzie ustalanie decyzji o warunkach zabudowy dla nowych inwestycji budowlanych.

Plan ogólny, poprzez swoje umiejscowienie w systemie aktów planistycznych, stanowić będzie podstawę do ustalania szczegółowych warunków i zasad zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zwanych w dalszej części uzasadnienia „planami miejscowymi”, a także stanowić będzie podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ponadto plan ogólny, jako akt prawa miejscowego, będzie elementem realizacji polityki przestrzennej wyrażanej w *Strategii Rozwoju Gminy Lipno*.

1.1. Podstawa prawna

Projekt *planu ogólnego* opracowany został w oparciu o uchwałę Rady Gminy Lipno Nr LXXIV/565/2024 z dnia 26 marca 2024 r. wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr LXXV/584/2024 z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Lipno. Podstawą prawną tego opracowania jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), a także jej przepisy wykonawcze, wynikające z:

- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916 ze zm.).

1.2. Przedmiot i zakres opracowania

Zgodnie art. 13h *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* uzasadnienie planu ogólnego składa się z części tekstowej i graficznej.

a) Część tekstowa

Zgodnie art. 13h ust. 2 przytoczonej ustawy, część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3; - zawarte w rozdziale 5 niniejszego uzasadnienia;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia - zawarte w rozdziale 4 niniejszego uzasadnienia (w planie ogólnym nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej);
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym; - zawarte w rozdziale 5 i 6 niniejszego uzasadnienia;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b – opisano w rozdziale 2 niniejszego uzasadnienia.

b) Część graficzna

Zgodnie z art. 13h ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, granic działek ewidencyjnych oraz obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3 tejże ustawy.

Wyżej wspomniane elementy uwzględniono w załącznikach graficznych do niniejszego opracowania, tym samym do części tekstowej uzasadnienia planu ogólnego dołączono:

- mapę ilustrującą poszczególne elementy uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Lipno w skali 1:20 000, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego uzasadnienia,
- mapę ilustrującą wybrane uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Lipno na tle stref planistycznych gminy w skali 1:20 000, stanowiącą załącznik nr 2 do niniejszego uzasadnienia,
- mapę przedstawiającą strefy planistyczne gminy wraz z obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ) w skali 1:10 000, stanowiącą załącznik nr 3 do niniejszego uzasadnienia.

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WRAZ Z INFORMACJĄ O SPOSOBIE ICH UWZGLĘDNIENIA

Ustalenia planu ogólnego określono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w szczególności:

- 1) ustalenia *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego* (uchwała Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r.);
- 2) ustalenia *Koncepcji rozwoju miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka subregionalnego Leszna*;
- 3) znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) formy ochrony przyrody,
 - b) obszary gruntów zmeliorowanych,

- c) strefy ochronne ujęć wody,
 - d) tereny górnicze i obszary górnicze,
 - e) udokumentowane złoża kopalin,
 - f) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.) lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków,
 - g) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - h) obszary ograniczonego użytkowania,
 - i) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
 - 5) rekomendacje i wnioski zawarte w *Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego*;
 - 6) opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla obszaru gminy Lipno;
 - 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Na obszarze gminy Lipno nie występują obiekty, strefy lub zjawiska, dla których nie określono uwarunkowań dla zabudowy i zagospodarowania terenu i pozostają one bez wpływu na wydzielenia stref planistycznych oraz zdefiniowanych dla nich parametrów zabudowy, tj.:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału;
- 2) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy;
- 3) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;
- 4) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji;
- 5) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej;
- 6) dobra kultury współczesnej;
- 7) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne;
- 8) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- 9) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji;
- 10) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją;
- 11) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 12) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy określa się uwzględniając politykę przestrzenną opisaną w strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ustawy. W związku z powyższym pierwszy plan ogólny gminy nie musi uwzględniać polityki przestrzennej określonej w strategii, która została sporządzona w oparciu o poprzednio obowiązujące przepisy.

2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

W dniu 28 czerwca 2017 r. Rada Gminy Lipno podjęła uchwałę Nr XLIII/265/2017 z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przyjęcia „Strategii Rozwoju Gminy Lipno na lata 2017-2026”. Opracowanie to zawiera cele strategiczne oraz programy mające na celu stworzenie jak najlepszych warunków do

życia dla obecnych mieszkańców oraz przyciągnięcie nowych, poprzez wszechstronne działania – w szczególności na rzecz rozwoju gospodarczego, kontynuacji rozbudowy infrastruktury technicznej i społecznej, a także wspierania rozwoju osobistego mieszkańców i zapewniania im zróżnicowanych form wypoczynku.

Choć horyzont czasowy przedmiotowej strategii świadczy o jej aktualności, nie odpowiada ona znowelizowanym wymogom prawnym dotyczącym zakresu tego dokumentu. W szczególności strategia nie zawiera modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, ani ustaleń i rekomendacji w zakresie kształtowania oraz prowadzenia polityki przestrzennej. W związku z tym zastosowanie mają przepisy art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, omówione we wprowadzeniu do rozdziału 2 niniejszego uzasadnienia.

2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (PZPWW) wraz z ustaleniami *Koncepcji rozwoju miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka subregionalnego Leszno* przyjęty został uchwałą Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r.

Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (PZPWW), dla gminy Lipno to:

- 1) w zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej:
 - a) Lipno – ośrodek gminny,
 - b) strefy wysokiej i średniej intensywności procesów osadniczych;
- 2) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych:
 - a) Rezerwat przyrody Dolinka,
 - b) Obszary Chronionego Krajobrazu:
 - Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra,
 - Kompleks leśny Śmigiel-Święciechowa,
 - c) ponadlokalne obszary węzłowe,
 - d) regionalny korytarz ekologiczny doliny rzeki Samica;
- 3) w zakresie kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego:
 - a) lasy,
 - b) obszary predysponowane do zalesień,
 - c) strefy wododziałowe,
 - d) obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych,
 - e) wody płynące i stojące,
 - f) ekosystemy zależne od wód (mokraśla),
 - g) główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP) – nr 305 Zbiornik międzymorenowy Leszno,
 - h) obszary chronione według ustawy - Prawo wodne – obszary przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie,
 - i) dolina rzeki Samica – elementy naturalnego ukształtowania terenu pełniące funkcje korytarza ekologicznego,
 - j) obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych),
 - k) pozostałe obszary produkcji rolniczej,
 - l) łąki,
 - m) złoża kopalin energetycznych – gaz ziemny,
 - n) złoża kopalin skalnych: kredy, kruszywa naturalne, torfy;

- 4) w zakresie ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji:
 - a) międzynarodowe i krajowe szlaki dziedzictwa – Szlak Cysterski,
 - b) regionalne szlaki dziedzictwa – Szlak Wiatraczny,
 - c) obszary o wysokim stopniu atrakcyjności środowiska przyrodniczego dla rozwoju turystyki i rekreacji;
- 5) w zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa:
 - a) strefy umiarkowanego rozwoju działalności rolniczej i ograniczania rozwoju działalności rolniczej,
 - b) obszary predysponowane do produkcji biomasy;
- 6) w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej województwa:
 - a) droga ekspresowa S5,
 - b) droga wojewódzka nr 309 klasy technicznej głównej (G),
 - c) Transeuropejska Sieć Transportowa TEN-T: sieć kompleksowa TEN-T (S5), Korytarz Bałtyk – Adriatyk (linia kolejowa nr 271),
 - d) międzyregionalna linia kolejowa nr 271 (prędkość docelowa 160 km/h),
 - e) międzyregionalna linia kolejowa nr 14 (prędkość docelowa 120 km/h),
 - f) regionalna linia kolejowa nr 359 (prędkość docelowa 120 km/h);
- 7) w zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej:
 - a) stacja elektroenergetyczna najwyższych napięć,
 - b) linie elektroenergetyczne WN 220 kV i 110 kV (istniejące i planowane),
 - c) sieć szerokopasmowa – sieć światłowodowa i węzły dystrybucyjne;
- 8) w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom:
 - a) planowana strefa ochronna od planowanych obszarów i obiektów wojskowych – Wyciążkowo,
 - b) obszary ograniczenia wysokości zabudowy wokół lotnisk i lotniczych urządzeń naziemnych,
 - c) odcinek drogi wojewódzkiej nr 309 o potencjalnie ponadnormatywnym oddziaływaniu akustycznym,
 - d) napowietrzna infrastruktura techniczna o potencjalnym oddziaływaniu pól elektromagnetycznych,
 - e) obszary wymagające ograniczania negatywnego wpływu produkcji zwierzęcej na środowisko – intensywny chów lub hodowla bydła.

Wytyczne wynikające z PZPWW uwzględniono w następujący sposób:

- W planie ogólnym określono wielofunkcyjne strefy związane z mieszkalnictwem i usługami, w głównej mierze strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) uzupełnione strefami usługowymi (SU) oraz zieleni i rekreacji (SN), w szczególności w m. Lipno jak i południowej części gminy, przy jednoczesnym uwzględnieniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i zapisów obowiązujących planów miejscowych.
- Najważniejsze szlaki transportowe (drogowe i kolejowe) objęto strefami komunikacyjnymi (SK). Ponadto należy zauważyć, że w każdej strefie funkcjonalnej z mocy przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w *sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) dopuszcza się *tereny komunikacji oraz tereny infrastruktury technicznej* o powierzchni do 5000 m². Strefy planistyczne dopuszczające nową zabudowę mieszkaniową wprowadzono w odległości większej niż 240 m od krawędzi drogi ekspresowej S5. Strefy oddziaływania od sieci technicznych – jak np. pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych

nie stanowią ustaleń planu ogólnego gminy i będą określane na podstawie zapisów planów miejscowych.

- Gmina Lipno charakteryzuje się znacznym pokryciem obszarami chronionego krajobrazu: „Kompleks leśny Śmigiel-Święciechowa” oraz „Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra”. Jednocześnie w granicach tych form ochrony przyrody znajduje się wiele istniejących obiektów, które sprawiają, że krajobraz ten jest silnie przekształcony antropogenicznie i nie posiada szczególnych walorów przyrodniczo-krajobrazowych. Do głównych elementów przekształcających te obszary należą: droga ekspresowa S5 wraz z węzłem „Lipno”, droga wojewódzka nr 309, sieci elektroenergetyczne najwyższych napięć 2x220 kV oraz największe przedsiębiorstwo produkcyjne na terenie gminy – firma FOGO, będąca największym polskim producentem agregatów prądotwórczych. Należy zauważyć, że wspomniany układ komunikacyjny przyczynił się do fragmentacji obszarów rolniczych, leśnych i łąkowych, stanowiąc barierę dla migracji zwierząt, zwiększając poziom hałasu w środowisku oraz zaburzając walory estetyczno-widokowe. Z drugiej strony, dogodne położenie gminy Lipno względem podstawowego układu komunikacyjnego predysponuje te tereny do rozwoju funkcji gospodarczych, w tym usługowych i produkcyjnych.

Jednocześnie należy podkreślić, że gminę Lipno uznano za część miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka subregionalnego – Leszna. PZPWW dla tego obszaru funkcjonalnego określa zasady zagospodarowania w zakresie kształtowania ładu przestrzennego, poprawy obsługi komunikacyjnej, przeciwdziałaniu zagrożeniom środowiska, ochrony i efektywnego wykorzystania potencjału kulturowego, wykorzystania i wznacniania potencjału społeczno-gospodarczego oraz rozwoju systemów infrastruktury technicznej. W odniesieniu do zapisów PZPWW dotyczących gminy Lipno — w zakresie przedmiotowym planu ogólnego — znalazły się następujące zasady zagospodarowania:

- a. *uzupełnianie zabudowy w jednostkach osadniczych charakteryzujących się intensywnym zagospodarowaniem i niewielką powierzchnią terenów przeznaczonych pod nowe zainwestowanie* – w planie wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy, wypełniający luki w zagospodarowaniu, tak by docelowo jednostki osadnicze były jak najbardziej kompaktowe,
- b. *rozwój zabudowy na obszarach o wysokich predyspozycjach do zainwestowania, przede wszystkim w granicach i w sąsiedztwie miasta subregionalnego oraz w granicach ośrodków gminnych, a także położonych w zasięgu aglomeracji kanalizacyjnych, w sąsiedztwie stacji i przystanków kolejowych oraz węzłów drogowych* – w planie założono największy rozwój osadniczy w miejscowościach Lipno i Wilkowice, w których znajdują się przystanki kolejowe, natomiast gospodarczy zaplanowano w pobliżu węzła Lipno na przecięciu dróg S5 i DW309,
- c. *dostosowanie powierzchni nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę o zróżnicowanych funkcjach do faktycznego zapotrzebowania, z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych, drogowych i infrastrukturalnych oraz kulturowych, jak również prognoz demograficznych* – strefy planistyczne dopuszczające zabudowę mieszkaniową wyznaczono jedynie w obszarach uzupełnienia zabudowy, na terenach objętych planami miejscowymi oraz w obszarach o dotychczasowym zagospodarowaniu związanym z zabudową mieszkaniową. Zaś nowe strefy gospodarcze i usługowe wyznaczono jedynie w pobliżu istniejącej infrastruktury drogowej, tak by zmniejszyć koszty realizacji inwestycji i zapewnić atrakcyjność terenów inwestycyjnych,

- d. *zachowanie otwartej przestrzeni pomiędzy terenami zabudowanymi lub wskazanymi do zabudowy* – biorąc pod uwagę stan istniejący zagospodarowania oraz paradygmat uzupełniania istniejącej zabudowy podjęto decyzję, aby w planie ogólnym wyznaczyć strefy planistyczne dopuszczające zabudowę w ramach istniejących ośrodków osadniczych, jednak w taki sposób, by w miarę możliwości pozostawić czytelne granice zagospodarowania poszczególnych miejscowości,
- e. *ograniczanie rozwoju zabudowy w obrębie terenów leśnych i otwartych terenów rolnych oraz ochrona zasobów glebowych przed zmianą rolniczych lub leśnych wartości użytkowych* – poprzez zaprojektowanie strefy otwartej jako dominującej ograniczono możliwość wznoszenia zabudowy na terenach rolniczych i leśnych. Na wybranych obszarach strefy otwartej, w celu ochrony gruntów rolnych zrezygnowano z dopuszczenia budowy elektrowni słonecznych, wiatrowych i biogazowni. Także powiększenie obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczono w taki sposób, by ograniczyć powstawanie nowych enklaw zabudowy na terenach rolniczych i leśnych,
- f. *wprowadzenie stref buforowych wzdłuż brzegów cieków i zbiorników wodnych w postaci pasów niskiej roślinności* – w planie, o ile było to możliwe, wyznaczono włączone do stref otwartych strefy buforowe wokół cieków wodnych.

