

**Załącznik nr 1**

do uchwały Nr ..... /..... / Rady Gminy Lipno z dnia ..... 2016 roku  
w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Lipno oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego  
obowiązujących na obszarze Gminy Lipno.

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM  
GMINY LIPNO**

OPRACOWAŁ:

dr inż. Krzysztof Balcerek

WWW.INWESTPLAN.COM

*maj, 2016r.*

## Spis treści

1. Wstęp.....	4
1.1. Podstawy prawne opracowania.....	4
1.2. Cel i zakres opracowania .....	5
1.3. Przyjęte założenia metodologiczne.....	6
2. Opis zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy .....	7
2.1. Charakterystyka gminy pod kątem ruchu inwestycyjnego .....	7
2.2. Charakterystyka inwestycji gminnych, związanych z realizacją infrastruktury technicznej.....	8
3. Decyzje lokalizacyjne .....	9
3.1. Decyzje o warunkach zabudowy .....	10
3.2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego .....	15
4. Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych .....	17
4.1. Pokrycie obszaru gminy planami miejscowymi.....	17
4.2. Plany miejscowe w trakcie sporządzania.....	17
4.3. Plany miejscowe wykonane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. ....	19
4.4. Plany miejscowe wykonane na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	25
4.5. Zestawienie bilansowe obszarów objętych planami miejscowymi z podziałem na kategorie przeznaczeń.....	30
5. Ocena aktualności planów miejscowych.....	33
5.1. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia bądź zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	34
5.2. Zasoby terenów budowlanych wyznaczonych w planach miejscowych .....	36
5.3. Zmiany w przepisach prawa, wpływające na zapis planistyczny .....	39
6. Ocena aktualności dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	41

6.1.	Zmiany Studium w trakcie sporządzania .....	43
6.2.	Analiza wniosków w sprawie sporządzenia zmian w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	43
6.3.	Zestawienie bilansowe obszarów funkcjonalnych wyznaczonych w Studium .....	46
6.4.	Zgodność Studium z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. ....	47
7.	Orientacyjna prognoza chłonności terenowych, związanych z zabudową mieszkaniową w odniesieniu do uwarunkowań demograficznych .....	53
7.1.	Uwarunkowania demograficzne .....	53
7.2.	Prognoza demograficzna.....	55
7.3.	Prognoza chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej wynikająca ze Studium... ..	57
7.4.	Prognoza chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonej w planach miejscowych .....	60
8.	Wnioski z przeprowadzonych analiz.....	61
8.1.	Wnioski z przeprowadzonych analiz dotyczących decyzji lokalizacyjnych.....	61
8.2.	Wnioski z przeprowadzonych analiz dotyczących planów miejscowych .....	62
8.3.	Wnioski z przeprowadzonych analiz dotyczących Studium .....	64
9.	Wieloletnie programy sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	66
10.	Załączniki graficzne .....	70

## 1. Wstęp

### 1.1. Podstawy prawne opracowania

Podstawę prawną „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Lipno stanowi art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 778).

Art. 32. przytoczonej ustawy ma następujące brzmienie:

1. *„W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta, dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*
2. *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.*
3. *Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.”*

Warto również podkreślić, że w dniu 18.11.2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, wprowadzająca liczne zmiany do ustawy o planowaniu przestrzennym. Miedzy innym art. 15 ust. 1 (ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) otrzymał brzmienie:

*„1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z*

*przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”*

Z powyższego przepisu wynika, że wykonanie niniejszej analizy, stało się niezbędne do uchwalenia każdego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## **1.2. Cel i zakres opracowania**

Celem opracowania zgodnie z przytoczonymi w pkt 1.1 przepisami, jest analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, która wyraża ocenę dotyczącą:

- postępu prac planistycznych,
- aktualności dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, (zwanego także w skrócie „Studium”)
- aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, (zwanych także w skrócie „planami miejscowymi” lub oznaczanych skrótem „mpzp”).

Jednocześnie wyniki analiz, zawarte w niniejszym opracowaniu, stanowią podstawę do podjęcia uchwały Rady Gminy w sprawie aktualności lub ewentualnej nieaktualności dokumentów planistycznych. Dodatkowo, przeprowadzona ocena służy określeniu priorytetów w podejmowaniu decyzji, dotyczących dalszej aktualizacji dokumentów planistycznych, obowiązujących na obszarze gminy, w szczególności w formie wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych.

Zgodnie z przepisami prawa, przedział czasowy przeprowadzonych analiz w sposób szczególny, związany jest z okresem kadencji Rady Gminy. Oznacza to, że bardziej szczegółowe badania, które dotyczą wniosków w sprawie zmian dokumentów planistycznych ( Studium i planów miejscowych) oraz wydanych decyzji

o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, obejmują okres od 1 grudnia 2014r. do 31 maja 2016.

Znacznie szerszym okresem czasowym objęto natomiast ocenę aktualności, związaną z dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz dokumentami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Oceną objęto aktualnie obowiązujące Studium oraz wszystkie obowiązujące w gminie opracowania miejscowych planów, co w przypadku Gminy Lipno, oznacza okres od października 1997r do chwili obecnej.

### **1.3. Przyjęte założenia metodologiczne**

Przyjęto generalną zasadę, że niniejsza analiza ma przede wszystkim doprowadzić do oceny aktualności Studium i planów miejscowych, jak również określić program aktualizacji tych dokumentów. W tym celu przebadano:

- wydane w okresie od grudnia 2014 do maja 2016 decyzje lokalizacyjne, przez które należy rozumieć:
  - decyzje o warunkach zabudowy ( oznaczane również skrótem „dwz”),
  - decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego( oznaczane również skrótem „dcp”)
- określono stopień pokrycia gminy planami miejscowymi, jak również oceniono postępy prac planistycznych, w szczególności określono bilans terenowy poszczególnych przeznaczeń,
- przeanalizowano złożone w okresie od grudnia 2014r. do maja 2016r. wnioski w sprawie sporządzenia nowych bądź zmiany obowiązujących planów miejscowych,
- przeanalizowano złożone w okresie od grudnia 2014 do maja 2016 wnioski w sprawie zmiany Studium,
- określono bilans terenowy poszczególnych stref, określających w Studium kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,

- podjęto próbę określenia orientacyjnej prognozy chłonności terenowych związanych z zabudową mieszkaniową w odniesieniu do uwarunkowań demograficznych,

Powyższe analizy stanowiły podstawę do:

- określenia stopnia aktualności opracowań planistycznych gminy,
- określenia wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych.

## **2. Opis zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**

### **2.1. Charakterystyka gminy pod kątem ruchu inwestycyjnego**

Stosunkowo korzystne położenie geograficzne i dobra sieć komunikacyjna, znajdują swoje odbicie w gospodarczym charakterze gminy. Najważniejszy szlak komunikacyjny, przebiega w układzie południkowym, poprzez centralny obszar gminy, dzieląc ją na dwie części - zachodnią i wschodnią. Dostępność komunikacyjna, stanowi jeden z istotniejszych czynników, decydujących o atrakcyjności terenów dla inwestorów. Proces „obrastania” dróg działalnością gospodarczą, aktywizuje jednostki osadnicze, szczególnie leżące w pobliżu komunikacji, zjawisko to obserwujemy także w gminie Lipno. Kolejnym ważnym uwarunkowaniem rozwojowym, jest sąsiedztwo gminy z ok. 64 tysięcznym miastem Leszno i co za tym idzie, wyraźnie zwiększonym zainwestowaniem południowej części gminy, w szczególności w formie rozrastającej się zabudowy jednorodzinnej. Szczególnie widoczne jest to w obrębach geodezyjnych Wilkowice i Gronówko. Zachodnią ścianę gminy stanowi znaczny kompleks leśny wraz z cennymi przyrodniczo terenami doliny rzeki Samicy. Jednocześnie Gmina Lipno, pomimo zachodzących przemian, zachowuje nadal swój rolniczy charakter, a użytki rolne, zajmują około 70% jej powierzchni.

Należy podkreślić, iż w czasie trwania aktualnej kadencji Rady, Wojewoda Wielkopolski w dniu 29 kwietnia 2016r., wydał decyzję nr 2/2016 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Budowa drogi S5 Poznań - Wrocław, odcinek Radomicko – Kaczkowo”, której został nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

Droga ta przebiegać będzie przez gminę Lipno, poprzez obręby Targowisko, Smyczyna, Mórkowo i Wilkowice. W maju 2016 r., podpisano także umowę na jej realizację, a przewidywany termin zakończenia inwestycji wynosi 22 miesiące bez okresów zimowych<sup>1</sup>. Niewątpliwie będzie to, największa inwestycja prowadzona na terenie gminy, a to oznacza, że w stosunkowo niewielkiej przyszłości podstawowy układ komunikacyjny gminy, ulegnie znaczącej zmianie.

Zrealizowanie drogi ekspresowej S5, niewątpliwie wpłynie na przekształcenia i dalszy rozwój zagospodarowania przestrzennego gminy Lipno. W przyszłości należy się spodziewać pewnego osłabienia ruchu na obecnej drodze krajowej nr 5 i jednocześnie zmiany kategorii tej drogi z krajowej na wojewódzką. Zamiana ta, otworzy również możliwość obniżenia klasy technicznej drogi, z obecnej klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP) do klasy głównej (G). Tym samym, spodziewać się można nieco mniejszego zainteresowania inwestorów terenami wokół obecnej drogi nr 5, a jednocześnie zwiększenia dostępności tych terenów, z uwagi na niższą kategorię i klasę techniczną drogi. Niższa klasa techniczna będzie się wiązać z mniej rygorystycznymi wymogami dot. odległości pomiędzy skrzyżowaniami i większą możliwością realizacji zjazdów na poszczególne działki. Oznaczać to będzie zwiększone możliwości inwestowania na terenach przyległych do obecnej drogi krajowej nr 5.