2.3. Uwarunkowania występujące na obszarze gminy

a) Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Lipno znajdują się: rezerwat przyrody, dwa obszary chronionego krajobrazu oraz pomniki przyrody. W planie ogólnym formy ochrony przyrody uwzględniono zgodnie z poniższym opisem:

- Rezerwat przyrody „Dolinka”, ustanowiony na podstawie zarządzenia 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 ze zm. z 2019 r. poz. 2139) wraz z obowiązującym planem ochrony ustanowionym 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 ze zm.).

W planie ogólnym przyjęto następujące rozwiązanie:

- Cały obszar rezerwatu włączono do strefy otwartej (SO), bez dopuszczenia żadnego z możliwych przeznaczeń z dodatkowego profilu funkcjonalnego, oznaczonej symbolem „65SO”. Analogiczne rozwiązanie, tj. wyznaczenie strefy otwartej (SO) bez dopuszczenia jakichkolwiek przeznaczeń z profilu dodatkowego, zastosowano w odległości 100 metrów od granic rezerwatu („74SO”). Tym samym w strefach tych w możliwie największym stopniu ograniczono możliwość wprowadzania nowych przeznaczeń.
- Obszar chronionego krajobrazu „Kompleks leśny Śmigiel-Święciechowa”, ustanowiony na podstawie uchwały 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).

W planie ogólnym przyjęto następujące rozwiązania:

- Na zachód od drogi ekspresowej, gdzie przedmiotowy, analizowany obszar charakteryzuje się najwyższymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi, dążono do:
 - maksymalnego ograniczenia stref planistycznych przeznaczonych pod zabudowę – w szczególności nie wprowadzono w tej części gminy stref gospodarczych (SP), co miało na celu zachowanie jak największej powierzchni stref otwartych (SO),
 - w strefach otwartych (SO) zlokalizowanych w tej części gminy, spośród możliwych dodatkowych profili funkcjonalnych dopuszczono wyłącznie tereny zieleni urządzonej – tym samym wykluczono możliwość lokalizacji elektrowni słonecznych na tym obszarze.
- Po przeprowadzeniu analizy funkcjonalno-przestrzennej, uwzględniającej wcześniej opisane istniejące zagospodarowanie terenu na obszarze gminy oraz jej położenie względem kluczowych szlaków komunikacyjnych – w szczególności wpływ drogi ekspresowej S5 i drogi wojewódzkiej nr 309 na otoczenie – ustalono, że ze względu na aktualny stan zagospodarowania oraz potrzebę wzmocnienia potencjału gospodarczego gminy, w tym tworzenia nowych miejsc pracy, zasadne jest wyznaczenie stref gospodarczych (SP) w lokalizacjach do tego najbardziej predysponowanych, a zwłaszcza w rejonie węzła „Lipno” oraz dalej – wzdłuż drogi wojewódzkiej w kierunku Lipna. Strefy te zaplanowano pomimo ich położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Kompleks leśny Śmigiel–Święciechowa”. Jednakże, w celu ochrony walorów krajobrazowych oraz ograniczenia negatywnych skutków inwestycji, w przyszłości należy dostosować ich skalę do charakteru miejsca. W tym celu zwiększono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – z przewidzianego w przepisach poziomu 20% - do co najmniej 25%. Dodatkowe działania łagodzące negatywny wpływ inwestycji na krajobraz, takie jak: tworzenie stref zieleni izolacyjnych, zachowanie, ochrona i kształtowanie zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych, rowów melioracyjnych i cieków wodnych, będą ustanawiane na etapie sporządzania planów miejscowych, ponieważ tego typu regulacje nie mieszczą się w zakresie ustaleń planu ogólnego.
- Mając na uwadze ogólny charakter przedmiotowego dokumentu — w tym m.in. wielofunkcyjność stref oraz brak możliwości określenia linii zabudowy — należy podkreślić, że doprecyzowanie ustaleń planistycznych dotyczących zakazów obowiązujących na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Kompleks leśny Śmigiel–Święciechowa” nastąpi na etapie sporządzania planów miejscowych lub decyzji, które je zastępują.
- Obszar chronionego krajobrazu „*Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra*”, ustanowiony rozporządzeniem Nr 82/92 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 1 sierpnia 1992 r. (Dz. Urz. z Woj. Leszcz. z 1992 r. Nr 11, poz. 131).

W planie ogólnym przyjęto następujące rozwiązanie:

- Z uwagi na nieaktualny status prawny tej formy ochrony przyrody, ograniczenia obowiązujące na tym obszarze nie mają mocy wiążącej. Jednocześnie uznano, że najbardziej wartościowy fragment tego obszaru, znajdujący się w granicach gminy Lipno, pokrywa się z obszarem priorytetowym „*Rejon Osiecznej*” (ID1345). W związku z tym, przedmiotowy obszar został

uwzględniony zgodnie z opisem dla obszaru priorytetowego, zawartym w rozdziale 2.5 niniejszego uzasadnienia.

Ponadto:

- Obszary chronionego krajobrazu są równocześnie w PZPWW określone jako ponadlokalne obszary węzłowe, jednak wytyczne PZPWW dla ponadlokalnych obszarów węzłowych pokrywają się z wytycznymi dla obszarów chronionego krajobrazu wynikających z przepisów odrębnych.
- Na obszarze gminy znajduje się 6 pomników przyrody: 4 dęby szypułkowe (*Quercus robur*), buk pospolity (buk zwyczajny) (*Fagus sylvatica*) i sosna zwyczajna (*Pinus sylvestris*) – „Sosna Św. Floriana” - wszystkie pomniki przyrody znajdują się w strefach otwartych (SO).
- Na obszarze gminy nie występują otuliny od form ochrony przyrody w rozumieniu przepisów prawa.

b) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na obszarze gminy Lipno nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

c) Obszary gruntów zmeliorowanych

Dla obszaru gminy Lipno nie sporządzono rejestru gruntów zmeliorowanych. Jednocześnie, zgodnie z informacjami uzyskanymi od Rejonowego Związku Spółek Wodnych w Lesznie, wiele gruntów rolnych posiada niezainwentaryzowane sieci drenarskie. Utrzymanie i konserwację urządzeń melioracyjnych należy uwzględnić przy zagospodarowywaniu tych terenów, zgodnie z zapisami planów miejscowych lub właściwych decyzji, które je zastępują.

d) Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Zgodnie z danymi udostępnianymi w ramach Systemu Osłony Przeciwsuwiskowej przez Państwowy Instytut Geologiczny, tereny te nie występują na obszarze gminy Lipno.

e) Strefy ochronne ujęć wody

W gminie Lipno znajduje się 8 stacji uzdatniania wody:

- SUW Lipno,
- SUW Maryszewice,
- SUW Radomicko,
- SUW Żakowo,
- SUW Górka Duchowna,
- SUW Sulejewo,
- SUW Goniembice,
- SUW Klonówek,
- oraz planowane ujęcie w obrębie Smyczyna (Ieśniczówka).

Tereny istniejących ujęć wody na obszarze gminy Lipno objęte są strefami ochrony bezpośredniej. Jednocześnie, na terenie gminy nie ustanowiono żadnych stref ochrony pośredniej. Kwestie związane z ochroną ujęć zostały uwzględnione poprzez ograniczenie zasięgu stref planistycznych przeznaczonych pod zabudowę oraz poprzez włączenie stref ochronnych ujęć wody do stref infrastruktury technicznej (SI).

f) Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na obszarze gminy Lipno nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

g) Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na obszarze gminy Lipno występuje jeden obszar górniczy, którego przestrzenny zakres jest zbieżny z terenem górniczym Gronówko SK (Numer w rejestrze: 10-15/10/895a, Status: aktualny, Lokalizacja: Gronówko, działki nr 100/1, 100/2, Data decyzji: 2016-07-12).

W planie ogólnym wskazany teren górniczy został określony jako strefa górnictwa (SG), podzielona – zgodnie z aktualnym stanem zagospodarowania - na strefę (1SG), dla której nie ustalono przeznaczeń w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego, oraz strefę (2SG) z dodatkowym profilem funkcjonalnym, odpowiadającym istniejącemu zagospodarowaniu oraz ustaleniom obowiązującego planu miejscowego.

h) Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na obszarze gminy Lipno znajduje się 7 udokumentowanych złóż kopalin (w tym złoża piasków i żwirów, torfów, kredy i gazu ziemnego). W przypadkach, w których eksploatacja złóż jest zgodna z polityką przestrzenną gminy, a jednocześnie istnieje wyznaczony obszar i teren górniczy, wyznaczono strefy górnictwa (SG) - (złoża Gronówko SK i Mórkowo PN). Pozostałe złoża nie są obecnie przewidziane do eksploatacji, a ich ochrona polega przede wszystkim na zakazie zabudowy. W związku z tym, w planie ogólnym dla udokumentowanych złóż wprowadzono strefy otwarte (SO).

Złoże gazu „Żakowo” nie jest obecnie przewidziane do eksploatacji, a ze względu na jego charakter, obszar w granicach udokumentowanego złoża gazu ziemnego nie wymaga wprowadzenia zakazu zabudowy. Jednocześnie na terenie gminy Lipno znajdują się zlikwidowane odwierty Żakowo-1, Żakowo-2, Żakowo-3, Żakowo-4, Żakowo-5, Żakowo-6, Żakowo-7, Żakowo-9. Wokół zlikwidowanych odwiertów: Żakowo-1, Żakowo-2, Żakowo-3, Żakowo-4, Żakowo-5, Żakowo-6 obowiązuje strefa ochronna o promieniu 10,0 m, natomiast wokół odwiertów: Żakowo-7 i Żakowo-9 strefa ochronna o promieniu 5,0 m, wyznaczona jest zgodnie z projektami likwidacji odwiertów, na podstawie § 98 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r., poz. 812). W strefach oraz na zlikwidowanych odwiertach zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów. Mając na uwadze ograniczony zakres ustaleń planu ogólnego, skalę opracowania oraz wielofunkcyjny charakter stref planistycznych, szczegółowe zakazy dotyczące realizacji obiektów w strefach odwiertów zostaną określone na etapie opracowywania planów miejscowych.

Powyższe informacje przedstawiono w tabeli 1.

Lp.	I.D.	Nazwa złoża	Położenie	Kopalina	Ustalenia planu ogólnego
1.	1076	Błotkowo	Błotkowo, 300 m od wsi, w dolinie rz. Samica	kreda jeziorna	Strefa otwarta (SO)
2.	17010	Gronówko SK	Gronówko dz. nr 100/1, 100/2	kruszywo naturalne	Strefa górnictwa (SG)
3.	18095	Mórkowo PN	Mórkowo dz. nr 360	kruszywo naturalne	Strefa górnictwa (SG), strefa komunikacyjna (SK)
4.	17276	Mórkowo SM	Mórkowo	kruszywo naturalne	Strefa otwarta (SO)
5.	17672	Ratowice	Ratowice dz. nr 55 i 56	torf	Strefa otwarta (SO)
6.	9659	Samica-Marcin II	Smyczyna	torf	Strefa otwarta (SO)
7.	4702	Żakowo	centralno-wschodnia część gminy	gaz	Z uwagi na charakter złoża teren nie wymaga zakazu zabudowy.

Tabela 1. Wykaz złóż.

Ponadto na obszarze gminy Lipno nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, ani podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

i) Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze gminy Lipno nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

j) Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na obszarze gminy Lipno znajduje się:

- 15 obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- 2 stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, objęte ścisłą ochroną konserwatorską,
- 118 obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- 469 stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków.

W planie ogólnym przyjęto następujące rozwiązania w zakresie form ochrony zabytków:

- Ustalenia planu ogólnego dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków przedstawiono w poniższej tabeli 2:

L.p.	Nr rejestru	Rodzaj dok.	Opis obiektu	Adres	Ustalenia planu ogólnego
1.	1002/A	dwp – decyzja o wpisie do rejestru	zespół dworski: dwór, oficyna, budynki gospodarcze, park	Gronówko	strefa zieleni i rekreacji (SN) wyłączona z obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) z wykluczeniem: usług handlu detalicznego z profilu dodatkowego strefa usługowa (SU) wyłączona z obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) z wykluczeniem: elektrowni słonecznych oraz terenów składów i magazynów z profilu dodatkowego
2.	1031/Wlkp/A	znr - zmiana nr rejestru decyzji	wiatrak koźlak	Wilkowice	strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodziną (SJ)
3.	1050/A	dwp – decyzja o wpisie do rejestru	kościół parafialny pw. Św. Mikołaja	Goniembice 33	strefa usługowa (SU) wyłączona z obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) z wykluczeniem: elektrowni słonecznych oraz składów i magazynów z profilu dodatkowego
4.	1059/Wlkp/A	dwp – decyzja o wpisie do rejestru	cmientarz ewangelicki	Wilkowice	strefa cmentarzy (SC) bez funkcji usług handlu detalicznego w profilu dodatkowym
5.	1115A	dwp – decyzja o wpisie do rejestru	dom	Wilkowice, ul. Park 7	strefa zieleni i rekreacji (SN)
6.	1213/A	dwp – decyzja o wpisie do rejestru	dwór	Radomicko 67	strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodziną (SJ)
7.	1452/A	dwp – decyzja o wpisie do rejestru	zajazd, ob. dom	Wilkowice, ul. Dworcowa 11	strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodziną (SJ)
8.	1676/A	dwp – decyzja o wpisie do rejestru	dwór i park	Goniembice	strefa zieleni i rekreacji (SN) i cz. (SI) zgodnie z podziałem geodezyjnym z wykluczeniem terenu produkcji z profilu dodatkowego
9.	19/47	wkr – wpis z księgi rejestru (orzeczeń)	kościół parafialny pw. Wszystkich Świętych	Mórkowo 3	strefa usługowa (SU) wyłączona z obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) z wykluczeniem: elektrowni słonecznych oraz składów i magazynów z profilu dodatkowego
10.	230/A	dwp – decyzja o wpisie do rejestru	dwór	Wyciązkowo 2	strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodziną (SJ)
11.	318/Wlkp/a	dwp – decyzja o wpisie do rejestru	zespół pałacowy z parkiem	Górka Duchowna	strefa zieleni i rekreacji (SN) z wyłączaniem usług handlu detalicznego z profilu dodatkowego
12.	954/a	dwp - decyzja o	zespół dworski:	Klonówiec	strefa zieleni i rekreacji

		wpisie do rejestru	dwór, oficyna, wozownia, park, strefa widokowa		(SN) z wyłączeniem usług handlu detalicznego z profilu dodatkowego
13.	955/a	dwp – decyzja o wpisie do rejestru	zespół dworski: dwór, wozownia, park	Żakowo	strefa zieleni i rekreacji (SN) z wyłączeniem usług handlu detalicznego z profilu dodatkowego
14.	AK11a/40	wkr – wpis z księgi rejestru (orzeczeń)	kościół parafialny pw. Św. Michała	Górka Duchowna 47	strefa usługowa (SU) wyłączona z obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) z wykluczeniem: elektrowni słonecznych oraz składów i magazynów z profilu dodatkowego
15.	AK1-11a/82	wkr – wpis z księgi rejestru (orzeczeń)	kościół parafialny pw. Św. Marcina	Wilkowice, ul. Św. Marcin 9	strefa usługowa (SU) wyłączona z obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) z wykluczeniem: elektrowni słonecznych oraz składów i magazynów z profilu dodatkowego

Tabela 2. Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków (z wyłączeniem stanowisk archeologicznych).

- Ustalenia planu ogólnego dla stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków i objętych ścisłą ochroną konserwatorską przedstawiono w poniższej tabeli 3:

L.p	Nr rej.	Gmina/Powiat	Miejscowość	Nr rej./data wpisu / stanowisko	AZP Nr stan.	Ustalenia planu ogólnego
1.	1506/A, z dnia 16.11.1994	gm. Lipno, pow. leszczyński	Mórkowo	1506/A, 16.11.1994; Stanowisko: Mórkowo 1	63-24	strefa zieleni i rekreacji (SN) wyłączona z obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) z wykluczeniem wszystkich funkcji z profilu dodatkowego strefa usługowa (SU) wyłączona z obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) z wykluczeniem: elektrowni słonecznych oraz składów i magazynów z profilu dodatkowego
2.	1544/A, z dnia 20.04.1995	gm. Lipno, pow. leszczyński	Wilkowice	1544/A, 20.04.1995; Stanowisko: Wilkowice 1	63-24	strefa zieleni i rekreacji (SN) wyłączona z obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) z wykluczeniem

						wszystkich funkcji z profilu dodatkowego
						strefa usługowa (SU) wyłączona z obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) z wykluczeniem: elektrowni słonecznych oraz składów i magazynów z profilu dodatkowego

Tabela 3. Wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków.

- Obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków dotyczą głównie pojedynczych obiektów oraz poszczególnych stanowisk archeologicznych. Zakres ich ochrony będzie określany na podstawie art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.). Zgodnie z tym przepisem, obiekty te mogą zostać objęte ochroną poprzez zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzje lokalizacyjne zastępujące te plany.
- Dodatkowo w celu minimalizacji potencjalnych zagrożeń dla zabytków ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków przyjęto następujące rozwiązania:
 - z dodatkowego profilu funkcjonalnego dla zabytkowych cmentarzy w miejscowości Goniembice, Górka Duchowna wyłączono usługi handlu detalicznego,
 - ograniczono wysokość zabudowy do 10 m w strefach planistycznych, na których znajdują się budynki ujęte w ewidencji zabytków,
 - w strefach usługowych (SU) oraz produkcji rolniczej (SR) wykluczono składy i magazyny, oraz elektrownie słoneczne z dodatkowego profilu funkcjonalnego,
 - wyłączono z obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) park pałacowy w Mórkowie, kościół w Radomicku,
 - określono strefę zieleni i rekreacji (SN) z dodatkowymi wkluczeniami z dodatkowego profilu funkcjonalnego dla dawnego (nieczynnego) cmentarza ewangelickiego w Sulejewie.

k) Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Lipno nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

l) Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Lipno, zgodnie z obowiązującymi decyzjami właściwego ministra występują:

- tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe,
- tereny zamknięte resortu obrony narodowej.

Tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe zostały objęte strefą komunikacyjną (SK), natomiast teren zamknięty resortu obrony narodowej został wyłączony z obszaru opracowania planu ogólnego.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych znajdują się zróżnicowane strefy planistyczne, określone w szczególności na podstawie stanu istniejącego oraz ustaleń obowiązujących planów miejscowych. Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) zlokalizowane w sąsiedztwie terenów kolejowych wynikają wyłącznie z aktualnego stanu zagospodarowania. Jednocześnie przyjęte w planie ogólnym rozwiązania należy interpretować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowych. Oznacza to, że na etapie sporządzania planów miejscowych lub wydawania decyzji, które je zastępują, należy wybierać najbardziej odpowiednie przeznaczenia terenów spośród przeznaczeń określonych w profilu funkcjonalnym danej strefy planistycznej, mając na uwadze sąsiedztwo infrastruktury kolejowej. Podobnie inne, bardziej szczegółowe ustalenia, w tym przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwagi na ogólny charakter planu, zostaną doprecyzowane na dalszych etapach prac planistycznych.

Ponadto, na obszarze gminy Lipno obowiązuje strefa ochronna terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, stanowiącego kompleks wojskowy oznaczony numerem 397 na załączniku do decyzji Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2024 r. poz. 115, 230). W strefie ochronnej obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do:

- a. 130 m od rzędnej 127 m n.p.m, w promieniu od 1500 do 2000 m od punktu odniesienia o współrzędnych X:6405140; Y:5751040 PL-2000 EPSG:2177),
- b. 90 m od rzędnej 127 m n.p.m, w promieniu od 1000 do 1500 m od ww. punktu odniesienia,
- c. 45 m od rzędnej 127 m n.p.m, w promieniu od 500 do 1000 m od ww. punktu odniesienia,
- d. 25 m od rzędnej 127 m n.p.m, w promieniu do 500 m od ww. punktu odniesienia.

Ponadto, na obszarze gminy Lipno obowiązuje strefa ochronna terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, stanowiącego kompleks wojskowy oznaczony numerem porządkowym 396 na załączniku do decyzji Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2024 r. poz. 115, 230, Dz. Urz. MON z 2025 r. poz. 54, poz. 139).

W strefie ochronnej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

- a. W promieniu od 1500 do 2000 m od punktu odniesienia o współrzędnych X:6405140; Y:5751040 PL-2000 EPSG:2177 nie mogą znajdować się obiekty budowlane o konstrukcji metalowej, żelbetowej, kompozytowej lub z innych materiałów stanowiących przeszkodę dla fal elektromagnetycznych m. in.: wieże lub maszty radiostacji, telefonii komórkowej, linie wysokiego napięcia, elektrownie wiatrowe, maszty RTV, itp. o wysokości powyżej 130 m od rzędnej 127 m n.p.m. oraz nie mogą znajdować się urządzenia emitujące promieniowanie elektromagnetyczne w paśmie S: 2,0 - 2,4 GHz oraz paśmie X: 8,0 - 8,4 GHz.
- b. W promieniu od 1000 do 1500 m od punktu odniesienia o współrzędnych X:6405140; Y:5751040 PL-2000 EPSG:2177 obowiązują ograniczenia z lit. a z zastrzeżeniem maksymalnej wysokości obiektu budowlanego 90 m.

- c. *W promieniu od 500 do 1000 m od punktu odniesienia o współrzędnych X:6405140; Y:5751040 PL-2000 EPSG:2177 obowiązują ograniczenia z lit. a z zastrzeżeniem maksymalnej wysokości obiektu budowlanego 45 m.*
- d. *W promieniu do 500 m od punktu odniesienia o współrzędnych X:6405140; Y:5751040 PL-2000 EPSG:2177 obowiązują ograniczenia z lit. a z zastrzeżeniem maksymalnej wysokości obiektu budowlanego 25 m.*

W planie ogólnym przyjęto następujące rozwiązanie:

- Uwzględniono ograniczenia dotyczące wysokości zabudowy w ustaleniach maksymalnej wysokości dla poszczególnych stref planistycznych — przy czym wysokość ta nie przekracza 30 metrów.

m) Obszary ograniczonego użytkowania oraz powierzchnia ograniczenia wysokości zabudowy w rejonie lotniska Strzyżewice k/Leszna

- Na obszarze gminy Lipno nie występują obszary ograniczonego użytkowania w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa. Jednocześnie istnieją inne strefy ograniczające możliwości zagospodarowania terenu, takie jak np. pasy technologiczne wzdłuż linii elektroenergetycznych, które z uwagi na ograniczony zakres ustaleń, będą doprecyzowane na etapie sporządzania planów miejscowych lub decyzji, które je zastępują.
- Na obszarze gminy Lipno obowiązuje, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Strzyżewice k/Leszna (załącznik do decyzji LTL-1.604.138.2022.ULC.6 Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego z dnia 30 marca 2023 r.), mapa powierzchni ograniczenia wysokości zabudowy w rejonie lotniska Strzyżewice k/Leszna.

W planie ogólnym przyjęto następujące rozwiązanie:

- Uwzględniono ograniczenia dotyczące wysokości zabudowy w ustaleniach maksymalnej wysokości dla poszczególnych stref planistycznych — przy czym wysokość ta nie przekracza 30 metrów.

n) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy Lipno nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

o) Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na obszarze gminy Lipno nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

p) Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze gminy Lipno nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

q) Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Na terenie gminy Lipno znajduje się 1401,22 ha użytków rolnych klas I-III, z czego ponad 98% stanowią grunty klasy bonitacyjnej III. Powierzchnia ta odpowiada około 20% wszystkich użytków rolnych w gminie. W celu ich ochrony ograniczono możliwość przeznaczania tych terenów pod zabudowę. Tym samym większość z nich została objęta strefą otwartą (SO).

Ponadto strefy otwarte (SO), w których dopuszczono lokalizację elektrowni słonecznych, wyznaczono poza zwartymi kompleksami gruntów rolnych o klasach bonitacyjnych I-III.

W przypadku stref produkcji rolniczej (SR) ich granice ustalano w taki sposób, aby w rejonach gruntów najwyższych klas bonitacyjnych wykluczyć możliwość lokalizacji elektrowni słonecznych – analogicznie jak w przypadku stref otwartych (SO).

Spśród gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej, przeznaczonych pod nowe funkcje budowlane, największe obszarowo tereny zostały objęte strefami gospodarczymi (SP), ze względu na ich lokalizację w pobliżu węzłów drogi ekspresowej S5. Uznano, że z uwagi na potrzebę wzmacniania potencjału gospodarczego gminy, w tym tworzenia nowych miejsc pracy, zasadne jest wyznaczenie stref gospodarczych (SP) w lokalizacjach do tego najbardziej predysponowanych — w szczególności w rejonie węzła „Lipno”, a także dalej, wzdłuż drogi wojewódzkiej w kierunku Lipna oraz w rejonie Maryszewic, tj. pomiędzy pobliskim węzłem „Święciechowa”, a przyległymi strefami aktywności gospodarczej miasta Leszna.

Należy jednocześnie podkreślić, że objęcie gruntów rolnych klas I-III strefami planistycznymi o charakterze nierolniczym, poza obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ), nie oznacza braku ich ochrony. W takich przypadkach ostateczną decyzję dotyczącą celowości i skali przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze będzie podejmował właściwy minister do spraw rolnictwa, na etapie uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w sposób indywidualny.

Na tle mapy użytkowania gruntów gminy Lipno udział lasów i gruntów leśnych jest niewielki i wynosi nieco ponad 20%. Lasy koncentrują się głównie w kompleksie leśnym związanym z doliną rzeki Samicy oraz częściowo w rejonie Gronówka i Ratowic. Powierzchnia lasów oraz gruntów zadrzewionych na terenie gminy Lipno wynosi ok. 2 106 ha, z czego zdecydowaną większość stanowią lasy państwowe, natomiast lasy prywatne obejmują niecałe 100 ha. Współczynnik lesistości gminy jest istotnie niższy od pożądanego udziału lasów, określanego dla województwa wielkopolskiego na poziomie 30% powierzchni gmin.