Ponadto, zmiana układu komunikacyjnego spowoduje również zwiększone zainteresowanie terenami w sąsiedztwie planowanych węzłów drogowych trasy S5 – węzeł „Radomicko” i węzeł „Święciechowa”, pod inwestycje związane z aktywnościami gospodarczymi.

## **2.2. Charakterystyka inwestycji gminnych, związanych z realizacją infrastruktury technicznej**

W ostatnim okresie, w trakcie trwania aktualnej kadencji Rady Gminy, najważniejsze inwestycje gminne, wykonane w kolejnych latach to:

---

<sup>1</sup> źródło: <http://www.gddkia.gov.pl/pl/a/22029/Ostatnia-umowa-na-budowe-S5-Poznan-Wroclaw-w-Wielkopolsce>



1. 2014-2015 r. – budowa zbiornika wody pitnej w Maryszewicach
2. 2015 r. – budowa kanalizacji sanitarnej w Wilkowicach, etap IV, ul. Boczna, ul. Różana, ul. Wschodnia, Osiedle Słoneczne,
3. 2015 r. – utwardzenie ul. Nowej w Lipnie, etap III
4. 2015 r. – budowa ścieżki pieszo-rowerowej przy drodze krajowej nr 5 w Lipnie, etap II,
5. 2015 r. – budowa sieci wodociągowych,
6. 2016 r. – utwardzenie ul. Słonecznej w Lipnie, etap I,
7. 2016 r. – przebudowa drogi gminnej ul. Bocznej w Wilkowicach,
8. 2016 r. – budowa sieci wodociągowych.

Do inwestycji związanych z infrastrukturą społeczną, wykonanych w ostatnich latach, należy budowa boiska w Gronówku oraz placów zabaw w Żakowie, Koronowie i Wilkowicach.

### **3. Decyzje lokalizacyjne**

Poprzez decyzje lokalizacyjne, rozumieć należy decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które wydawane są w odrębnych trybach, w zależności od tego czy planowane przedsięwzięcie stanowi bądź nie stanowi cel publiczny. Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym decyzje te dzielimy na:

- decyzje o warunkach zabudowy (dwz),
- decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego (dcp).

Obowiązek objęcia analizami decyzji lokalizacyjnych, wynika wprost z art. 32, na podstawie którego wykonywane jest niniejsze opracowanie „..... wójt, ..... dokonuje analizy ..... z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3”.

Warto także w tym miejscu przypomnieć, że analizowane decyzje, wydawane są jedynie na obszarach, które nie są pokryte obowiązującymi planami miejscowymi. Innymi słowy decyzje te, stanowią dokumenty zastępujące plan dla poszczególnych - pojedynczych inwestycji. Biorąc pod uwagę pokrycie obszaru gminy planami

miejscowymi, wynoszące 27,93% (patrz załącznik graficzny nr 1), możemy uznać, że gmina Lipno, swój rozwój zagospodarowania, w dużej mierze opiera na wydawanych decyzjach lokalizacyjnych.

### 3.1. Decyzje o warunkach zabudowy

W niniejszym punkcie opracowania, przedstawiono tabelę: Tabela Nr 1. „Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy od grudnia 2014 r. do maja 2016r. - według obrębów”.

**Tabela Nr 1. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy od grudnia 2014 r. do maja 2016 r. - według obrębów**

Obręb geodezyjny	liczba wydanych decyzji
1. Goniembice	3
2. Górka Duchowna	2
3. Gronówko	7
4. Klonówek	30
5. Koronowo	0
6. Lipno	84
7. Mórkowo	26
8. Radomicko	6
9. Ratowice	4
10. Smyczyna	6
11. Sulejewo	1
12. Targowisko	3
13. Wilkowice	95

14. Wyciążkowo	2
15. Żakowo	4
<b>RAZEM</b>	<b>273</b>

W analizowanym okresie, wydano łącznie 273 pozytywne decyzje o warunkach zabudowy (dwz).

Decyzje te, wydawane były przede wszystkim w obrębach: Wilkowice, Lipno, Klonówek i Mórkowo. Jednocześnie są to obręby, w których wydano najwięcej decyzji dotyczących zabudowy mieszkankowej jednorodzinnej.

Orientacyjne rozmieszczenie wydanych decyzji, pokazuje załącznik graficzny Nr 2 „Decyzje lokalizacyjne w gminie Lipno, wydane w obecnej kadencji rady gminy.”

W przypadku decyzji o warunkach zabudowy, przeważają decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Stanowią one 86,81 % spośród wszystkich wydanych w tym okresie decyzji.

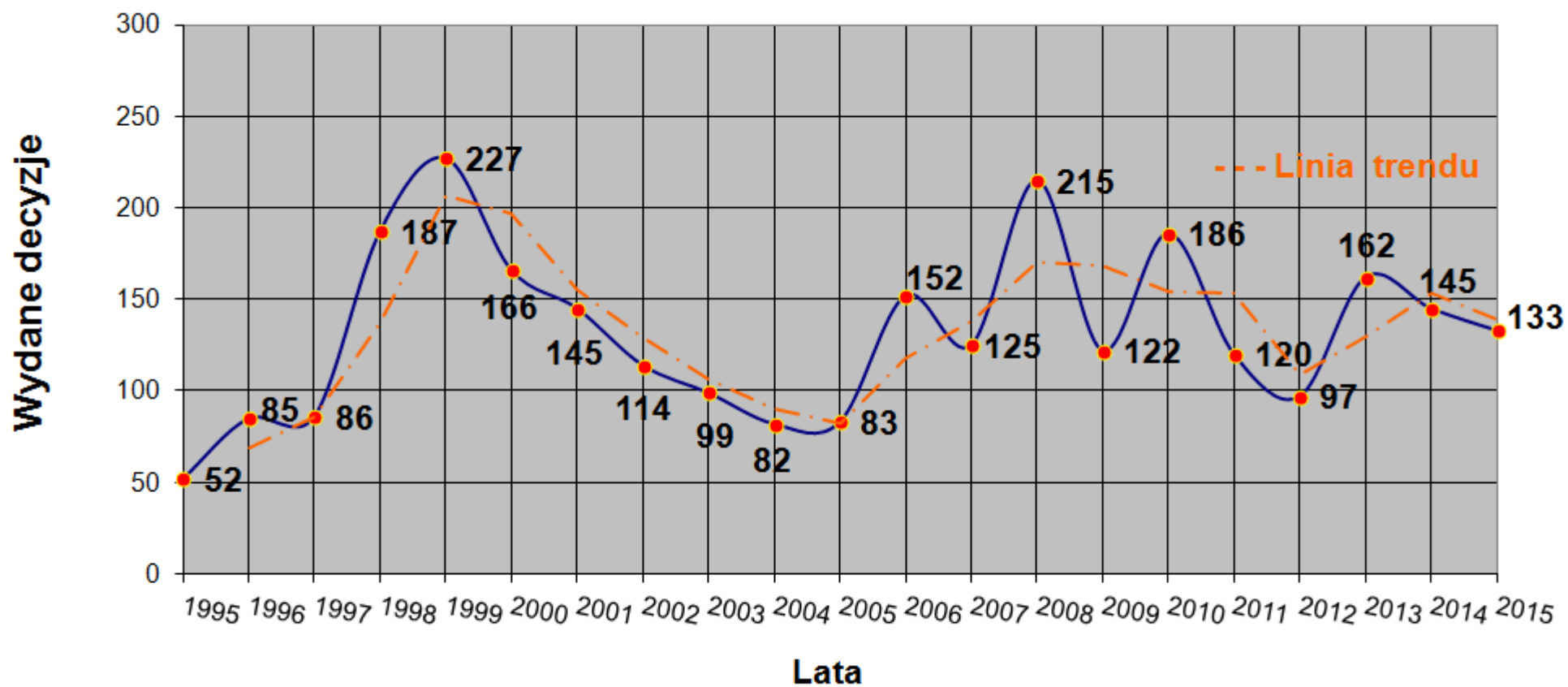
Stosunek procentowy pozostałych decyzji, wydanych w ww. okresie, przedstawia się następująco:

1. dla zabudowy usługowej, składowo-produkcyjnej oraz produkcyjnej – 6,23%
2. dla zabudowy siedliskowej – 5,13 %
3. dla zabudowy handlowo-gastronomicznej - – 0,73 %
4. dla infrastruktury technicznej – 0,73 %
5. dla usług kultury – 0,37 %

W celu przedstawienia szerszego obrazu liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz linii trendu, jaki utrzymuje się w ostatnim dziesięcioleciu, dokonano całościowej analizy obejmującej lata 1995 – 2015. Wyniki tej analizy przedstawia wykres Nr 1 „Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy na terenie Gminy Lipno, w latach 1995 – 2015”. W wyniku powyższej analizy zaobserwować można, że

największy wzrost wydanych decyzji o warunkach zabudowy, bez podziału na funkcje, miał miejsce w roku 1999. W tym roku wydano ich aż 227. W kolejnych latach liczba wydawanych decyzji spadała, aż do roku 2005, w którym to wydano tylko 82 decyzje. Od roku 2006 można zaobserwować kolejny wzrost, od którego to roku, linia trendu utrzymuje się mniej więcej na równym poziomie (z rocznymi wahaniami).

Wykres Nr 1. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy na terenie Gminy Lipno, w latach 1995 – 2015.



**Tabela Nr 2. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2010-2016  
według obrębów.**

obręb geodezyjny	2010	2011	2012	2013	2014	2015	do 31 maja 2016	Średnia liczba decyzji rocznie
1. Goniembice	2	0	5	1	1	2	0	1,8
2. Górka Duchowna	3	3	1	1	0	1	1	1,5
3. Gronówko	5	3	1	12	1	0	7	3,7
4. Klonówiec	11	7	6	2	26	5	16	9,5
5. Koronowo	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Lipno	30	16	10	35	26	26	53	23,8
7. Mórkowo	9	10	7	23	14	7	17	11,7
8. Radomicko	2	3	4	1	3	8	0	3,5
9. Ratowice	0	0	1	0	0	2	2	0,5
10. Smyczyna	4	4	3	7	4	5	0	4,5
11. Sulejewo	0	0	0	0	1	1	0	0,3
12. Targowisko	3	6	2	3	2	2	1	3
13. Wilkowice	80	61	56	69	60	68	24	65,7
14. Wyciążkowo	3	2	0	5	4	2	0	2,7
15. Żakowo	34	5	1	3	3	4	0	8,3
<b>RAZEM</b>	<b>186</b>	<b>120</b>	<b>97</b>	<b>162</b>	<b>145</b>	<b>133</b>	<b>121</b>	<b>140,5</b>

Tabela Nr 2, prezentuje liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2010 – 2016, z podziałem na obręby. Spośród wszystkich decyzji o warunkach zabudowy, najwięcej wydano ich w miejscowości Wilkowice. Dla tej miejscowości, średnio rocznie wydaje się 65,7 decyzji. Powodem takiego stanu, jest dynamiczny rozwój Wilkowic, w formie podmiejskiego osiedla zabudowy jednorodzinnej. Kolejną miejscowością, pod względem liczby wydanych decyzji jest Lipno, gdzie średnio wydaje się 23,8 decyzji rocznie. Większość tych decyzji również dotyczyła budownictwa jednorodzinnego. Z kolei najmniej decyzji o warunkach zabudowy, wydanych zostało w miejscowościach Ratowice i Sulejewo, a w Koronowie od

siedmiu lat nie wydano żadnej decyzji. Miejscowości, w których wydano najmniej decyzji, są miejscowościami, w których dominuje rolniczy charakter gruntów. Z analizy powyższego okresu wynika, że średnio co roku, wydaje się w całej gminie 140,5 decyzji o warunkach zabudowy. Obszary, dla których wydaje się najwięcej decyzji o warunkach zabudowy, przedstawione zostały również na załączniku graficznym Nr 2 „Decyzje lokalizacyjne w gminie Lipno, wydane w obecnej kadencji rady gminy.”

### 3.2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Odrębne zastawienie stanowi tabela Nr 3. „Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego od grudnia 2014 do maja 2016 - według obrębów”.

**Tabela Nr 3. Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego od grudnia 2014 do maja 2016 – według obrębów**

Obręb geodezyjny	liczba wydanych decyzji
1. Goniembice	1
2. Górka Duchowna	1
3. Gronówko	1
4. Klonówiec	0
5. Koronowo	0
6. Lipno	6
7. Mórkowo	8
8. Radomicko	0
9. Ratowice	0
10. Smyczyna	0
11. Sulejewo	0

12. Targowisko	0
13. Wilkowice	25
14. Wyciążkowo	0
15. Żakowo	1
<b>RAZEM</b>	<b>43</b>

W analizowanym okresie, wydano łącznie 43 pozytywne decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (dcp).

Decyzje wydawane były przede wszystkim w obrębach: Wilkowice, Mórkowo i Lipno. Liczba wydanych w tych miejscowościach decyzji, jest konsekwencją wydanych wcześniej decyzji o warunkach zabudowy w tych samych miejscowościach, na podstawie których następuje rozwój przede wszystkim budownictwa mieszkaniowego.

Liczbę i orientacyjne rozmieszczenie wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (dcp), pokazuje załącznik graficzny Nr 2 „Decyzje lokalizacyjne wydane w okresie od grudnia 2014 do maja 2016 r.”

W przypadku decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, przeważają decyzje dotyczące budowy sieci wodociągowych. Stanowią one aż 37,21 % spośród wszystkich wydanych w tym okresie decyzji.

Stosunek procentowy pozostałych decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, wydanych w ww. okresie, przedstawia się następująco:

1. linii kablowych nn – 18,60 %
2. linii kablowych SN – 2,33 %
3. gazociągów niskiego i średniego ciśnienia – 16,28 %
4. sieci wodociągowej – 37,21 %
5. sieci kanalizacji sanitarnej – 6,96 %
6. przebudowy ulic – 2,33 %



- 7. stacji transformatorowych – 2,33 %
- 8. oświetlenia ulic – 11,63 %
- 9. kanalizacji deszczowej – 2,33 %

#### **4. Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych**

W niniejszej części opracowania, zawarto ocenę zaawansowania gminy opracowaniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp).

##### **4.1. Pokrycie obszaru gminy planami miejscowymi**

Aktualnie obszar gminy Lipno, pokryty jest w ok. 27,93% miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Jest to wynik podobny do średniej krajowej (28,6 %) z 2013 r. podany w dokumencie p.t. „Analizy stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2013 roku”, sporządzonym przez Polską Akademię Nauk, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania w styczniu 2015 r.

Warto jednak odnotować, że wiele miejscowości, nie posiada planów miejscowych,

a nienajgorsze pokrycie planistyczne, wynika przede wszystkim z faktu obowiązywania 5 planów o znacznych powierzchniach (dla obrębów: Targowisko, Radomicko, Smyczyna, Mórkowo, Wilkowice), których wyłącznym celem było wprowadzenie zakazu zabudowy na terenach rolnych oraz dopuszczenie zalesień – co zostało przedstawione w tabeli Nr 6 „Zestawienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Lipno, sporządzonych na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r”.

##### **4.2. Plany miejscowe w trakcie sporządzania**

Obecnie w trakcie opracowania, znajdują się jedynie 2 plany miejscowe. Rejestr dokumentów, będących podczas opracowania, zawiera tabela Nr 4. „Miejscowe plany w trakcie sporządzania”.

**Tabela Nr 4. Miejscowe plany w trakcie sporządzania**

<b>Lp.</b>	<b>Miejscowość</b>	<b>Obszar opracowania</b>	<b>Uchwała w sprawie przystąpienia do opracowania mpzp</b>
1	Targowisko	Dz. nr 256 w rejonie drogi krajowej nr 5	Uchwała Nr XXVIII/199/2012 Rady Gminy Lipno z dnia 20 listopada 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, pod tereny aktywności gospodarczej, w rejonie drogi krajowej nr 5, w obrębie wsi Targowisko.
2	Wilkowice - Karolewko	Obszar objęty planem położony jest w rejonie drogi powiatowej Nr 4770P oraz linii kolejowej relacji Poznań-Wrocław,	Uchwała Nr V/30/2015 Rady Gminy Lipno z dnia 12 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, w miejscowości Karolewko, w obrębie wsi Wilkowice.

Należy odnotować, że projekt planu pod tereny aktywności gospodarczej, w rejonie drogi krajowej nr 5, w obrębie wsi Targowisko (poz. 1 w powyższej tabeli Nr 4) zgodnie z decyzją GZ.tr.057-602-386/14 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 20 sierpnia 2014r., nie uzyskał zgody na przeznaczenie obszaru opracowania na cele nierolnicze. Tym samym dalsze procedowanie projektu stało się niemożliwe.

Plan miejscowy dla miejscowości Karolewko (pozycja nr 2 w tabeli Nr 4), jest na etapie rozpatrzenia wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

#### 4.3. Plany miejscowe wykonane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Pewnym problemem w dokonaniu prawidłowej oceny aktualności planów, są opracowania sporządzone pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Upřednio obowiązująca ustawa w art. 10 ust. 1, zawierała zapis dot. zakresu ustaleń planu o następującym brzmieniu „*W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb*”. W praktyce przepis ten, powodował znacznie skromniejszy (niż wymagany obecnie) zakres ustaleń planistycznych.

Jednocześnie należy jednak zwrócić uwagę, że zapis art. 87. ust. 1. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 778), wyraźnie wskazuje, że „*Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują moc.*”

Zestawienie aktualnie obowiązujących planów, wykonanych pod rządami poprzedniej (nieobowiązującej) ustawy przedstawia tabela Nr 5.