Z uwagi na ochronny charakter gruntów leśnych tereny te zostały objęte strefami otwartymi (SO). Należy również podkreślić, że wszystkie strefy otwarte (SO) zawierają w swoim podstawowym profilu funkcjonalnym tereny leśne, w związku z czym na gruntach rolnych nie wyklucza się możliwości zalesień. Rozwiązanie to będzie szczególnie korzystne w odniesieniu do nieużytków oraz gleb o najniższej przydatności rolniczej.

r) Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na obszarze gminy Lipno nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

s) Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na obszarze gminy Lipno nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

2.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

- Infrastruktura społeczna - na terenie gminy Lipno znajduje się szereg obiektów o charakterze edukacyjnym, opiekuńczym, społecznym czy terenów sportowo-rekreacyjnych. By podkreślić ich rolę, wszystkie publiczne obiekty tego typu wyłączono ze stref wielofunkcyjnych i włączono do stref usługowych (SU), bądź do stref zieleni i rekreacji (SN), w zależności od charakterystyki danego obiektu. Także planowane obiekty (np.: gminny żłobek w Mórkwie, tereny sportu i rekreacji w Lipnie, czy tereny usług i zieleni urządzonej w Klonówcu).
- Infrastruktura transportowa – przez gminę przebiegają istotne ciągi komunikacyjne, tj.: droga ekspresowa S5, droga wojewódzka nr 309 klasy głównej, linia kolejowa nr 271 oraz linia kolejowa nr 359. Obiekty infrastruktury transportowej najwyższych klas technicznych oraz linie kolejowe objęto strefą komunikacyjną (SK). Ponadto wybrane drogi niższych kategorii, tworzące lokalny system transportowy, objęto strefami infrastrukturalnymi (SI), które w swoim podstawowym profilu funkcjonalnym przewidują tereny komunikacji wszystkich klas technicznych. Takie rozwiązanie pozwala na dostosowanie klas technicznych w zależności od aktualnych potrzeb i lokalnych uwarunkowań.
- Na terenie gminy nie ma planowanych obiektów transportowych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.
- Infrastruktura techniczna – najważniejsze obiekty infrastruktury technicznej, posiadające wydodrębnione działki, takie jak strefy ujęcia wody czy główny punkt zasilania, zostały objęte strefami infrastrukturalnymi (SI).
- Na terenie gminy Lipno przebiegają sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia, a także linie elektroenergetyczne niskiego, średniego, wysokiego oraz najwyższego napięcia. Tym samym, w sąsiedztwie infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia wynikające z przebiegu stref kontrolowanych od gazociągów oraz pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych, które – z uwagi na ogólny charakter planu – zostaną szczegółowo określone na dalszych etapach prac planistycznych. Ponadto na etapie sporządzania planów miejscowych lub wydawania decyzji, które je zastępują, zostaną określone między innymi linie zabudowy oraz przeznaczenia terenów, spośród przeznaczeń przewidzianych w profilu funkcjonalnym danej strefy planistycznej, z uwzględnieniem przebiegu infrastruktury technicznej.

2.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Na obszarze gminy Lipno jeden krajobraz określono jako priorytetowy. Jest to krajobraz „*Rejon Osiecznej*” (ID 1345) należący do grupy krajobrazów przyrodniczo-kulturowych ukształtowanych

w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzennej przez człowieka, typ krajobrazu: wiejski, podtyp: przewaga mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości. Krajobraz ten znajduje się we wschodniej części gminy i zajmuje 45,8% powierzchni gminy, tj. 2557,2 ha.

Dla ww. krajobrazu priorytetowego oraz obszarów chronionego krajobrazu znajdujących się na obszarze gminy Lipno, w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego zostały określone rekomendacje i wnioski. Sposób ich uwzględnienia został przedstawiony poniżej.

W zakresie:

- *kształtowania struktury przestrzennej z uwzględnieniem wyróżników kompozycji przestrzennej jako elementów szczególnie odznaczających się w przestrzeni krajobrazu wysokością, gabarytami oraz formą lub sposobem zagospodarowania,*
- *kształtowania kompozycji przestrzennej nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, charakterystycznej dla poszczególnych ulic, w tym wysokości budynków, z uwzględnieniem walorów estetyczno-widokowych,*
- *realizacji wysokości zabudowy w odniesieniu do wysokości bazowej charakterystycznej dla poszczególnych miejscowości, z możliwością realizacji elementów wyższych niż wysokość bazowa, stanowiących akcent architektoniczny, dostosowany do skali i proporcji obiektu. (Możliwa jest realizacja budynków i budowli wyższych niż wysokość bazowa, związanych z funkcją usług publicznych, sportu lub obsługi produkcji rolniczej, z dostosowaniem wysokości do specyfiki i przeznaczenia obiektu z zachowaniem walorów estetyczno-widokowych.),*
- *intensywności zabudowy realizowanej w nawiązaniu do parametrów i wskaźników przeważających lub charakterystycznych dla poszczególnych ulic, z dostosowaniem do funkcji terenu oraz rodzaju zabudowy na działkach sąsiednich,*
- *minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do parametrów i wskaźników przeważających lub charakterystycznych dla poszczególnych ulic,*
- *lokalizowania nowych usług z wykorzystaniem istniejącej zabudowy lub poprzez uzupełnianie zabudowy z dostosowaniem skali nowych budynków usługowych do charakteru miejsca realizacji inwestycji,*

określono gminny katalog stref planistycznych zawierający profil funkcjonalny stref planistycznych oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów.

Odnosząc się do powyższych rekomendacji jednocześnie należy mieć na uwadze ogólny charakter przedmiotowego planu, który stanowi podstawę do sporządzania planów miejscowych lub decyzji je zastępujących. Oznacza to, że w ramach nieco szerzej określonych założeń, a także z uwzględnieniem wielofunkcyjnego charakteru stref planistycznych, na dalszych etapach prac planistycznych nastąpi bardziej szczegółowe rozróżnienie poszczególnych parametrów i wskaźników dotyczących kształtowania zabudowy, w odniesieniu do indywidualnych terenów o różnym przeznaczeniu oraz poszczególnych ulic. Określając parametr wysokości zabudowy, należy również mieć na uwadze, że odnosi się on nie tylko do budynków, lecz także do wszelkich budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

Ponadto należy podkreślić, że ochroną zostały objęte obszary wyodrębnione przez *Audyt krajobrazowy* jako akcent krajobrazowy. W strefach obejmujących ww. obszary zróżnicowano wskaźniki redukując maksymalną nadziemną intensywność zabudowy.

W zakresie:

- *zachowania i ochrony terenów zielonych, w tym enklaw leśnych, łąk,*
- *ochrony i kształtowania zewnętrznej granicy lasu jako strefy ekotonowej, z możliwością ograniczania realizacji nowej zabudowy,*
- *ograniczania przekształcania terenów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,*

określono strefy otwarte (SO) o największym udziale powierzchniowym spośród wszystkich stref planistycznych.

Plan ogólny w szczególności zakłada zachowanie wszystkich gruntów leśnych oraz w znacznym stopniu wyłącza grunty rolne spod zabudowy. Powiększenie obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczono w taki sposób, aby ograniczyć powstawanie nowych enklaw zabudowy na terenach rolniczych i leśnych. Do stref otwartych (SO) włączono również enklawy zadrzewień śródpolnych. Grunty łąkowe objęto tymi strefami z pewnymi wyjątkami, wynikającymi z konieczności dostosowania charakterystyki stref planistycznych do przeznaczeń określonych w obowiązujących planach miejscowych. Tereny leśne chronione są także poprzez wykluczenie dodatkowych profili funkcjonalnych ze stref otwartych (SO) obejmujących największe kompleksy leśne.

W celu ochrony granic lasu jako stref ekotonowych ograniczono wyznaczanie stref innych niż strefa otwarta (SO) w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Ostatecznie 82,9% powierzchni stref ekotonowych, rozumianych jako tereny w odległości do 20 m od granicy lasu, znalazło się w strefie otwartej.

W zakresie:

- *lokalizowania instalacji odnawialnych źródeł energii z poszanowaniem walorów krajobrazowych obszaru,*

przyjęto następujące rozwiązania:

- na obszarze całej gminy Lipno, w ramach stref otwartych (SO), wykluczono możliwość realizacji elektrowni wiatrowych, które niewątpliwie w istotny sposób oddziałują na walory krajobrazowe;
- mając na uwadze, że powierzchnia obszaru krajobrazu priorytetowego oraz obszarów chronionego krajobrazu stanowi 74,9% powierzchni gminy, wprowadzenie dalszych zakazów lokalizacji innych instalacji odnawialnych źródeł energii skutkowałoby nadmiernym ograniczeniem możliwości pozyskiwania „zielonej energii” - z tego względu, w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego stref otwartych (SO), dopuszczono możliwość lokalizacji terenów elektrowni słonecznych;
- dopuszczenie lokalizacji elektrowni słonecznych uzależniono od położenia danej strefy planistycznej, zgodnie z następującymi zasadami:
 - wykluczono lokalizację elektrowni słonecznych na obszarze krajobrazu priorytetowego,

- o największe obszary z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni słonecznych wyznaczono w otoczeniu o silnych przekształceniach antropogenicznych – w szczególności w pasie przyległym na wschód od drogi ekspresowej S5 oraz w sąsiedztwie i pomiędzy strefami gospodarczymi (SP) w rejonie linii kolejowej nr 271,
- o pozostałe większe kompleksy przewidziano poza obszarem krajobrazu priorytetowego oraz obszarami chronionego krajobrazu, tj. na zachód od miejscowości Ratowice oraz wzdłuż granicy gminy w obrębie miejscowości Gronówko.

Ponadto w ustaleniach planu ogólnego uwzględniono pozostałe rekomendacje zawarte w *Audycie krajobrazowym*, zgodnie z dalszym wyliczeniem.

- *Możliwość lokalizowania nowych obiektów budowlanych w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania w obrębie jednostek osadniczych.*

Powiększenie obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczono w taki sposób, by uczynić jednostki osadnicze jak najbardziej kompaktowymi. Strefy planistyczne pozwalające na zabudowę mieszkaniową wyznaczano jedynie na terenach: 1) obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, 2) OUZ - obszaru uzupełnienia zabudowy, 3) już zabudowanych. Oznacza to, że nie zaprojektowano nowych obszarów zabudowy mieszkaniowej poza istniejącymi, bądź zaplanowanymi już strukturami.

- *Dążenie do zagospodarowania obszarów o niewykorzystanym potencjale funkcjonalno-przestrzennym i kulturowym krajobrazu: zespołu dworskiego wraz z zabudowaniami folwarcznymi w Gronówku, zespołu dworskiego w Goniembicach oraz zespołu dworskiego w Żakowie, z uwzględnieniem zachowanych wartości kulturowych oraz elementów estetyczno-widokowych.*

Wszystkie ww. obszary objęto strefami usługowymi (SU) bądź zieleni i rekreacji (SN), które umożliwiają nadanie zespołom dworskim nowych funkcji przy zachowaniu ich charakteru i znacznego udziału terenów zieleni. Jednocześnie dla wskazanych zespołów przyjęto indywidualne rozwiązania dotyczące obniżenia wysokości zabudowy oraz wprowadzenia wykluczeń z dodatkowego profilu funkcjonalnego – zgodnie z opisami zawartymi w rozdziale 2.3 lit. j.

- *Zachowanie i ochrona terenów wód*

Wody powierzchniowe zostały włączone do stref otwartych (SO), dodatkowo w miarę możliwości, do stref otwartych włączono także otuliny cieków wodnych.

- *Wykluczanie możliwości realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej, za wyjątkiem realizacji zadań własnych gminy z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu*

Nie wyznaczono stref wielofunkcyjnych z planowaną zabudową mieszkaniową wielorodzinną, z wyjątkiem obszarów już zagospodarowanych w ten sposób lub terenów, dla których obowiązujące plany miejscowe dopuszczają taką zabudowę.

Ponadto w obrębie krajobrazu priorytetowego nie wyznaczono stref gospodarczych (SP), które cechują się największą uciążliwością dla środowiska i krajobrazu. Z kolei strefy produkcji rolniczej (SR) ograniczono wyłącznie do terenów, na których funkcje te występowały we wcześniej opracowanych dokumentach planistycznych gminy lub nadal są obecne, zgodnie z aktualnym opisem klasoużytków działek. Wyjątkiem od tej zasady są powiększenia istniejących terenów w ramach uzupełniania zabudowy, w szczególności rozszerzenie terenów produkcji rolnej w Górcie Duchownej.

2.6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska

Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone dla gminy Lipno w 2009 roku opisuje następujące wskazania związane z rozwojem przestrzennym gminy (wymieniono te odnoszące się do zakresu przedmiotowego planu ogólnego):

- *rozwój przestrzenny będzie kontynuacją istniejącego zagospodarowania terenu,*
- *za obszary dogodne do zabudowy uznano powierzchnie wysoczyzn, terasy wysokie i średnie o gruntach słabych, najłabszych oraz słabych z udziałem średnich klas: kompleksów 5, 6, 7 o niskiej i różnicowanej przydatności rolniczej.*

W opracowaniu ekofizjograficznym jako obszary predestynowane do rozwoju funkcji mieszkaniowej wskazano przede wszystkim wsie: Wilkowice, Gronówko oraz Lipno, a jako tereny predysponowane do lokalizacji obiektów przemysłowych wskazano obszary znajdujące się wzdłuż drogi wojewódzkiej DW309 oraz w południowej części gminy (przy granicy z Lesznem).