**Tabela Nr 5. Zestawienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Lipno sporządzonych na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994r.**

L.p./ Nr planu na zał. graf.	Nazwa planu	Numer uchwały i Dziennik Urzędowy Województwa	Oznaczenie funkcji określone w planie- (wiodące przeznaczenie/ charakter opracowania)	Położenie obszaru opracowania [obręb]	Uwagi
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno	Uchwała Nr XXX / 157 / 1997 Rady Gminy Lipno z dnia 29 października 1997r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 1998.3.7)	MN-U MR UR Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowo-rzemieślniczej	Lipno Wilkowice Mórkowo	
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno	Uchwała Nr XXX / 158 / 1997 Rady Gminy Lipno	PP (tereny działalności gospodarczej)	Lipno	

L.p./ Nr planu na zał. graf.	Nazwa planu	Numer uchwały i Dziennik Urzędowy Województwa	Oznaczenie funkcji określone w planie- (wiodące przeznaczenie/ charakter opracowania)	Położenie obszaru opracowania [obręb]	Uwagi
		z dnia 29 października 1997r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 1998.3.8)			
3.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno	Uchwała Nr XXX / 159 / 1997 Rady Gminy Lipno z dnia 29 października 1997r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 1998.3.9)	UP USM K  Terenu usługowo magazynowe, składowe i mieszkaniowe Tereny komunikacji - parkingi	Lipno Wilkowice	
4.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno	Uchwała Nr XXX / 160 / 1997 Rady Gminy Lipno z dnia 29 października 1997r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 1998.3.10)	PSB-KS  Tereny produkcyjno składowo budowlane	Lipno Klonówiec	
5.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno	Uchwała Nr V / 24 / 1999 Rady Gminy Lipno z dnia 29 stycznia 1999r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 1999.41.866)	W  Ciek wodny	Radomicko	Plan częściowo został zmieniony planem miejscowym w roku 2010 (UCHWAŁA Nr XXXVIII/269/2010)
6.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno	Uchwała Nr VI / 38 / 1999 Rady Gminy Lipno z dnia 4 marca 1999r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 1999.41.868)	MUP MUPS  Tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowo- rzemieślniczej i produkcyjnej	Lipno Wilkowice	Części obszaru objętego planem, położona w Wilkowicach utraciła ważność poprzez ustalenia późniejszego planu z 2002r.
7.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno	Uchwała Nr VI / 39 / 1999 Rady Gminy Lipno z dnia 4 marca 1999r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 1999.41.869)	MU ZD R  Tereny zabudowy mieszkniowo-	Mórkowo Smyczyna Wilkowice Targowisko	Części obszaru objętego planem, położona w Wilkowicach i Smyczynie, została zmieniona

L.p./ Nr planu na zał. graf.	Nazwa planu	Numer uchwały i Dziennik Urzędowy Województwa	Oznaczenie funkcji określone w planie- (wiodące przeznaczenie/ charakter opracowania)	Położenie obszaru opracowania [obręb]	Uwagi
			usługowe, ogrodów i roli		późniejszymi opracowaniami planu z roku 2002, 2005 i 2006.
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno	Uchwała Nr VI / 40 / 1999 Rady Gminy Lipno z dnia 4 marca 1999r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 1999.41.870)	M-UR Tereny zabudowy mieszkaniowo rzemieślniczej	Mórkowo Wilkowice	
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno	Uchwała Nr VI / 41 / 1999 Rady Gminy Lipno z dnia 4 marca 1999r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 1999.41.871)	M-U M-P-U Tereny zabudowy mieszkaniowo rzemieślniczej oraz zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzystwającą działalnością usługowo-produkcyjną i	Radomicko Klonówiec Gronówko	
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno	Uchwała Nr XIX / 128 / 2000 Rady Gminy Lipno z dnia 27 października 2000r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 2000.128.1121)	MN UR Tereny zabudowy mieszkaniowo rzemieślniczej	Lipno	
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno	Uchwała Nr XXXIV / 225 / 2002 Rady Gminy Lipno z dnia 21 maja 2002r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 2002.93.2303)	OP Tereny aktywności gospodarczej produkcyjno-usługowe	Lipno	
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno	Uchwała Nr XXXIV / 226 / 2002 Rady Gminy Lipno z dnia 21 maja 2002r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 2002.93.2394)  Uchwała Nr III / 27 / 2002	M Tereny osiedli o charakterze podmiejskim Przeważająca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z	Gronówko	Ustalenia planu przyjętego uchwałą Nr XXXIV / 226 / 2002 Rady Gminy Lipno z dnia 21 maja 2002r. zmienione zostały

L.p./ Nr planu na zał. graf.	Nazwa planu	Numer uchwały i Dziennik Urzędowy Województwa	Oznaczenie funkcji określone w planie- (wiodące przeznaczenie/ charakter opracowania)	Położenie obszaru opracowania [obręb]	Uwagi
		Rady Gminy Lipno z dnia 30grudnia 2002r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 2003.25.439)	funkcjami towarzyszącymi		poprzez ustalenia Uchwały Nr III / 27 / 2002 Rady Gminy Lipno z dnia 30grudnia 2002r. Zmiana dotyczy jedynie kwestii formalnych związanych z numeracją terenów.
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębnie miejscowości Wilkowice w rejonie ulic Granicznej, Nowej i Lipowej.	Uchwała Nr XXXVII/239/ 2002 Rady Gminy Lipno z dnia 9 października 2002r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 2002.146.3959)	M Tereny osiedli o charakterze podmiejskim Przeważająca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z funkcjami towarzyszącymi	Wilkowice	Ustalenia planu przyjętego uchwałą XXXVII/239/ 2002 Rady Gminy Lipno z dnia 9 października 2002r.. zmienione zostały poprzez Uchwałę Nr V / 44 / 2003 Rady Gminy Lipno z dnia 28 kwietnia 2003r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 2003.111.2042). Zmiana dotyczy parametru kształtowania dachów.
14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębnie miejscowości Wilkowice	Uchwała Nr IX / 56 / 2003 Rady Gminy Lipno z dnia 17 września 2003r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 2003.174.3241)  Uchwała Nr	MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Wilkowice (12 zał. graf.)	Ustalenia planu przyjętego Uchwałą Nr IX / 56 / 2003 Rady Gminy Lipno z dnia 17 września 2003r. zmienione zostały poprzez Uchwałę Nr XII / 78 / 2003 Rady Gminy Lipno z dnia 29 grudnia

L.p./ Nr planu na zał. graf.	Nazwa planu	Numer uchwały i Dziennik Urzędowy Województwa	Oznaczenie funkcji określone w planie- (wiodące przeznaczenie/ charakter opracowania)	Położenie obszaru opracowania [obręb]	Uwagi
		XII / 78 / 2003 Rady Gminy Lipno z dnia 29 grudnia 2003r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 2003.11.357			2003r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 2003.11.357 Zmiana dot. kwestii formalnych.  Treść uchwały została skorygowana przez rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Wielkopolskiego PN-Le.II- 2/0911/300/03
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębnie wsi Targowisko	Uchwała Nr IX / 57 / 2003 Rady Gminy Lipno z dnia 17 września 2003r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 2003.93.3242)	(MN) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Targowisko	
16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębnie miejscowości Mórkowo	Uchwała Nr IX / 58 / 2003 Rady Gminy Lipno z dnia 17 września 2003r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 2003.93.3243)	(M, M/Gp, UZ) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz usług nieuciążliwych oraz usług zdrowia	Mórkowo	Rozstrzygnięcie nadzorcze – korekta brzmienia uchwały .  Częściowo, w niewielkim fragmencie plan stracił ważność z uwagi na późniejszy uchwalony plan miejscowy.
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębnie miejscowości Żakowo	Uchwała Nr IX / 59 / 2003 Rady Gminy Lipno z dnia 17 września 2003r. (Dz. U. Woj. Wlkp.	(MN) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Żakowo	

L.p./ Nr planu na zał. graf.	Nazwa planu	Numer uchwały i Dziennik Urzędowy Województwa	Oznaczenie funkcji określone w planie- (wiodące przeznaczenie/ charakter opracowania)	Położenie obszaru opracowania [obręb]	Uwagi
		2003.93.3244)			
18.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębie miejscowości Lipno	Uchwała Nr IX / 60 / 2003 Rady Gminy Lipno z dnia 17 września 2003r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 2003.93.3245)  Uchwałą Nr XXI/118/2004 Rady Gminy Lipno z dnia 3 listopada 2004r.	(MN. Gp, PP) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przemysłowo - składowej oraz działalności gospodarczej.	Lipno	Ustalenia planu przyjętego Uchwałą Nr IX / 60 / 2003 Rady Gminy Lipno z dnia 17 września 2003r. zostały zmienione uchwałą Nr XXI/118/2004 Rady Gminy Lipno z dnia 3 listopada 2004r. Zmiana dot. wyłącznie kwestii formalnych.
19.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębie miejscowości Klonówiec	Uchwała Nr IX / 61 / 2003 Rady Gminy Lipno z dnia 17 września 2003r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 2003.174.3246)	(MN, US, RO) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług sportu oraz ogrodów	Klonówiec	

Podsumowując przedstawione zestawienie, należy zaznaczyć, że na obszarze gminy obowiązuje 19 planów miejscowych wykonanych na podstawie nieobowiązującej obecnie ustawy z 1994 r.

Niektóre plany, zgodnie z opisem przyjętym w tabeli Nr 5, wskutek wykonania nowszych opracowań dla tych samych obszarów, utraciły częściowo swoją ważność. Reguluje to zapis art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o następującym brzmieniu *„Wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu”*. Dodatkowo,



brzmienie kilku planów zostało zmienione poprzez późniejsze uchwały zmieniające pojedyncze ustalenia lub poprzez pojedyncze rozstrzygnięcia nadzorcze Wojewody. Wszystkie te przypadki zostały opisane w kolumnie „Uwagi” powyższej tabeli Nr 5. Jednocześnie należy podkreślić, iż wszystkie wprowadzone modyfikacje, mają charakter wyłącznie niewielkich korekt, często o charakterze formalnym. Podsumowując należy więc uznać, że przedmiotowe plany są obowiązujące i mogą spełniać w dalszym ciągu swoją rolę, stanowiąc podstawę do dalszego rozwoju zagospodarowania. Jednocześnie należy również dążyć, do stopniowej aktualizacji tych opracowań, w szczególności pod względem dostosowania ich do współcześnie obowiązujących przepisów prawa. W pierwszej kolejności, należy zastąpić nowymi opracowanymi te plany, które mogą powodować najwięcej problemów interpretacyjnych, czy też stanowią źródło niejednoznacznych rozstrzygnięć na etapie oceny zgłoszeń i pozwoleń na budowę. Analiza zapisów wskazała występowanie przypadków, które mogą budzić wątpliwości interpretacyjne, takie jak :

- niespełniająca obecnych wymogów skala opracowań 1: 5000, a nawet 1:10000,
- wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w formie linii o charakterze orientacyjnym,
- brak określenia linii zabudowy,
- niejednoznaczne przeznaczenie terenów jak np. „*zorganizowana działalność gospodarcza*”, bądź ustalone przeznaczenia wzajemnie kolidujące ze sobą w ramach wspólnego, wyznaczonego w planie terenu – jak np. łączenie funkcji produkcyjno-przemysłowych z mieszkaniowymi.

#### **4.4. Plany miejscowe wykonane na podstawie ustawy**

##### **z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Kolejna tabela Nr 6, ilustruje zestawienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Lipno sporządzonych na podstawie ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. Z uwagi, iż wcześniejsze plany zachowują swoją moc, przyjęto kontynuację numeracji planów z poprzedniej tabeli Nr 5. Również łącznie przedstawiono zestawienie graficzne obowiązujących planów- Załącznik graficzny Nr 1 – Pokrycie obszaru gminy planami miejscowymi (wg stanu na maj 2016 r.)

**Tabela Nr 6. Zestawienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Lipno sporządzonych na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.**

L.p./ Nr planu na zał. graf.	Nazwa planu	Numer uchwały i Dziennik Urzędowy Województwa	Powierzchnia w [ha]	Wiodące przeznaczenie/ charakter opracowania	Uwagi
20.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębie miejscowości Wilkowice, w rejonie ul. Granicznej, Nowej i Lipowej.	Uchwała Nr XXIX / 176 / 2005 Rady Gminy Lipno z dnia 7 września 2005r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 2005.145.4032)	66,84	Osiedle mieszkaniowe zabudowy jednorodzinnej z funkcjami towarzyszącymi w tym terenami zabudowy przemysłowo usługowej oraz rzemieślniczej i siedliskowej.	Częściowo plan unieważnia wcześniejsze opracowanie planu przyjętego uchwałą Nr XXXVII/239/2002 Rady Gminy Lipno z dnia 9 października 2002 roku
21.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno terenów położonych w miejscowości Lipno.	Uchwała Nr XXXI / 190 / 2005 Rady Gminy Lipno z dnia 4 listopada 2005r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 2005.182.4955)	0,45	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	
22.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno dla terenów położonych w miejscowości Lipno.	Uchwała Nr XXXV / 211 / 2006 Rady Gminy Lipno z dnia 6 marca 2006r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 2006.62.1596)	0,56	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	
23.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębie miejscowości Smyczyna.	Uchwała Nr XXXV / 212 / 2006 Rady Gminy Lipno z dnia 6 marca 2006r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 2006.62.1596)	2,00	Punktowa zmiana planu na terenach wiejskich	
24.	Miejscowe plany zagospodarowania	Uchwała NrXXXV/213/2006 Rady Gminy Lipno z dnia 06	0,42	Punktowa zmiana planu na terenach	

L.p./ Nr planu na zał. graf.	Nazwa planu	Numer uchwały i Dziennik Urzędowy Województwa	Powierzchnia w [ha]	Wiodące przeznaczenie/ charakter opracowania	Uwagi
	przestrzennego Gminy Lipno w obrębie miejscowości Mórkowo.	marca 2006r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 2006.62.1597)		wiejskich	
25.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębie miejscowości Wilkowice	Uchwała Nr XLII / 259 / 2006 Rady Gminy Lipno z dnia 25 września 2006r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 2006.177.4137)	35,90	Strefa przemysłowa	Plan w całości uchylony nowym planem przyjętym Uchwałą XLIII/298/2013 Rady Gminy Lipno z dnia 04 grudnia 2013r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2013r. poz.395)
26.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębie miejscowości Górka Duchowna.	Uchwała Nr XVII/121/2008 Rady Gminy Lipno z dnia 12 czerwca 2008r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 2008.138. 2527)	0,88	Punktowa zmiana planu na terenach wiejskich	
27.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno dla terenów położonych w obrębie miejscowości Gronówko.	Uchwała Nr XXV/169/2009 z dnia 02 lutego 2009r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 2009. 64. 884)	16,62	Strefa przemysłowa	
28.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno dla terenów położonych w miejscowości Gronówko i Wilkowice.	Uchwała Nr XXV/170/2009 z dnia 02 lutego 2009r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 2009. 64. 884)	28,00	Tereny aktywności gospodarczych	
29.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno dla obszaru położonego w rejonie drogi powiatowej pomiędzy wsią Gronówko a wsią Wyciążkowo.	Uchwała Nr XXXV/242/2009 z dnia 30 grudnia 2009r. (Dz.U.Woj.Wlkp. 2010. 54. 1233)	59,30	Osiedle o charakterze podmiejskim	
30.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno dla obszarów o przeważającej funkcji rolnej i leśnej, położonych w obrębie	Uchwała Nr XXXVIII/ 266/2010 z dnia 22 marca 2010r. (Dz.U.Woj.Wlkp. 2010. 136. 2600)	462,65	Wprowadzenie zakazu zabudowy na terenach rolnych i leśnych	

L.p./ Nr planu na zał. graf.	Nazwa planu	Numer uchwały i Dziennik Urzędowy Województwa	Powierzchnia w [ha]	Wiodące przeznaczenie/ charakter opracowania	Uwagi
	geodezyjnym Wilkowice				
31.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno dla obszarów o przeważającej funkcji rolnej i leśnej, położonych w obrębie geodezyjnym Mórkowo	Uchwała Nr XXXVIII/ 268 /2010 z dnia 22 marca 2010r. (Dz.U.Woj.Wlkp. 2010. 136. 2602)	581,64	Wprowadzenie zakazu zabudowy na terenach rolnych i leśnych	
32.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno dla obszarów o przeważającej funkcji rolnej i leśnej, położonych w obrębie geodezyjnym Smyczyna	Uchwała Nr XXXVIII/ 267 /2010 z dnia 22 marca 2010r. (Dz.U.Woj.Wlkp. 2010. 136. 2601)	144,87	Wprowadzenie zakazu zabudowy na terenach rolnych i leśnych	
33.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno dla obszarów o przeważającej funkcji rolnej i leśnej, położonych w obrębie geodezyjnym Radomicko	Uchwała Nr XXXVIII/ 269 /2010 z dnia 22 marca 2010r. (Dz.U.Woj.Wlkp. 2010. 136. 2603)	556,82	Wprowadzenie zakazu zabudowy na terenach rolnych i leśnych	
34.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno dla obszarów o przeważającej funkcji rolnej i leśnej, położonych w obrębie geodezyjnym Targowisko	Uchwała Nr XXXVIII/ 270 /2010 z dnia 22 marca 2010r. (Dz.U.Woj.Wlkp. 2010. 136. 2604)	459,05	Wprowadzenie zakazu zabudowy na terenach rolnych i leśnych	
35.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w obrębie miejscowości Gronówko.	Uchwała Nr XLIV/ 297 /2010 z dnia 30 czerwca 2010r. (Dz.U.Woj.Wlkp. 2010. 248. 4580)	13,38	Zagospodarowanie terenów dawnego zespołu pałacowo- parkowego i folwarcznego.	
36.	Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno dla obszaru położonego w północnej części	Uchwała Nr XIII/88/2011 Rady Gminy Lipno z dnia 3 października 2011 r (Dz. Urz. Woj.Wlkp. 2011.309.4917)	1,65	Tereny zabudowy usługowo – składowej oraz mieszkaniowo- usługowej.	

L.p./ Nr planu na zał. graf.	Nazwa planu	Numer uchwały i Dziennik Urzędowy Województwa	Powierzchnia w [ha]	Wiodące przeznaczenie/ charakter opracowania	Uwagi
	miejsowości Mórkowo				
37.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno w miejscowości Gronówko.	Uchwała Nr XIII/89/2011 Rady Gminy Lipno z dnia 3 października 2011r. (Dz. Urz. Woj.Wlkp. 2011. 309.4918)	5,84	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – gminnego mieszkalnictwa komunalnego, tereny usług sportu i oświaty.	
38.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno dla terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego w centralnej części miejscowości Gronówko.	Uchwała Nr XII/160/2012 Rady Gminy Lipno z dnia 15 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Woj.Wlkp. 2012r. poz. 3496)	0,36	Teren usług publicznych wsi, takich jak place zabaw, usługi oświaty i kultury .	
39.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno dla obszaru położonego w południowej części miejscowości Gronówko.	Uchwała Nr XII/161/2012 Rady Gminy Lipno z dnia 15 czerwca 2012r. (Dz. Urz. Woj.Wlkp. 2012r. poz.3497)	7,4	Osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze podmiejskim.	
40.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno „wschodniej części Maryszewic” w obrębie wsi Wilkowice.	Uchwała Nr XLIII/298/2013 Rady Gminy Lipno z dnia 04 grudnia 2013r. (Dz. Urz. Woj.Wlkp. 2013r. poz.395)	43,00	Strefa przemysłowa	Wyjście w życie planu powoduje w całości utratę ważności planu wcześniejszego- przyjętego uchwałę Nr XLII / 259 / 2006 Rady Gminy Lipno z dnia 25 września 2006r. (Dz. U. Woj. Wlkp. 2006.177.4137)  Dodatkowo rozstrzygnięcie nadzorcze wojewody unieważniło pojedyncze zapisy obowiązującej uchwały.
41.	Miejscowy plan	Uchwała Nr	7,07	Tereny przemysłowe	Rozstrzygnięcie

L.p./ Nr planu na zał. graf.	Nazwa planu	Numer uchwały i Dziennik Urzędowy Województwa	Powierzchnia w [ha]	Wiodące przeznaczenie/ charakter opracowania	Uwagi
	zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno dla terenu zabudowy przemysłowej w obrębie wsi Wilkowice.	XLIX/368/2014 Rady Gminy Lipno z dnia 12 września 2014r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2014r. poz.4792)			nadzorcze wojewody unieważniło pojedynczy zapis uchwały.
42.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, pod tereny aktywności gospodarczej, w rejonie drogi krajowej nr 5, w obrębie wsi Wilkowice.	Uchwała Nr XIII/93/2015 Rady Gminy Lipno z dnia 7 października 2015r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2015r. poz.5921 )	11,75	Tereny usługowo- produkcyjne z dopuszczeniem realizacji wielkopowierzchnio- wych obiektów handlowych wraz z korektą układu komunikacyjnego.	