Jako obszary o uwarunkowaniach ekofizjograficznych niekorzystnych do realizacji zabudowy wskazuje się:

- *tereny leśne i tereny wymagające wylesienia i zmiany klasyfikacji gruntów na nieleśne,*
- *tereny predysponowane do zalesień porolnych,*
- *tereny łąk i użytków zielonych na gruntach organicznych,*
- *tereny w strefach linii wysokiego napięcia,*
- *tereny w strefach oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego stacji bazowych GSM,*
- *tereny w strefach 200 m od istniejących rezerwatów,*
- *siedliska chronionych okazów flory i fauny,*
- *tereny gdzie budowa mogłaby zakłócić układ stosunków wodnych i prowadzić do niekorzystnych zmian hydrologicznych gleb.*

Natomiast jako tereny, których użytkowanie i zagospodarowanie powinno być podporządkowane potrzebom środowiska przyrodniczego wskazano:

- *cieki wodne i rowy stanowiące ciągi ekologiczne,*
- *ciągi obudowy biologicznej wzdłuż cieków wodnych,*
- *kompleksy leśne i zadrzewienia,*
- *ekosystemy łąkowe o znaczeniu ekologicznym,*

- zespoły parkowo-pałacowe (*parki dworskie*),
- tereny zieleni parkowej, wiejskiej i cmentarnej,
- inne tereny zieleni zorganizowanej,
- zieleń towarzysząca innym funkcjom,
- lasy,
- wody powierzchniowe stojące.

W planie ogólnym odwołano się do powyższych rekomendacji opracowania ekofizjograficznego poprzez:

- koncentrację stref nowej zabudowy mieszkaniowej w pobliżu istniejącej zabudowy, a w szczególności w miejscowościach Lipno i Wilkowice,
- objęcie lasów strefą otwartą (SO),
- ochronę dużych kompleksów gruntów ornych klas I-III i objęcie ich strefą otwartą (z wyjątkiem obszarów położonych w pobliżu węzła dróg S5 i DW309, gdzie zgodnie z polityką przestrzenną gminy wytypowano obszary najdogodniejsze dla lokalizacji strefy gospodarczej),
- objęcie łąk i otulin cieków wodnych strefą otwartą (SO) z wyjątkiem sytuacji wokół rowów melioracyjnych, w których byłoby to sprzeczne z polityką rozwojową gminy – w szczególności w odniesieniu do stref gospodarczych (SP) położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 309. W takich przypadkach, w celu zachowania wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego, zwiększono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – z przewidzianego w przepisach poziomu 20% do co najmniej 25%. Zwiększenie tego wskaźnika pozwoli na zachowanie i uzupełnianie zieleni wzdłuż rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych na etapie sporządzania planów miejscowych.
- ograniczenie zabudowy na terenach zespołów parkowo-pałacowych oraz parków wiejskich – w szczególności poprzez wyznaczenie stref zieleni i rekreacji (SN),
- ograniczenie zabudowy w strefach 200 m od granicy rezerwatu przyrody (z wyjątkiem zabudowy już istniejącej).

Dodatkowo w opracowaniu ekofizjograficznym wskazano obszary cenne przyrodniczo, które proponuje się objąć dodatkową ochroną (stanowiące propozycje ustanowienia form ochrony przyrody w przyszłości). Są to:

- Dolina Samicy – gdzie ochroną planuje się objąć dolinę rzeki Samicy wraz z przylegającym jarem erozyjnym z okazałym starodrzewiem bukowym. Jest to miejsce lęgowe dla wielu gatunków ptaków.
- Wąwóz Boguszyński – stanowiący jar erozyjny porośnięty starodrzewiem bukowym z domieszką dębu czerwonego, graba i sosny. Drzewostan przecina ciek melioracyjny wpływający do rzeki Samicy. Na zboczach jaru znajdują się liczne gatunki rzadkich roślin (częściowo na terenie gminy Lipno).
- Mórkowski Jar – obejmujący starodrzew dębowy o charakterze naturalnym, występujący w jarze erozyjnym i na jego krawędziach.

Ponadto proponuje się chronić:

- łąki oraz oczka wodne we wsi Błotkowo,

- fragment korytarza ekologicznego „Łęgi Obrzańskie–Dolina Odry” (KPdC-21A).

Mając na uwadze zakres ustaleń planu ogólnego, dla wskazanych do objęcia ochroną cennych przyrodniczo obszarów przyjęto następujące rozwiązania:

- Dolinę Samicy, Wąwóz Boguszyński, Mórkowski Jar oraz łąki i oczka wodne we wsi Błotkowo objęto strefą otwartą (SO).
- Przebiegający przez gminę Lipno fragment korytarza ekologicznego „Łęgi Obrzańskie–Dolina Odry” (KPdC-21A) położony jest na wojskowym terenie zamkniętym, tym samym wskazany korytarz wyłączony jest z obszaru opracowania.

2.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, by zdefiniować ilość terenów pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową, które można wyznaczyć w planie ogólnym, konieczne jest porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową (SW i SJ) lub zagrodową (SZ) na obszarze całej gminy, w tym również z uwzględnieniem luk w istniejącej zabudowie.

Zgodnie z przytoczonym rozporządzeniem zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (wyrażone w liczbie mieszkańców),
M₂₀ - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększoną o 5%,

PUM₀ - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ - prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Natomiast wartość *P₂₀* oblicza się zgodnie z jednym z poniższych wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P₋₁₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Najnowsze dane dotyczące liczby ludności gminy Lipno dotyczą roku 2023, w związku z czym, zgodnie z § 3 ust. 5 rozporządzenia za datę wyznaczającą 20-letni okres prognozy przyjmuje się rok 2043. Zgodnie z danymi udostępnianymi przez GUS (Główny Urząd Statystyczny / Obszary tematyczne / Ludność / Prognoza ludności / Prognoza ludności na lata 2023-2060) ludność gminy Lipno w 2043 roku wyniesie 12 198 osób.

Przyjęta do dalszych obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową prognozowana liczba mieszkańców gminy, powiększona o wskazane w przepisach 5%, wynosi 12 808, zgodnie z poniższym obliczeniem:

$$M_{20} = 12\ 198 + 5\% = 12\ 808 \text{ [os.]}$$

Zgodnie z danymi Banku Danych Lokalnych GUS (<https://bdl.stat.gov.pl/bdl>) określono następujące, dalsze wskaźniki odnoszące się do powierzchni użytkowej mieszkań w gminie:

$$PUM_0 = 386\ 469 \text{ m}^2$$

$$P_0 = 39 \text{ m}^2$$

$$P_{-10} = 31,5 \text{ m}^2$$

$$P_{-20} = 23,8 \text{ m}^2$$

Do obliczenia wartości P_{20} wybrano wzór $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$, zgodnie z którym wartość P_{20} wynosi 54 m^2 (zgodnie z drugim wzorem P_{20} wyniosłoby $54,2 \text{ m}^2$). Tym samym obliczenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie przypadającej na jednego mieszkańca obliczono zgodnie z poniższym obliczeniem:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 54,0 \text{ [m}^2/\text{os.]}$$

Podstawiając uzyskane dane do wzoru zapotrzebowania na nową zabudowę, obliczenie przedstawia się w następujący sposób:

$$\begin{aligned} ZAP &= 12\ 808 - \frac{386\ 469 \text{ m}^2}{54 \text{ m}^2} \\ ZAP &= 5651 \text{ os.} \end{aligned}$$

Obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi 5651 osób, a zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Wobec tego tereny niezabudowane w tych strefach mogą mieć chłonność od 3955 osób do 7346 osób.

$$70\% ZAP < Ch < 130\% ZAP$$

$$3955 \text{ os.} < Ch < 7346 \text{ os.}$$

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyrażone w liczbie mieszkańców,

Ch – chłonność terenów niezabudowanych w strefach (SW), (SJ) i (SZ) w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców.

3. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

Obliczanie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, stanowi niezbędny element procesu określania rzeczywistego zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe w gminie.

W § 3 ust. 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów zawarto wytyczne na obliczenie chłonności. Zgodnie z nimi metoda powinna uwzględniać:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami.

Aby dokonać obliczeń zgodnie z wyżej opisaną metodą wyznaczono tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, dla których następnie została zbadana chłonność. W tym celu przeanalizowano stopień zainwestowania wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową kolejno, zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- 2) dla obszarów uzupełnienia zabudowy.

3.1. Analiza stopnia skonsumowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie

Analizę stopnia skonsumowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono stosując następujący tok postępowania:

1. Spośród obowiązujących planów miejscowych wyodrębniano tereny dopuszczające zabudowę mieszkaniową.
2. Na podstawie ustaleń planistycznych wyodrębnione tereny przypisano do jednej z ogólnych kategorii: zabudowa wielorodzinna, zabudowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowo – usługowa.
3. Wyodrębnione tereny podzielono na podstawie granic działek ewidencyjnych.

4. Z dalszych analiz wyłączono zainwestowane działki ewidencyjne, na których istnieje zabudowa.
5. Do dalszych analiz uwzględniano działki bądź fragmenty działek ewidencyjnych, których cechy geometryczne i zapisy planistyczne pozwalają na realizację nowej zabudowy mieszkaniowej.
6. Z dalszych analiz wykluczono fragmenty działek o powierzchni mniejszej niż 1 m², powstałe wskutek niedokładności przy sporządzaniu dokumentów planistycznych na mapach analogowych (niecyfrowych).
7. Każdej działce, zgodnie z przypisaną wcześniej kategorią, nadano wskaźniki związane z intensywnością zabudowy, dobrane analogicznie do tych zastosowanych w „Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie Lipno”, sporządzonym jako załącznik do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipno” (uchwała nr XXXVII/280/2021 Rady Gminy Lipno z dnia 23 września 2021 r. ze zm.):

Kategoria przeznaczenia terenu	Udział zabudowy mieszk. w ogóle zabudowy	Wskaźnik realnej intensywności
zabudowa jednorodzinna	80%	0,20
zabudowa wielorodzinna	80%	0,40
zabudowa mieszkaniowo-usługowa	50%	0,20

Tabela 4. Wskaźniki związane z intensywnością zabudowy.

Wskaźnik udziału zabudowy mieszkaniowej w ogóle zabudowy określa, jaka część zabudowy realizowanej na analizowanych obszarach ma przeznaczenie mieszkalne. Ponieważ nawet w przypadku zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się przeznaczenie części powierzchni użytkowej na działalność usługową w ramach lokali użytkowych, a także dopuszcza się budynki towarzyszące – takie jak garaże i budynki gospodarcze – wskaźnik ten w żadnym przypadku nie osiągnął wartości 100%.

Wskaźnik „realnej intensywności” określa stosunek powierzchni użytkowej mieszkań do powierzchni działek i różni się od wskaźnika „nadziemnej intensywności zabudowy”, o którym mowa w aktualnych przepisach. Należy zauważyć, że jedynie niewielka część miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Lipno określa wskaźnik „nadziemnej intensywności zabudowy” – są to wyłącznie najnowsze opracowania, sporządzone na podstawie przepisów obowiązujących od 24 września 2023 r. Starsze plany posługują się wskaźnikiem „intensywności zabudowy”, natomiast najstarsze dokumenty, opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, nie zawierają żadnego wskaźnika związanego z intensywnością zabudowy. Z tego powodu na podstawie ustalanych w planach intensywności oraz stanu zainwestowania oszacowano wskaźnik odnoszący się do wyłącznie powierzchni użytkowych mieszkań – wobec tego, w przypadku obszarów zabudowy mieszkaniowej wskaźnik ten odnosi się jedynie do części mieszkalnej budynków (nie wliczając pomieszczeń gospodarczych, kondygnacji niemieszkalnych jak piwnice itp.). Stąd zastosowany do obliczeń wskaźnik „realnej intensywności zabudowy” jest niższy niż zazwyczaj przyjmowany przy podobnych kategoriach zabudowy wskaźnik intensywności zabudowy obliczany na podstawie ustawowej definicji.

Powierzchnia działek stanowiących tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, została przemnożona przez powyższe wskaźniki, a następnie zsumowana. W wyniku tego obliczenia uzyskano wartość powierzchni użytkowej mieszkań możliwych do zrealizowania w przyszłości

(*PUMn*), która może zostać zrealizowana na podstawie zapisów obowiązujących planów miejscowych. Łączny *PUMn* wynosi 409 758 m².

Kategoria przeznaczenia terenu	Powierzchnia terenów [ha]	<i>PUMn</i> [m ²] powierzchnia użytkowa mieszkań na terenach niezabudowanych, w tym lukach w istniejącej zabudowie (możliwych do wybudowania w przyszłości na podstawie zapisów planów miejscowych)
zabudowa jednorodzinna	142,751 ha	228 402 m ²
zabudowa wielorodzinna	2,940 ha	9409 m ²
zabudowa mieszkaniowo-usługowa	172,741 ha	171 947 m ²
	SUMA	409 758 m²

Tabela 5. Zestawienie terenów niezabudowanych objętych planami miejscowymi.

Uwzględniając założenie, że metoda obliczania chłonności powinna być spójna ze wzorem na obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (czyli uwzględnić prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (*P*₂₀), kontynuując założenie, że komfort życia mieszkańców w perspektywie lat powinien ulec poprawie), przyjęto następujący wzór na obliczenie chłonności terenów niezabudowanych:

$$Ch = \frac{PUMn}{P_{20}}$$

Stosując powyższy wzór oraz wskaźnik *P*₂₀ prognozowanej powierzchni mieszkania na osobę wynoszący 54 m², można wnioskować, że chłonność niezabudowanych terenów w MPZP wynosi **7588 osób. Wartość ta przekracza powiększoną o 30% wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) wynoszącą 7346 osób.** W związku z tym zastosowanie ma art. 13d ust. 3 ustawy.

W konsekwencji, wyznaczanie stref planistycznych związanych z możliwością realizacji funkcji mieszkaniowych, tj.:

- strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową,

ograniczono wyłącznie do:

- obszarów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,

- obszarów uzupełnienia zabudowy,
- oraz obszarów z istniejącą zabudową mieszkaniową.

3.2. Analiza chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie na obszarach uzupełnienia zabudowy

Ze względu na fakt, że chłonność terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi przekroczyła 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, nie zachodzi potrzeba przedstawiania dokładnej analizy chłonności luk w istniejącej zabudowie, położonych w ramach wyznaczonych *obszarów uzupełnienia zabudowy*.