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, opracowane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w większości przypadków spełniają wymogi, zawarte w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plany miejscowe uchwalone w latach 2011 – 2015, zawierają pełen zakres ustaleń, określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Generalnie można uznać, że im starsze opracowanie, tym w mniejszym stopniu spełniony jest zakres obowiązujących ustaleń oraz mniejsza jest zgodność z aktualnie obowiązującymi interpretacjami przepisów prawa.

#### **4.5. Zestawienie bilansowe obszarów objętych planami miejscowymi z podziałem na kategorie przeznaczeń**

Kolejna analiza dotyczyła określenia powierzchni, przeznaczonych w planach miejscowych pod poszczególne funkcje. Istotne dla właściwej oceny, było również rozróżnienie terenów już zainwestowanych (zabudowanych) od niezagospodarowanych, które obrazują rezerwy terenowe, możliwe do zagospodarowania w przyszłości.

Przedstawione w tabeli Nr 7 zastawienie podzielone zostało na poszczególne kategorie przeznaczeń, wynikające z ustaleń wszystkich obowiązujących w gminie Lipno planów.

**Tabela Nr 7. Zestawienie bilansowe obszarów objętych planami miejscowymi.**

L.P.	PRZEZNACZENIE TERENU	POWIERZCHNIA (ha)
1	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zabudowane)	37,7151
2	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (rezerwa)	205,9639
3	MNs - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - szeregowej (rezerwa)	0,4874
4	MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej i towarzyszących jej usług rzemieślniczych i handlowych; tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (zabudowane)	3,2982
5	MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej i towarzyszących jej usług rzemieślniczych i handlowych; tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzysząca jej działalność gospodarcza o charakterze nieuciążliwym, M (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, działalność gospodarcza o charakterze nieuciążliwym) - M/Gp zabudowa mieszkaniowa oraz działalność gospodarcza (w tym rzemieślnicza i związana z usługami transportowymi) (rezerwa)	18,6149
6	MU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz usług i rzemiosła (zabudowane)	14,3309
7	MU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz usług i rzemiosła (rezerwa)	13,4125
8	UMN - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (rezerwa)	0,5768
9	US - tereny sportu i rekreacji (zabudowane)	0,2639
10	US - tereny sportu i rekreacji (rezerwa)	2,3571
11	US/UO - tereny sportu i rekreacji oraz usług edukacji publicznej (rezerwa)	3,1685
12	R/US - tereny użytków rolniczych z dopuszczeniem obiektów sportowych (rezerwa)	1,8296
13	RO - tereny ogrodów przydomowych; tereny ogrodów działkowych (zagospodarowane)	0,0595
14	RO - tereny ogrodów przydomowych; tereny ogrodów działkowych (rezerwa)	0,9914
15	P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej; zakłady przemysłowe, drobna wytwórczość, składy hurtowe, przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej, urządzenia obsługi komunikacji, inne bazy i zaplecza (zabudowane)	7,5107
16	P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej (tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów obsługi komunikacji); tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej	108,7713

	(rezerwa)	
17	ZL - tereny leśne	634,7865
18	R/ZL - tereny rolnicze z dopuszczeniem zalesienia	25,9976
19	R - tereny rolnicze; uprawy polowe, ogrodnice, sadownicze - bez prawa realizacji zabudowy	1629,1096
20	R- tereny użytków rolnych z dopuszczeniem zabudowy gospodarczej związanej z produkcją rolną (zagospodarowane)	0,1386
21	MN/MP - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pensjonatowej (zabudowane)	0,9409
22	MN/MP - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pensjonatowej (rezerwa)	0,9625
23	ZD - tereny ogrodów przydomowych	0,5026
24	UP - tereny zabudowy usługowo-składowej (rezerwa)	8,1192
25	UP - tereny zabudowy usługowo-składowej (zabudowane)	0,2810
26	MN/UR - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rzemieślniczej (zabudowane)	1,6054
27	MN/UR - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rzemieślniczej (rezerwa)	17,3180
28	W - ciek wodny	0,4343
29	M/UR - tereny zabudowy mieszkalno-rzemieślniczej (zabudowane)	2,2387
30	M/UR - tereny zabudowy mieszkalno-rzemieślniczej (rezerwa)	0,5971
31	UP/MN - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (rezerwa)	4,4186
32	MN/UP - tereny zabudowy mieszkaniowej i towarzyszących jej usług rzemieślniczych i handlowych oraz nieuciążliwej wytwórczości (zabudowane)	4,6883
33	PSB-KS - tereny zainwestowania gospodarczego związane z działalnością przemysłową, budowlaną i magazynowo-składową, tereny obsługi komunikacji (rezerwa)	68,5808
34	ZPo - tereny zieleni ogrodów i sadów	0,7377
35	ZP - tereny zieleni urządzonej	4,8893
37	KS/IT - tereny komunikacji i infrastruktury technicznej KS	0,1034
38	MR/UR - zabudowa mieszkaniowa i rzemieślnicza, zabudowa zagrodowa (zabudowane)	1,3521
39	MR/UR - zabudowa mieszkaniowa i rzemieślnicza, zabudowa zagrodowa (rezerwa)	0,0
40	M/UR - zabudowa mieszkaniowa, rzemiosło, uprawy ogrodnice i rolnicze (rezerwa)	3,7028
41	M/UR - zabudowa mieszkaniowa, rzemiosło, uprawy ogrodnice i rolnicze (zabudowane)	0,1556
42	UZ - usługi zdrowia i opieki społecznej (rezerwa)	1,4310
43	P/U - tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej (tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów obsługi komunikacji) i usług (w tym handlu wielkopowierzchniowego)(zabudowane)	6,4268
44	P/U - tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej (tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów obsługi komunikacji) i usług (w tym handlu wielkopowierzchniowego) (rezerwa)	21,2524



45	UCP1- tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz obiektów składowo-magazynowych (zabudowane)	0,6954
46	UCP1- tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz obiektów składowo-magazynowych (rezerwa)	1,6642
47	UCP2- tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz obiektów składowo-magazynowych i produkcyjnych (rezerwa)	5,2959
48	UK - teren usług kultury (rezerwa)	0,4773
49	M/ZP - teren zespołu pałacowo-parkowego (zabudowane)	4,9630
50	MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (zabudowane)	1,7130
51	MWU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (zabudowane)	0,5503
52	MWk - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej gminnego budownictwa komunalnego (rezerwa)	1,2118
53	MR - tereny zabudowy siedliskowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem działalności gospodarczej usługowej i produkcyjnej o charakterze nieuciążliwym (zabudowane)	7,8582
54	MR - tereny zabudowy siedliskowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem działalności gospodarczej usługowej i produkcyjnej o charakterze nieuciążliwym ( rezerwa)	8,6566
55	drogi publiczne i wewnętrzne	6,4510
56	EE - tereny urządzeń energoelektrycznych związanych z zaopatrzeniem zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej w energię; EE,NO - tereny zieleni i urządzeń technicznych związanych z uzbrojeniem inżynieryjnym terenów mieszkaniowych (rezerwa)	0,8361
<b>Suma</b>		2900,4953

## 5. Ocena aktualności planów miejscowych

W niniejszej części opracowania, zawarto ocenę aktualności planów miejscowych, zarówno pod względem zmieniających się uwarunkowań prawnych, jak również oczekiwań mieszkańców, składających wnioski o nowelizację zapisów planistycznych.

### 5.1. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia bądź zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W tabeli Nr 8 wyszczególniono wszystkie wnioski w sprawie sporządzenia bądź zmiany planów miejscowych, złożone w obecnej kadencji Rady Gminy. Położenie wnioskowanych terenów, przedstawia również załącznik graficzny Nr 3 „Oznaczenie wniosków w sprawie sporządzenia bądź zmiany Studium i planów miejscowych w obecnej kadencji rady gminy”.

**Tabela Nr 8. Wykaz wniosków o sporządzenie bądź zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, złożonych w obecnej kadencji Rady Gminy.**

Lp (Oznaczenie wniosku na zał. graf.)	Data wpływu	Streszczenie treści wniosku	Obręb, działki	Zgodność wniosku ze Studium (Suikzp) (zgodny/ niezgodny)	Rekomendacja rozstrzygnięcia wniosku
1p	02.01.2015 r.	Wniosek dotyczy sporządzenia dla całej działki MPZP pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową.	Wilkowice, dz. 753/1	Częściowo zgodny	Sporządzenie MPZP pod wnioskowaną funkcję możliwe wyłącznie dla części działki. Teren wymaga jednakże uzyskania zgody MRiRW na przeznaczenie gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze.
2p	06.03.2015 r.	Dla działek obowiązuje MPZP pod działalność gospodarczą. Wniosek dotyczy zmiany tej funkcji terenu, pod zabudowę mieszkaniową.	Wilkowice dz. 870/3 Gronówko dz. 154	Niezgodny	Dla wnioskowanych działek, w świetle obowiązujących przepisów, nie jest możliwa zmiana funkcji terenu w MPZP. Powyższe jest konsekwencją niemożności zmiany Studium z uwagi na zbyt dużą rezerwę terenów wyznaczonych już pod nową zabudowę.
3p	04.08.2015 r.	Dla działki obowiązuje MPZP dla obszarów o przeważającej funkcji rolnej i leśnej, położonych w obrębie geodezyjnym Mórkowo. Na przedmiotowym terenie obowiązuje zakaz zabudowy. Wniosek dotyczy	Mórkowo dz. 348/10	Niezgodny	Dla wnioskowanej działki, w świetle obowiązujących przepisów, nie jest możliwa zmiana funkcji terenu w MPZP. Powyższe jest konsekwencją niemożności zmiany Studium z uwagi na zbyt dużą rezerwę terenów wyznaczonych już pod nową zabudowę.

		zmiany tej funkcji terenu, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i nieuciążliwą działalność gospodarczą.			
4p	15.09.2015	Wniosek dotyczy sporządzenia MPZP z przeznaczeniem pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, handlowej i usługowo-produkcyjnej służącej nieuciążliwej działalności gospodarczej, np. polegającej na świadczeniu usług rekreacyjnych, wypoczynkowych (typu SPA, siłownia, fitness itp.).	Wilkowice dz. 766/2, 756	Zgodny	Dla wnioskowanej działki opracowywany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
5p	24.09.2015 r.	Wniosek dotyczy sporządzenia MPZP z przeznaczeniem pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej służącej nieuciążliwej działalności gospodarczej.	Wilkowice dz. 476	Zgodny	Część działki wymaga uzyskania zgody MRiRW na przeznaczenie gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze. Uchwalenie MPZP w części dotyczącej gruntów klasy III możliwe wyłącznie po uzyskaniu ww. zgody.
6p	13.10.2015 r.	Wniosek dotyczy sporządzenia MPZP dla części działki, która nie została objęta granicami opracowania w sporządzanym aktualnie miejscowym	Wilkowice dz. 773/14	Niezgodny	Dla wnioskowanej części działki, w świetle obowiązujących przepisów, nie jest możliwa zmiana funkcji terenu i sporządzenie MPZP. Powyższe jest konsekwencją niemożności zmiany Studium z

		planie zagospodarowania przestrzennego. Wniosek dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.			uwagi na zbyt dużą rezerwę terenów wyznaczonych już pod nową zabudowę.
7p	04.11.2015 r.	<p>Wniosek dotyczy sporządzenia MPZP z przeznaczeniem pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Dla działki nr 158 obowiązuje MPZP dla obszarów o przeważającej funkcji rolnej i leśnej, położonych w obrębie geodezyjnym Radomicko. Na przedmiotowym terenie obowiązuje zakaz zabudowy</p>	Radomicko dz. 158, 159	<p>Niezgodny dla dz. 158</p> <p>Zgodny dla dz. 159</p>	<p>Dla działki nr 158, w świetle obowiązujących przepisów, nie jest możliwa zmiana funkcji terenu i opracowanie MPZP. Powyższe jest konsekwencją niemożności zmiany Studium z uwagi na zbyt dużą rezerwę terenów wyznaczonych już pod nową zabudowę.</p> <p>Działka nr 159 o pow. 200 m<sup>2</sup> położona jest w obszarze zwartej zabudowy mieszkaniowej i zabudowana jest budynkiem mieszkalnym oraz gospodarczymi, w związku z czym ekonomicznie nie jest uzasadnione sporządzanie MPZP.</p>

## 5.2. Zasoby terenów budowlanych wyznaczonych w planach miejscowych

W niniejszej części pracy, przedstawiono zestawienia terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod różne formy budownictwa. Kolejne tabele ilustrują podział zasobów terenowych, przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, ze względu na różne funkcje. Jednocześnie, co szczególnie istotne dla oceny aktualności, wyszczególniono stopień zainwestowania obrazujący stopień „skonsumowania” planów.

**Tabela Nr 9. Bilans grupy przeznaczeń związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.**

Grupa przeznaczeń MN	Powierzchnia zabudowana [ha]	Powierzchnia rezerwy [ha]	Łączna powierzchnia przeznaczenia [ha] (2+3)
1	2	3	4
MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	37,7151	205,9639	243,679
MNs - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - szeregowej		0,4874	0,4874
<b>SUMA</b>	<b>37,7151 (15,45%)</b>	<b>206,4513</b>	<b>244,1664</b>

**Tabela Nr 10. Bilans grupy przeznaczeń związanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.**

Grupa ustaleń MW	Powierzchnia zabudowana [ha]	Powierzchnia rezerwy [ha]	Łączna powierzchnia przeznaczenia [ha] (2+3)
1	2	3	4
MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (zabudowane)	1,7130		1,713
MWU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (zabudowane)	0,5503		0,5503
MWk - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej gminnego budownictwa komunalnego (rezerwa)		1,2118	1,2118
<b>SUMA</b>	<b>2,2633 (65,13%)</b>	<b>1,2118</b>	<b>3,4751</b>

**Tabela Nr 11. Bilans grupy przeznaczeń związanych z zabudową mieszkaniową mieszkaniowo usługową w tym rzemieślniczą oraz zagrodową.**

Grupa przeznaczeń MNU i RM	Powierzchnia zabudowana [ha]	Powierzchnia rezerwy [ha]	Łączna powierzchnia przeznaczenia [ha] (2+3)
1	2	3	4
MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej i towarzyszących jej usług rzemieślniczych i handlowych; tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	3,2982	18,6149	21,9131
MU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz usług i rzemiosła	14,3309	13,4125	27,7434
UMN - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej		0,5768	0,5768
MN/MP - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pensjonatowej	0,9409	0,9625	1,9034
MN/UR - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rzemieślniczej	1,6054	17,3180	18,9234
M/UR - tereny zabudowy mieszkalno-rzemieślniczej	2,2387	0,5971	2,8358
UP/MN - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej		4,4186	4,4186

MN/UP - tereny zabudowy mieszkaniowej i towarzyszących jej usług rzemieślniczych i handlowych oraz nieuciążliwej wytwórczości	4,6883		
MR/UR - zabudowa mieszkaniowa i rzemieślnicza, zabudowa zagrodowa	1,3521		
M/UR - zabudowa mieszkaniowa, rzemiosło, uprawy ogrodnicze i rolnicze	0,1556	3,7028	3,8584
MR - tereny zabudowy siedliskowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem działalności gospodarczej usługowej i produkcyjnej o charakterze nieuciążliwym (zabudowane)	7,8582	8,6566	16,5148
<b>SUMA</b>	<b>36,4683 (35,96%)</b>	<b>68,2598</b>	<b>98,6877</b>

**Tabela Nr 12. Bilans grupy przeznaczeń związanych z zabudową usługową.**

Grupa przeznaczeń U	Powierzchnia zabudowana [ha]	Powierzchnia rezerwy [ha]	Łączna powierzchnia przeznaczenia [ha] (2+3)
1	2	3	4
US - tereny sportu i rekreacji	0,2639	2,3571	2,621
US/UO - tereny sportu i rekreacji oraz usług edukacji publicznej		3,1685	3,1685
UZ - usługi zdrowia i opieki społecznej		1,4310	1,431
UCP1- tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz obiektów składowo-magazynowych	0,6954	1,6642	2,3596
UK - teren usług kultury		0,4773	0,4773
UP - tereny zabudowy usługowo-składowej	0,2810	8,1192	8,4002
<b>SUMA</b>	<b>1,2403 (6,72%)</b>	<b>17,2173</b>	<b>18,4576</b>

**Tabela Nr 13. Bilans grupy przeznaczeń związanych z zabudową produkcyjno-składowo magazynową z możliwością lokalizacji usług oraz tereny infrastruktury technicznej.**

Grupa przeznaczeń P	Powierzchnia zabudowana [ha]	Powierzchnia rezerwy [ha]	Łączna powierzchnia przeznaczenia [ha] (2+3)
1	2	3	4
P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej; zakłady przemysłowe, drobna wytwórczość, składy hurtowe, przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej, urządzenia obsługi komunikacji, inne bazy i zaplecza	7,5107	108,7713	116,282

PSB-KS - tereny zainwestowania gospodarczego związane z działalnością przemysłową, budowlaną i magazynowo - składową, tereny obsługi komunikacji (rezerwa)		68,5808	68,5808
P/U - tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej (tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów obsługi komunikacji) i usług (w tym handlu wielkopowierzchniowego)(zabudowane)	6,4268	21,2524	27,6792
UCP2- tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz obiektów składowo-magazynowych i produkcyjnych		5,2959	5,2959
KS/IT - tereny komunikacji i infrastruktury technicznej KS	0,1034	0,8361	0,9395
<b>SUMA</b>	<b>14,0409 (6,42%)</b>	<b>204,7365</b>	<b>218,7774</b>

### 5.3. Zmiany w przepisach prawa, wpływające na zapis planistyczny

Art. 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi że *„jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany studium lub planu miejscowego, czynności, o których mowa w art. 11 i 17, wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.”*

Przykładami tego typu zmian, są przepisy odrębne względem przepisów planistycznych jak np.:

- Ustawa z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 880 ze zm.). Zgodnie z aktualnym brzmieniem przytoczonej ustawy, ustalenia planów nie mogą ustanawiać zakazów, a przyjmowane rozwiązania, nie mogą uniemożliwiać lokalizacji inwestycji telekomunikacyjnych. Analiza zapisu wykazała, jedynie w dwóch przypadkach regulacje zakazujące wprost realizacji takich obiektów (plan nr 10 oraz 16 w tabeli nr 6), co było w przypadku jednego z tych planów, podyktowane wymaganymi konserwatorskimi. Jednak obowiązek dostosowania zapisów planu miejscowego do wymagań art. 46. ust. 1, został uchylony ustawą z dnia 12 października 2012 r. o zmianie ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz

niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2012 r., poz. 1256). Przepis wszedł w życie 16 grudnia 2012 r.