Dodatkowe rezerwy terenowe, istniejące w gminie w ramach wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), obejmują ponad 110 ha. Świadczy to tym bardziej o braku potrzeby wyznaczania nowych stref planistycznych, umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowych.

4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ) LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w planie ogólnym określono obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), które zgodnie z art. 61 tej ustawy, stanowią jeden z podstawowych warunków umożliwiających wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla nowych inwestycji. Ponieważ powierzchnia gminy Lipno pokryta jest w ok. 35,7% obowiązującymi planami miejscowymi, uzasadnione jest zapewnienie podstaw prawnych dla możliwości inwestowania na pozostałym obszarze, zwłaszcza w sytuacji uzupełnienia zabudowy na terenach już zainwestowanych wokół. Odpowiednie wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy pozwoli na koncentrację zabudowy i zapobieganie niekontrolowanej urbanizacji, racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ochronę systemu zieleni i terenów cennych przyrodniczo oraz kulturowo.

Właściwe wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy pozwoli na koncentrację zabudowy oraz zapobiegnie niekontrolowanej urbanizacji. Tego rodzaju zabieg umożliwi racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej, a także przyczyni się do zachowania terenów zieleni oraz obszarów cennych przyrodniczo i kulturowo.

4.1. Sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy

Obszary uzupełnienia zabudowy w gminie wyznacza się zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w *sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy wykonano za pomocą oficjalnego pakietu narzędzi do tworzenia danych przestrzennych APP i zbioru danych APP udostępnianych przez Departament Planowania Przestrzennego Ministerstwa Rozwoju i Technologii (wtyczki APP 2 do programu Qgis). Zgodnie z § 1 ust. 1 rozporządzenia za pomocą właściwego oprogramowania wyznaczono 99 obszarów uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni około 543,25 ha. Poglądowo, zostało to przedstawione na rys. 1.

4.2. Rozszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia:

Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

P_u - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Dla gminy Lipno, powyższe wskaźniki wynoszą:

- $P_b = 1\,045,3720$ ha,
- $P_u = 543,2495$ ha.

W związku z czym (zgodnie z przedstawionym powyżej wzorem), łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy ***P_p*** wyniosła **125,5306 ha**.

Biorąc pod uwagę politykę przestrzenną gminy wyznaczono poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy w taki sposób, by łącznie z istniejącą zabudową oraz obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obszary uzupełnienia zabudowy tworzyły jak najbardziej zwartą i kompaktową strukturę osadniczą. Wyznaczając poszerzenie OUZ na użytkach rolnych klas I-III postępowano zgodnie z zapisem § 1 ust. 6 rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Ostatecznie wyznaczono poszerzenia OUZ o powierzchni 124,939 ha, nie przekraczając tym samym maksymalnej powierzchni powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy P_p wynoszącej 125,5306 ha.

4.3. Ograniczanie obszarów uzupełnienia zabudowy

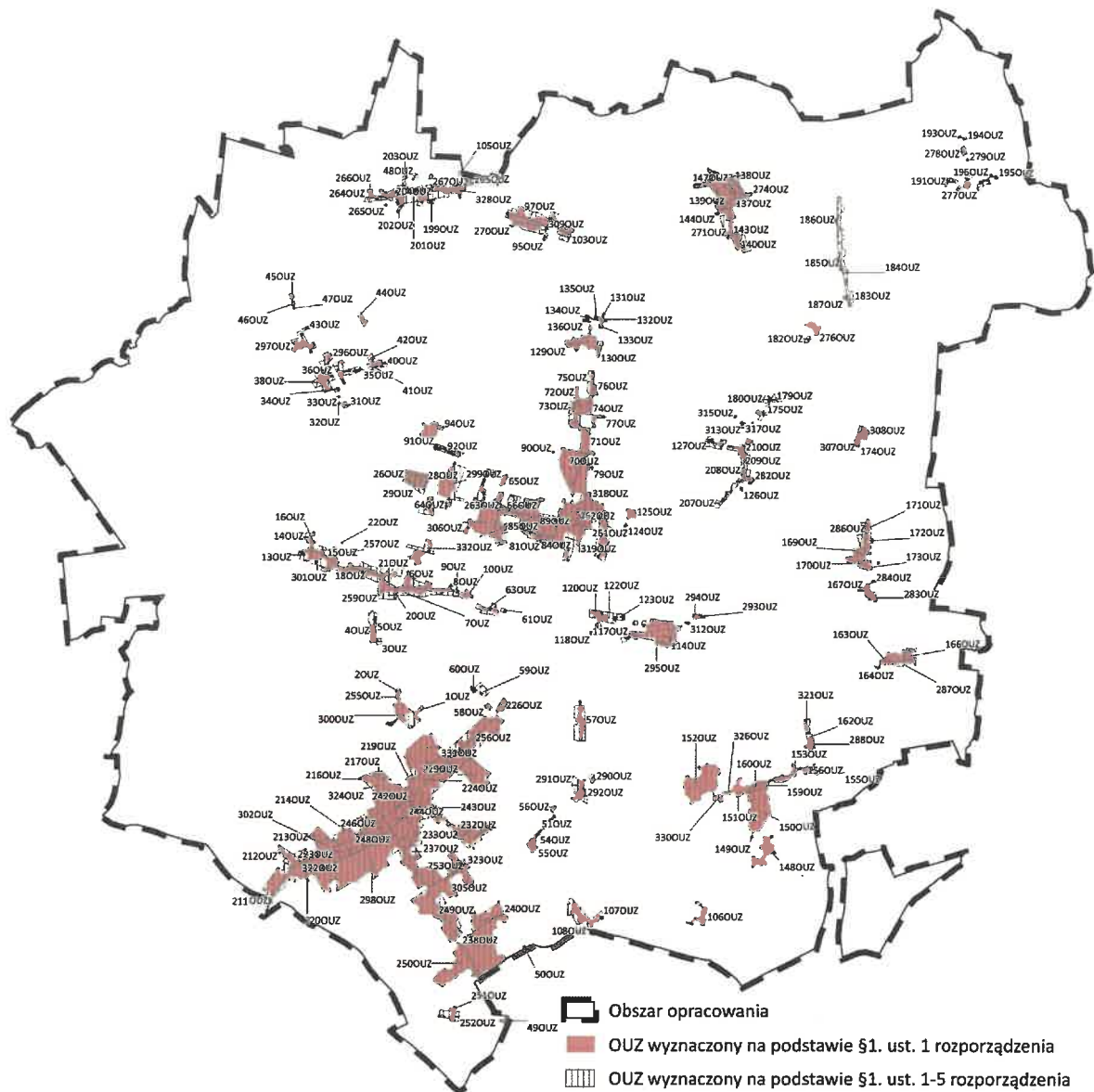
Zgodnie z § 1 ust. 4 rozporządzenia możliwe jest ograniczenie obszarów uzupełnienia zabudowy. Postanowiono wprowadzić ograniczenie obszarów uzupełnienia w następujących przypadkach:

- a. Tereny działek drogowych – ponieważ obszary uzupełnienia zabudowy służą możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy, co nie jest potrzebne w przypadku inwestycji komunikacyjnych i infrastrukturalnych, zdecydowano o wyłączeniu terenów dróg z obszarów uzupełnienia zabudowy.
- b. Tereny o szczególnych walorach kulturowych – zdecydowano ograniczyć obszary uzupełnienia zabudowy na terenach o szczególnych walorach kulturowych takich jak dawne założenia parkowo-

pałacowe w: Wilkowicach, Klonówcu, Goniembicach i Żakowie. Dzięki temu zagospodarowanie tych terenów będzie możliwe tylko po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co zapewni utrzymanie walorów krajobrazowych.

- c. Działki znajdujące się poza miejscowymi planami zagospodarowania terenu i częściowo pokryte przez obszar uzupełnienia zabudowy – z obszaru uzupełnienia zabudowy wyłączono działki znajdujące się poza miejscowymi planami zagospodarowania terenu, które jedynie w fragmencie były pokryte obszarem uzupełnienia zabudowy. Dokonano tej korekty w celu uczynienia zapisu planistycznego jak najbardziej czytelnym. W przypadku gdy niemożliwe było ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy do granic działek katastralnych, granice wytyczono zgodnie z granicami użytków gruntowych albo prostopadle, równoległe lub na przedłużeniu granic działek lub użytków gruntowych. Opisaną powyżej korektę nie stosowano w przypadku terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, ponieważ obszary uzupełnienia zabudowy (służące głównie możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy) mają zdecydowanie mniejsze znaczenie na obszarach objętych planami miejscowymi.
- d. Działki kościołów wpisanych do rejestru zabytków.

Ostatecznie wyznaczono 332 obszary uzupełnienia zabudowy, zgodnie z poglądowym rys. 2.



Rys. 2. OUZ wyznaczony na podstawie § 1 ust. 1-5 rozporządzenia.

Szczegółowe rozmieszczenie stref uzupełnienia zabudowy określone jest w formie danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. w formie pliku elektronicznego w formacie gml, stanowiącego załącznik do uchwały w sprawie przyjęcia planu ogólnego.

4.4. Informacja o braku konieczności wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej

Z uwagi na wiejski charakter gminy, w planie ogólnym nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej.

5. PRZYCZYNY WYZNACZANIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Wyznaczenie stref planistycznych stanowi obok gminnych standardów urbanistycznych podstawowy cel sporządzenia planu ogólnego. Zgodnie z art. 13c *ustawy* obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. W wyniku podziału, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyznaczenie następujących 13 stref planistycznych:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) strefa usługowa;
- 5) strefa handlu wielkopowierzchniowego;
- 6) strefa gospodarcza;
- 7) strefa produkcji rolniczej;
- 8) strefa infrastrukturalna;
- 9) strefa zieleni i rekreacji;
- 10) strefa cmentarzy;
- 11) strefa górnictwa;
- 12) strefa otwarta;
- 13) strefa komunikacyjna.

W wyniku analizy uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy - zarówno istniejących, jak i planowanych na podstawie obowiązujących planów miejscowych - oraz po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu ogólnego, zdecydowano o zastosowaniu wszystkich stref planistycznych przewidzianych przepisami prawa. Strefy te wyznaczono również w oparciu o przyjętą politykę przestrzenną gminy.

W tabeli 6 opisano wyznaczone typy stref planistycznych wraz z ich sumarycznymi powierzchniami.

Nazwa strefy	Symbol strefy	Liczba wyznaczonych stref	Sumaryczna powierzchnia stref [ha]
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	16	17,65
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	372	856,64
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	92	36,22
strefa usługowa	SU	35	45,56
strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	1	3,19
strefa gospodarcza	SP	45	557,27
strefa produkcji rolniczej	SR	65	97,86

strefa infrastrukturalna	SI	38	136,56
strefa zieleni i rekreacji	SN	47	80,26
strefa cmentarzy	SC	7	2,99
strefa górnictwa	SG	3	10,10
strefa otwarta	SO	99	8137,12
strefa komunikacyjna	SK	9	190,08

Tabela 6. Zestawienie stref funkcjonalnych wyznaczonych w planie ogólnym.

5.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Wyznaczone w planie ogólnym strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną obejmują przede wszystkim tereny z istniejącą zabudową wielorodzinną. Z uwagi na wiejski i podmiejski charakter gminy wyznaczono wyłącznie jedną strefę aktualnie niezabudowaną, położoną w obrębie Gronówko, która w przyszłości umożliwi realizację zabudowy wielorodzinnej, przy założeniu zachowania parametrów oraz wskaźników zagospodarowania terenu nieprzekraczających wartości określonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru.

Przyjęte rozwiązanie nie powoduje zwiększenia intensywności zabudowy, a jedynie dopuszcza szerszy sposób wykorzystania terenu o funkcji mieszkaniowej w granicach dotychczasowych parametrów urbanistycznych, przy jednoczesnym zachowaniu ekstensywnego charakteru zabudowy podmiejskiej o niskiej intensywności. Ustalenia planu ogólnego umożliwiają bardziej racjonalne wykorzystanie terenów przeznaczonych pod zabudowę, przy jednoczesnym zachowaniu zasad ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem ograniczeń wskaźnikowych wynikających z obowiązujących ustaleń planistycznych.

W rejonie przedmiotowej strefy planistycznej planowana jest realizacja sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, a w dalszej perspektywie także inwestycji drogowej zapewniającej obsługę komunikacyjną tego obszaru oraz terenów przyległych. Planowana infrastruktura techniczna i drogowa będzie służyć nie tylko obszarowi objętemu strefą wielofunkcyjną z zabudową wielorodzinną (SW), lecz także mieszkańcom innych terenów położonych w obrębie Gronówka, przyczyniając się do poprawy dostępności komunikacyjnej oraz warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej w tej części gminy.

Przyjęte rozwiązanie uznano za korzystne z punktu widzenia rozwoju gminy, w szczególności w zakresie zwiększenia dostępności zróżnicowanej oferty mieszkaniowej i racjonalnego wykorzystania terenów już uprzednio przeznaczonych pod zabudowę. Ustalenia planu ogólnego mogą również stanowić podstawę oraz zachętę do podejmowania działań w formule zintegrowanych planów inwestycyjnych (ZPI), które w przyszłości umożliwią - przy współdziałaniu inwestora - realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej.

Z uwagi na położenie i powierzchnię stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) z dodatkowego profilu funkcjonalnego obszarów wyłączono *handel wielkopowierzchniowy*.

5.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną stanowi jeden z podstawowych typów zagospodarowania przestrzennego gminy. Szczególnie widoczna jest w formie podmiejskich osiedli mieszkaniowych, zlokalizowanych w południowej części gminy — przede wszystkim w miejscowościach Wilkowice i Gronówko, a także w pasie Mórkowo–Lipno–Klonówiec. Do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną włączono tereny związane z istniejącą zabudową mieszkalną, znajdujące się w granicach *obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ)*, jak również obszary planowanej zabudowy jednorodzinnej, zgodnie z zapisami obowiązujących planów miejscowych. Warto podkreślić, że do tej strefy zaliczono również istniejącą zabudowę wiejską, w tym w dużej mierze działki obejmujące budynki mieszkalne zlokalizowane na gruntach rolnych (oznaczonych symbolem Br), które ze względu na zachodzące zmiany społeczno-gospodarcze, coraz rzadziej pełnią funkcje związane z prowadzeniem działalności rolniczej.

Z wyjątkiem obrębu Smyczyna, w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) wyłączono możliwość lokalizacji *terenów zabudowy letniskowej oraz rekreacji indywidualnej*.

5.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Na obszarze gminy Lipno wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, w oparciu o przeprowadzoną inwentaryzację terenową, w szczególności w miejscach najbardziej prężnie działających i rozwijających się gospodarstw rolnych.

Ze względu na położenie stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, z katalogu dodatkowego profilu funkcjonalnego wyłączono możliwość lokalizacji *terenów wielkotowarowej produkcji rolnej oraz terenów biogazowni*, co nie wyklucza realizacji przydomowych biogazowni rolniczych w rozumieniu przepisów odrębnych.

5.4. Strefa usługowa (SU)

Do strefy usługowej zakwalifikowano w głównej mierze zdefiniowane tereny usługowe obejmujące przede wszystkim usługi publiczne oraz większe obszarowo usługi komercyjne. Grupę usług publicznych reprezentują głównie usługi związane z publiczną nauką i oświatą, kulturą, a także obiekty sakralne.

W zakresie profili funkcjonalnych dla stref usługowych wskazano pełen katalog profili dodatkowych z indywidualnymi wyjątkami dla terenów objętych ochroną konserwatorską oraz terenów położonych w sąsiedztwie najbardziej cennych przyrodniczo-krajobrazowo (w obrębie Smyczyna), na których wyłączono możliwość lokalizacji *terenów składów i magazynów. Tereny elektrowni słonecznych* dopuszczono tylko w sąsiedztwie innych stref, na których dopuszczono elektrownie słoneczne.

5.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

W planie ogólnym utrzymano funkcję handlu wielkopowierzchniowego wyłącznie dla jednego terenu, oznaczonego symbolem 1SH, zgodnie z zapisami obowiązującego planu miejscowego. Oznacza to, że nie wyznaczono żadnych dodatkowych stref przeznaczonych pod tego typu obiekty handlowe. Przyjęto jednocześnie, że funkcję tę w wystarczającym stopniu pełni sąsiadujące z gminą miasto Leszno, które w dokumentach planistycznych szczebla wojewódzkiego zostało określone jako *ośrodek subregionalny*.

5.6. Strefa gospodarcza (SP)

Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy przemysłowej i usługowej, na których przewiduje się rozwój funkcji produkcyjnych, w tym odnawialnych źródeł energii, obiektów magazynowo-składowych oraz baz transportowych. Strefy gospodarcze zlokalizowane są przede wszystkim w rejonie węzła „Lipno” drogi ekspresowej S5, a także wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 309, której południowy odcinek przebiega równocześnie w sąsiedztwie linii kolejowej nr 271 relacji Wrocław Główny-Poznań Główny. Kolejnym obszarem koncentracji stref gospodarczych jest najbardziej wysunięty na południe fragment gminy, sąsiadujący ze strefą przemysłową „VASA”, zaliczaną do terenów strefy inwestycyjnej I.D.E.A., a jednocześnie położony w niedalekiej odległości od węzła „Święciechowa” drogi ekspresowej S5.

W planie ogólnym, oprócz nowych stref gospodarczych, uwzględniono również większość terenów przeznaczonych pod tego typu działalność w obowiązujących planach miejscowych – w szczególności strefę położoną pomiędzy miejscowością Wilkowice, a drogą ekspresową S5, związaną z funkcjonowaniem istniejącego obiektu produkcyjnego (firmy Fogo).

W celu umożliwienia elastycznego formułowania zapisów na etapie sporządzania planów miejscowych, w strefie gospodarczej (SP) ustalono pełny katalog profili dodatkowych.

5.7. Strefa produkcji rolniczej (SR)

W związku ze zmieniającym się charakterem produkcji rolnej — coraz częściej ukierunkowanej na wielkotowarową produkcję rolną — oraz dążeniem do zachowania rolniczego charakteru gminy, a tym samym umożliwieniem dalszego rozwoju działalności rolniczej prowadzonej również przez jej mieszkańców, konieczne jest wyznaczenie w planie ogólnym stref produkcji rolniczej (SR). Część z tych stref zlokalizowana jest w oddaleniu od istniejącej zabudowy wiejskiej, co czyni je potencjalnymi miejscami prowadzenia działalności bardziej uciążliwej, takiej jak chów i hodowla zwierząt.

Jednocześnie uznano, że z uwagi na położenie przedmiotowych stref poza *obszarami uzupełnienia zabudowy (OUZ)*, decyzje dotyczące rodzaju i charakteru produkcji rolnej będą podejmowane na etapie sporządzania planów miejscowych.

Z dodatkowego profilu funkcjonalnego tej strefy wykluczono *teren biogazowni*, z jednym wyjątkiem — dla terenu oznaczonego symbolem „10SR”. Natomiast lokalizacja *terenów elektrowni słonecznych* została wykluczona na obszarach obejmujących:

- znaczne kompleksy gruntów najwyższych klas bonitacyjnych (powyżej 1 ha),
- część gminy położoną na zachód od drogi ekspresowej S5, uznaną za szczególnie cenną przyrodniczo i krajobrazowo.

5.8. Strefa infrastrukturalna (SI)

Wyznaczone w planie ogólnym strefy infrastrukturalne (SI) obejmują przede wszystkim tereny najważniejszych obiektów infrastruktury technicznej związanej z dostarczaniem wody, czy zasilaniem w energię elektryczną (GPZ). Strefy te w pojedynczych przypadkach obejmują również znane lokalizacje nowych obiektów jak ujęcie wody w rejonie leśniczówki „Błotkowo” w obrębie Smyczyna oraz budowa nowej Stacji Uzdatniania Wody w Smyczynie.

Jednocześnie należy podkreślić, że zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w *sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów*, we wszystkich pozostałych strefach planistycznych dopuszczone są *tereny infrastruktury technicznej* o powierzchni nie większej 5000 m². Tym samym ustalenia planu ogólnego nie przewidują ustaleń związanych z przebiegiem liniowych obiektów infrastruktury technicznej. Podobnie mniej znaczące w skali całej gminy obiekty infrastrukturalne, będą mogły powstawać na całym jej obszarze, o ile to nie będzie sprzeczne z przepisami odrębnymi.

Osobną grupę terenów włączonych do stref infrastrukturalnych (SI) stanowią tereny komunikacji niższych klas technicznych, w szczególności drogi powiatowe, gminne i wewnętrzne, niezbędne dla realizacji podstawowego układu komunikacyjnego. Strefy infrastrukturalne (SI) w swoim podstawowym profilu funkcjonalnym obejmują tereny przeznaczone pod infrastrukturę komunikacyjną wszystkich klas technicznych. Takie rozwiązanie umożliwi dostosowanie parametrów technicznych infrastruktury do aktualnych potrzeb oraz lokalnych uwarunkowań przestrzennych. Do stref infrastrukturalnych (SI) zaliczono również tereny powstałe w wyniku realizacji układów komunikacyjnych, które – mimo że położone są poza liniami rozgraniczającymi dróg – pozostają z nimi funkcjonalnie powiązane.

W dodatkowym profilu funkcjonalnym uwzględniono wszystkie dopuszczalne przeznaczenia, umożliwiając tym samym bardziej szczegółowe rozstrzygnięcia na etapie sporządzania planów miejscowych. Wyjątek stanowi działka drogowa w Goniembicach, objęta wpisem do rejestru zabytków, dla której wprowadzono dodatkowe wykluczenia z dodatkowego profilu funkcjonalnego.

5.9. Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Strefa zieleni i rekreacji, podobnie jak tereny otwarte, odgrywa istotną rolę w kształtowaniu terenów zielonych w gminie. Jej ochrona i rozwój mają na celu nie tylko zachowanie funkcji ekologicznych, lecz także podniesienie wartości użytkowej oraz zwiększenie dostępności tych obszarów dla lokalnej społeczności.

Szczególną kategorię tej strefy planistycznej stanowią zespoły parkowe oraz pałacowo-parkowe, które objęte są jednocześnie różnymi formami ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego.

Do strefy zieleni i rekreacji (SN) włączono przede wszystkim:

- parki, zieleńce oraz tereny zieleni urządzonej, zarówno istniejące, jaki i te które zostały wskazane w obowiązujących planach miejscowych,
- tereny sportu i rekreacji zarówno istniejące, jaki i te które zostały wskazane w obowiązujących planach miejscowych,
- zabytkowe założenia parkowe i parkowo-pałacowe.

Na terenach oznaczonych symbolami 45SN i 46SN (obszary stanowisk archeologicznych objęte ścisłą ochroną) wykluczono wszystkie przeznaczenia z dodatkowego profilu funkcjonalnego.

5.10. Strefa cmentarzy (SC)

Do strefy cmentarzy włączono zarówno cmentarze funkcjonujące, jak i zabytkowe. Jednocześnie ustalenia planu ogólnego nie przewidują lokalizacji nowego cmentarza. Dodatkowo w miejscowościach Radomicko i Wilkowice przewidziano teren pod powiększenie cmentarza.

Dla przedmiotowych stref dopuszczono pełen katalog dodatkowych profili funkcjonalnych, do uszczegółowienia na etapie sporządzania planów miejscowych, z wyjątkiem terenów zabytkowych cmentarzy, gdzie wykluczono możliwość wprowadzania terenu usług handlu detalicznego.

5.11. Strefa górnictwa (SG)

W planie ogólnym wyznaczono trzy strefy górnictwa (SG):

- 1SG i 2SG obejmujące obszar i teren górniczy, dla których obowiązuje aktualna koncesja na eksploatację złoża kruszywa Gronówko SK (działki nr: 100/2, 100/3, 100/5, 100/6),
- 3SG obejmującą złożę Mórkowo PN (działka nr 360/3).

W strefie 2SG dopuszczono pełen katalog przeznaczeń z dodatkowego profilu funkcjonalnego, z uwagi na obecne zagospodarowanie jak i zapisy aktualnie obowiązującego planu miejscowego natomiast w strefie 1SG, w celu ochrony obszaru górniczego, wykluczono wszystkie przeznaczenia dodatkowe.

5.12. Strefa otwarta (SO)

Strefa otwarta (SO) stanowi jedną z najważniejszych, a zarazem największą obszarowo strefę planistyczną gminy. Na terenie gminy Lipno w strefie tej dominują grunty rolne objęte zakazem zabudowy oraz wszystkie grunty leśne. Zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, zarówno tereny leśne, jak i rolne objęte zakazem zabudowy przyporządkowane są do jednej, wspólnej strefy planistycznej. Tym samym, przy wyznaczaniu stref otwartych (SO), w pierwszej kolejności obejmowano grunty leśne. W dalszej kolejności uwzględniano zadrzewienia śródpolne, skupiska zieleni oraz grunty szczególnie przydatne dla rolnictwa — o ile nie kolidowało to z założeniami polityki przestrzennego rozwoju gminy, w szczególności w zakresie lokalizacji stref gospodarczych (SP).

Ze względu na walory przyrodniczo-krajobrazowe (znaczna część obszaru gminy objęta jest obszarami chronionego krajobrazu oraz obszarem priorytetowym), dla terenów położonych w strefie otwartej (SO) zrezygnowano z wprowadzania przeznaczeń dodatkowego profilu funkcjonalnego, umożliwiających lokalizację elektrowni wiatrowych, geotermalnych, wodnych oraz biogazowni. Elektrownie słoneczne dopuszczono jedynie na wybranych obszarach stref otwartych – w szczególności na terenach mniej cennych przyrodniczo, tj. położonych na wschód od drogi ekspresowej oraz poza zwartymi kompleksami gruntów rolnych o najwyższej klasie bonitacyjnej (w przypadku gminy Lipno – klasy III), o znacznej powierzchni (powyżej 1 ha).

W strefie obejmującej rezerwat przyrody „Dolinka” oraz w strefie stanowiącej najbliższe otoczenie rezerwatu wykluczono wszystkie przeznaczenia ujęte w dodatkowym profilu funkcjonalnym.

5.13. Strefa komunikacyjna (SK)

Strefy komunikacyjne zostały wyznaczone zgodnie z zakresem podstawowego profilu funkcjonalnego. Tym samym na terenie gminy Lipno do stref komunikacyjnych (SK) zaliczono: *teren drogi ekspresowej (S5)*, *teren drogi głównej* (droga wojewódzka nr 309), a także *tereny komunikacji kolejowej* (linia kolejowa nr 271 oraz linia kolejowa nr 359). W przypadku planowanych obiektów transportowych, warunkiem włączenia ich do strefy komunikacyjnej (SK) była lokalizacja potwierdzona poprzez ustalenie linii rozgraniczających w odpowiednich decyzjach administracyjnych. W związku z tym, drogi niższych kategorii, ze względu na możliwość zmiany klasy technicznej lub korekty linii rozgraniczających, zostały włączone do stref infrastrukturalnych (SI).

Szereg obiektów infrastruktury transportowej, z uwagi na ograniczony zakres ustaleń planu ogólnego, nie został włączony do stref komunikacyjnych (SK). Dotyczy to głównie terenów komunikacji drogowej, takich jak: drogi lokalne i dojazdowe, drogi wewnętrzne, tereny komunikacji pieszo-rowerowej oraz parkingi. Mimo, że pełnią one funkcję obsługi komunikacyjnej, jednocześnie stanowią zaplecze funkcjonalne terenów budowlanych, dlatego zostały przypisane do innych stref planistycznych. Warto w tym miejscu podkreślić, że zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy,

dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania wypisów i wrysów z planu - tereny komunikacji są dopuszczone w każdej strefie planistycznej przewidzianej przepisami.

W dodatkowym profilu funkcjonalnym stref komunikacyjnych (SK) obejmujących drogę wojewódzką nr 309 oraz miejsca obsługi podróżnych przy drodze ekspresowej S5 uwzględniono wszystkie dopuszczalne przeznaczenia, co umożliwi bardziej szczegółowe rozstrzygnięcia na etapie sporządzania planów miejscowych.

W strefach komunikacyjnych (SK) obejmujących tereny kolejowe oraz pozostałe tereny drogi S5 wykluczono z przeznaczeń dodatkowego profilu funkcjonalnego odpowiednio: usługi turystyki oraz: usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi turystyki.

6. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

W ramach gminnych standardów urbanistycznych określono gminny katalog stref planistycznych zawierający:

- profil funkcjonalny stref planistycznych,
- oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów.

Jednocześnie w planie ogólnym nie wyznaczono *gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej*. Ustalenie to nie należy do obligatoryjnych elementów planu ogólnego.

6.1. Profil funkcjonalny stref planistycznych

Określone profile funkcjonalne zawierają klasy przeznaczenia terenu, które mogą być zastosowane w danej strefie na etapie sporządzania planów miejscowych. Klasy przeznaczenia terenu znajdujące się w tabeli podzielone są na dwie kategorie to jest:

- podstawowy profil funkcjonalny,
- i dodatkowy profil funkcjonalny,

danej strefy planistycznej.

Należy podkreślić, że przeznaczenia ujęte w profilu podstawowym są ściśle powiązane z wybraną strefą funkcjonalną. Oznacza to, że w danej strefie planistycznej dopuszczone są wszystkie przeznaczenia określone w profilu podstawowym. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przeznaczeń tych nie można wykluczać z danej strefy planistycznej.

Jednocześnie przepisy te przewidują odmienny sposób postępowania w przypadku profilu dodatkowego, w którym dopuszcza się możliwość wyłączenia określonych przeznaczeń. W takim przypadku na etapie sporządzania planów miejscowych, dopuszczone są jedynie wybrane klasy przeznaczenia. Zastosowane w tabeli skreślenia i wytłuszczenia ilustrują, które kategorie przeznaczenia

z profilu dodatkowego zostały wyłączone, a które są dopuszczone – w zależności od położenia konkretnej strefy planistycznej.

L.p.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Wyjątki w dodatkowym profilu funkcjonalnym
			podstawowy	dodatkowy	
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ¹⁾	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego , teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ¹⁾	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej , teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej dopuszczony wyłącznie w obrębie Smyczyna
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ¹⁾	teren wielkotowarowej produkcji rolnej , teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni , teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej , teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	teren składów i magazynów wykluczony w obrębie Smyczyna oraz na terenach ochrony konserwatorskiej; tereny elektrowni słonecznych dopuszczono wyłącznie w kilku lokalizacjach, zlokalizowanych w sąsiedztwie innych stref, w których również przewidziano możliwość ich lokalizacji (strefy 4SU, 9SU, 10SU, 15SU)
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ¹⁾	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-

			działkowych, teren infrastruktury technicznej ¹⁾		
7	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ¹⁾	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	teren biogazowni jest dopuszczony wyłącznie w jednej strefie produkcji rolniczej oznaczonej symbolem 10SR, tereny elektrowni słonecznych dopuszczono wyłącznie w kilku lokalizacjach, zlokalizowanych w sąsiedztwie innych stref, w których również przewidziano możliwość ich lokalizacji (strefy 41SR, 55SR, 57SR)
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ¹⁾	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	na terenach oznaczonych symbolami 45SN i 46SN (obszary stanowisk archeologicznych) wykluczono wszystkie dodatkowe profile funkcjonalne; ponadto wykluczono usługi handlu detalicznego w strefach objętych wpisem do rejestru zabytków (1SN, 27SN, 30SN, 43SN)
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ¹⁾	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	na terenach 2SC, 4SC, 5SC, 6SC (obszary objęte ochroną konserwatorską) wykluczono teren usług handlu detalicznego
11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ¹⁾	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Dla terenu górniczego „Gronówko SK” wykluczono: teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji,	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren	tereny elektrowni słonecznych dopuszczono w zależności od

			teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ¹⁾	elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	położenia strefy; największe obszary z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni słonecznych występują w pasie przyległym na wschód od drogi S5, a także w sąsiedztwie i pomiędzy strefami gospodarczymi (SP) w rejonie linii kolejowej nr 271; dodatkowo większe kompleksy zlokalizowano na zachód od miejscowości Ratowice oraz wzdłuż granicy gminy w obrębie Gronówko; jednocześnie wykluczono lokalizację elektrowni słonecznych w krajobrazie priorytetowym, na terenach obejmujących znaczne kompleksy (powyżej 1 ha) gruntów najwyższych klas bonitacyjnych (I–III), oraz najbardziej cennej części OCHK- tj. na zachód od drogi ekspresowej S5, a także w granicach i otoczeniu rezerwatu „Dolinka” dodatkowo teren zieleni urządzonej wykluczony w granicach rezerwatu przyrody „Dolinka”
13	SK	strefa komunikacyjna ²⁾	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ¹⁾	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	na terenach kolejowych (1SK, 5SK, 6SK) wykluczono usługi turystyki na terenach drogi ekspresowej S5 z wyjątkiem terenów MOP (8SK, 9SK) wykluczono usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi turystyki

Tabela 7. Profil funkcjonalny stref planistycznych.

¹⁾ Dotyczy:

- a) terenów telekomunikacji;
- b) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².

²⁾ Strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących (linii kolejowych oraz dróg od klasy autostrady do zbiorczej) oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.

Na podstawie ustaleń planu ogólnego przedstawionych w tabeli nr 7 profilu funkcjonalnego stref planistycznych sformułowano wnioski, które przedstawiono poniżej.

- Na obszarze całej gminy nie dopuszcza się:
 - terenów elektrowni wiatrowej,
 - terenów elektrowni geotermalnej,
 - terenów elektrowni wodnej.

Teren biogazowni dopuszczony jest wyłącznie w jednej strefie planistycznej.
- Dopuszczenie *terenów elektrowni słonecznych* w strefach otwartych (SO) oraz produkcji rolniczej (SR) jest uzależnione od występujących w danej strefie klas bonitacyjnych gruntów rolnych.
- *Tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej* dopuszczone są wyłącznie w obrębie Smyczyna.
- *Teren handlu wielkopowierzchniowego* dopuszczony jest wyłącznie w jednej strefie handlu wielkopowierzchniowego (SH).
- W poszczególnych strefach planistycznych wprowadzono indywidualne wykluczenia określonych przeznaczeń z dodatkowego profilu funkcjonalnego, wynikające z obowiązujących form ochrony — na przykład w strefach objętych ochroną konserwatorską lub formami ochrony przyrody.

6.2. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenów

Przy określaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę kierunkowy charakter planu ogólnego, którego ustalenia mają stanowić jedynie ramy dla sporządzania planów miejscowych. Mając na względzie szeroki zakres możliwych przeznaczeń terenu w wyznaczonych strefach planistycznych, konieczne było zastosowanie bardziej elastycznych wskaźników, tak aby na etapie opracowywania planów miejscowych możliwe było dostosowanie zapisów planistycznych do konkretnych uwarunkowań i zamierzeń inwestycyjnych. Przykładowo, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną może zostać zagospodarowana zarówno intensywną zabudową szeregową, zabudową usługową, jak i zabudową rezydencjalną o niskiej intensywności. W przypadku stref planistycznych o tak zróżnicowanym charakterze nie sposób określić jednolitych, precyzyjnych parametrów zabudowy i zagospodarowania. W związku z powyższym zdecydowano, że plan ogólny nie powinien nadmiernie ograniczać możliwości kształtowania zagospodarowania przestrzennego, lecz pozostawić odpowiedni zakres swobody dla ustaleń planów miejscowych, które stanowić będą etap uszczegółowienia zapisów planu ogólnego.

Wskaźniki opisane w art. 13e ust. 2 pkt 2-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązujące w strefach zaprezentowano w tabeli 8. Podane wartości w nawiasach z literą „i” oznaczają wyjątki od ogólnej zasady i odnoszą się do pojedynczych stref funkcjonalnych, w których przyjęto odmienny parametr wynikający z obowiązujących planów miejscowych.

Nazwa strefy	Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	1,2	40	9-10,5 (wyższa wartość dla terenu 4SW ze względu na stan istniejący i dla terenu 15SW ze względu na obowiązujący MPZP)	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	0,8	40	9	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	0,8	50	12	30
strefa usługowa	SU	1,0	50	9-12 (niższe wartości ze względu na ochronę wartości kulturowych)	30-50 (wyższa wartość ze względu na ochronę wartości kulturowych)
strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	1,0	50	15	30
strefa gospodarcza	SP	1,0 – 1,8 (wyższa wartość ze względu na obowiązujący mpzp)	60	15-30	25-30
strefa produkcji rolniczej	SR	0,8	50	10-15 (niższe wartości ze względu na ochronę wartości kulturowych)	30
strefa infrastrukturalna	SI	-	-	-	20
strefa zieleni i rekreacji	SN	0,5 -0,8	30	-	50
strefa cmentarzy	SC	-	-	-	30
strefa górnictwa	SG	-	-	-	-
strefa otwarta	SO	-	-	-	-
strefa komunikacyjna	SK	-	-	-	-

Tabela 8. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenów.

*) Zgodnie z § 2 ust. 2 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi

miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą, niż wynika to z przepisów rozporządzenia – na podstawie obowiązującego planu miejscowego.

W związku z powyższym, wyłącznie w jednej strefie planistycznej oznaczonej symbolem „19SP” obniżono wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej z 20% do 15%. Wskaźnik ten wynika z ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla „wschodniej części Maryszewic” w obrębie wsi Wilkowice. (Uchwała Rady Gminy Lipno Nr XLIII/298/2013 z dnia 4 grudnia 2013 r. Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 17 stycznia 2014 r., poz. 395).

7. ŹRÓDŁA DANYCH

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna: danych tworzonych dla planu ogólnego, granic działek ewidencyjnych oraz danych przestrzennych, o których mowa w art. 13h pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 jest zgodna z załącznikiem do nr 2 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Podstawę do wyznaczenia granicy planu ogólnego stanowią:


- 1) granice działek ewidencyjnych pochodzące z bazy danych EGiB z dnia 7 lutego 2025 r. – zgodnie z licencją nr GD.6621.446.2025_3013_P. Granice gminy nie uległy zmianie i pozostają aktualne na dzień 28 lipca 2025 r.;
- 2) dane dotyczące terenów zamkniętych, które otrzymano 24 kwietnia 2025 roku od Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji – Ośrodka Zamiejscowego w Poznaniu. Dane pozostają aktualne na dzień 28 lipca 2025 r.

Geometria obiektów przestrzennych, stanowiących uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b pkt 3, aktualnych na dzień rozpoczęcia opiniowania i uzgadniania pochodzi z poniższych źródeł.

- 1) Dane dotyczące form ochrony przyrody pozyskano z serwisu Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (<https://www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych>).
- 2) W zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią informacje o ich braku zweryfikowano z ewidencją zbiorów i usług danych przestrzennych ze zbioru Obszary zagrożenia powodziowego (https://wody.isok.gov.pl/atom_web/atom/NZ_HY_MRP).
- 3) Dane o braku terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy zweryfikowano na podstawie aplikacji Aplikacja SOPO Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego (<https://mapa.osuwiska.pgi.gov.pl>).
- 4) Dane dotyczące stref ochronnych ujęć wody zweryfikowano na podstawie stanu obecnego.
- 5) Dane dotyczące terenów górniczych i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi uzyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych ze zbioru System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS (<http://cbdgmapi.pgi.gov.pl/arcgis/services/midas/MapServer/WFSServer>).
- 6) Dane dotyczące udokumentowanych złóż kopalin pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych, ze zbioru System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS

(<http://cbdgmapa.pgi.gov.pl/arcgis/services/midas/MapServer/WFSServer>).

- 7) Dane dotyczące zabytków objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.), lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków pozyskano na podstawie wniosku Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz przy wykorzystaniu ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych (http://usluga.zabytek.gov.pl/INSPIRE_AMD/service.svc/get; http://usluga.zabytek.gov.pl/INSPIRE_IMD/service.svc/get)
- 8) Dane dotyczące terenów zamkniętych i ich stref ochronnych otrzymano od Polskich Kolei Państwowych. Dane te nie są gromadzone w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych.
- 9) Dane dotyczące gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III oraz gruntów leśnych uzyskano z bazy danych EGiB. Dane te nie zostały zgłoszone do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych.
- 10) Informacje o braku zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zweryfikowano w oparciu o ewidencję zbiorów i usług danych przestrzennych, pozyskano ze zbioru: Zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej SEVESO (https://inspire.gios.gov.pl/atom_web/atom/seveso).
- 11) Dane dotyczące Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego oraz przebiegu granic jednostek krajobrazów priorytetowych uzyskano z uchwały Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego. Dane te nie są gromadzone w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych.
- 12) Dane dotyczące strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej, stanowiącego kompleks wojskowy oznaczony numerem 397 na załączniku do decyzji Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2024 r. poz. 115, 230).
- 13) Powierzchnie ograniczenia wysokości zabudowy w rejonie lotniska Strzyżewice k/Leszna, określono na podstawie dokumentacji rejestracyjnej lotniska Strzyżewice k/Leszna (załącznik do decyzji LTL-1.604.138.2022.ULC.6 Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego z dnia 30 marca 2023 r.).

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY LESZNA

10-10-2024 Złota