- Na podstawie ustawy Prawo geologiczne i górnicze, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, sporządzało się obowiązkowo dla terenów górniczych. W ostatnim czasie, przepisy te zostały jednak istotnie złagodzone w taki sposób, że nie zachodzi już obowiązek wykonywania planów, co reguluje art. 104 ust 2, wymienionej ustawy o następującym brzmieniu „Jeżeli w wyniku zamierzonej działalności określonej w koncesji przewiduje się istotne skutki dla środowiska, dla terenu górniczego bądź jego fragmentu można sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym.”
- Istotne dla opracowań planistycznych zmiany, wprowadziła również nowelizacja ustawy Prawo Wodne, gdzie wprowadzono poniższy przepis:

*„art. 88f. (...)*

*5. Przedstawione na mapach zagrożenia powodziowego oraz mapach ryzyka powodziowego granice obszarów, o których mowa w art. 88d ust. 2, uwzględnia się w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, planie zagospodarowania przestrzennego województwa, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy.*

*6. Od dnia przekazania map zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego jednostkom samorządu terytorialnego, wszystkie decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzje o warunkach zabudowy na obszarach wykazanych na mapach zagrożenia powodziowego, muszą uwzględniać poziom zagrożenia powodziowego wynikający z wyznaczenia tych obszarów.*

*7. Zmiany w dokumentach, o których mowa w ust. 5, wprowadza się w terminie 30 miesięcy od dnia przekazania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego organom, o których mowa w ust. 4 pkt 2, 3 i 5.”*

Również i te przepisy zostały dniem 31 grudnia 2015r. złagodzone przez nowelizację ustawy z dnia 16 grudnia 2015 r. (Dz.U.2015.2295), ponadto analiza map zagrożenia powodziowego wykazała brak obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na obszarze gminy Lipno.



Podsumowując powyższe, aktualnie brakuje przesłanek prawnych stanowiących podstawę do obowiązkowego przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian. W ostatnim okresie czasu, można zauważyć tendencję legislacyjną do łagodzenia przepisów, stanowiących o obligatoryjności sporządzania planów miejscowych. Nie oznacza to jednak, że w przyszłości tendencja ta nie ulegnie zmianie. Należy więc prowadzić stały monitoring tego typu regulacji prawnych, w szczególności należy zwrócić uwagę, na przepisy odrębne, związane z ochroną środowiskową w tym prawo wodne, prawo geologiczne i górnicze, a także inne akty prawa miejscowego, w których ustanawiane są rozliczne strefy, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu. Ustanowienie takich stref, winno być skorelowane z zapisem planistycznym. Powołanie (na podstawie odrębnych przepisów) nowych stref, może również w przyszłości spowodować konflikt z ustanowionym wcześniej zapisem planistycznym i tym samym wpłynąć na uzyskane w planach miejscowych prawo wykonywania własności.

## **6. Ocena aktualności dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Celem każdego Studium, jest określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania. Jednocześnie dokument ten, jest podstawą opracowywania planów miejscowych. Innymi słowy brak tego dokumentu, powoduje niemożność uchwalania jakiegokolwiek planu miejscowego. Jest to również, jedyne obligatoryjne opracowanie planistyczne, które musi być sporządzane dla całego obszaru gminy. Obowiązek wykonania Studium, wynika z aktualnego systemu planowania, który obowiązuje w naszym kraju od 1995 roku. Gmina Lipno swoje pierwotne Studium posiada od 2002 roku. Opracowanie to, obowiązywało w niezmiennej formie do 2010 roku, kiedy nastąpiła pełna aktualizacja tego dokumentu. W 2012 roku nastąpiła kolejna nowelizacja, której podstawowym zadaniem była likwidacja wyznaczonych uprzednio stref, dopuszczających sporządzanie planów miejscowych pod elektrownie wiatrowe. Następną zmianą Studium, miała wyłącznie charakter punktowy i dotyczyła niewielkiego obszaru położonego w miejscowości

Koronowo i związana była z ustanowieniem niewielkiej strefy, potrzebnej do lokalizacji celów publicznych. Powyższe omówienie przedstawia tabela Nr 14.

**Tabela Nr 14. Opracowania dotyczące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno**

L.p.	Nazwa studium	Numer uchwały i data przyjęcia	Powierzchnia w [ha]	Uwagi
1.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipno.	Uchwała Nr XXXII/208/2002 Rady Gminy Lipno z dnia 20 marca 2002r.	10.343 (15 wsi sołeckich)	Pierwotne opracowanie Studium
2.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipno.	Uchwała Nr XLVII/315/2010 Rady Gminy Lipno z dnia 22 października 2010r.	10.343 (15 wsi sołeckich)	Nowelizacja Studium w granicach administracyjnych gminy.
3.	Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno	Uchwała Nr XXIII/166/2012 Rady Gminy Lipno z dnia 29 czerwca 2012 r.	10.343	Korekta nazewnictwa opracowania studium dotycząca terminu „zmiana”, wykreślenie stref, w których dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych, umożliwienie mieszkaniowego przeznaczenia działki o numerze ewidencyjnym 59/4, położonej w miejscowości Wilkowice, określenie nowych kierunków rozwoju związanych z lokalizacją obiektów i urządzeń aktywności gospodarczych dla obszaru, zlokalizowanego pomiędzy istniejącą drogą krajową nr 5, a planowaną drogą ekspresową S5 w miejscowości Targowisko, korektę planowanego układu komunikacyjnego w obszarze wsi Wilkowice przylegającym do terenów miasta Leszna
4.	Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, w obrębie miejscowości Koronowo.	Uchwała Nr IV/26/2015 Rady Gminy Lipno z dnia 27 stycznia 2015 roku	ok. 0,78	Punktowa zmiana w studium w miejscowości Koronowo. Wyznaczenie nowych kierunków zagospodarowania poprzez wprowadzenie na przedmiotowej działce strefy predysponowanej do lokalizacji usług i przestrzeni publicznych.

### 6.1. Zmiany Studium w trakcie sporządzania

Aktualnie na podstawie Uchwały Rady Gminy Lipno Nr X/76/2015 z dnia 17 lipca 2015 r., sporządzana jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, w obrębie miejscowości Wilkowice. Obszar zmiany obejmuje wyłącznie działkę o numerze ewidencyjnym 46/1. Celem zmiany jest wyznaczenie dla przedmiotowej działki strefy predysponowanej do lokalizacji usług i przestrzeni publicznych. Wyznaczenie strefy publicznej na przedmiotowym terenie, podyktowane jest potrzebą zwiększenia terenu niezbędnego dla obsługi corocznego Ogólnopolskiego Festiwalu Starych Ciągników i Maszyn Rolniczych im. Jerzego Samelczaka w Wilkowicach.

### 6.2. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia zmian w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

W tabeli Nr 15, przedstawiono wykaz wniosków w sprawie sporządzania zmiany Studium, złożonych w okresie trwania obecnej kadencji Rady Gminy. Zgodnie z przeanalizowanymi danymi, podczas aktualnej kadencji Rady Gminy, złożono 6 wniosków o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno. Wszystkie wnioski zostały złożone w 2015 r. W roku 2016 (do końca maja), nie wpłynął w przedmiotowej sprawie ani jeden wniosek. Położenie wnioskowanych terenów (podobnie jak w przypadku wniosków o zmianę lub sporządzenie planów), przedstawia załącznik graficzny Nr 3 „Oznaczenie wniosków w sprawie sporządzenia bądź zmiany Studium i planów miejscowych w obecnej kadencji rady gminy”.

**Tabela Nr 15. Wykaz wniosków o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, złożonych w obecnej kadencji Rady Gminy.**

Lp (Oznaczenie wniosku na zał. graf.)	Data wpływu	Streszczenie treści wniosku	Obręb, działki	Rekomendacja rozstrzygnięcia wniosku
1s	02.01.2015 r.	Wniosek dotyczy zmiany Studium dla części działki, która obecnie przeznaczona jest w Studium pod obszary	Wilkowice, dz. 753/1	Zmiana Studium dla wnioskowanej cz. działki, w świetle obowiązujących przepisów, nie jest możliwa z uwagi na znaczne, wyznaczone w Studium

		rolne, a w konsekwencji sporządzenia dla całej działki MPZP pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową.		rezerwy terenów o kierunkach rozwoju pod nową zabudowę..
2s	06.03.2015 r.	Wniosek dotyczy zmiany Studium dla działek, dla których obecnie obowiązuje MPZP pod działalność gospodarczą. Zmiana polegać ma na zmianie obecnej funkcji jaką są obszary lokalizacji obiektów i urządzeń aktywności gospodarczych, aby w konsekwencji zmienić MPZP, przeznaczając działki pod zabudowę mieszkaniową.	Wilkowice dz. 870/3  Gronówko dz. 154	Zmiana Studium dla wnioskowanych działek, w świetle obowiązujących przepisów, nie jest możliwa z uwagi na znaczne, wyznaczone w Studium rezerwy terenów o kierunkach rozwoju pod nową zabudowę.
3s	20.04.2015 r.	Wniosek dotyczy doprowadzenia do zgodności ustalonego, poprzez wydane decyzje o warunkach zabudowy, rodzaju zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu i zmianę studium przeznaczając działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	Żakowo dz. od nr 107/3 do nr 107/36	Zmiana Studium dla wnioskowanych działek, w świetle obowiązujących przepisów, nie jest możliwa z uwagi na znaczne, wyznaczone w Studium rezerwy terenów o kierunkach rozwoju pod nową zabudowę. Taka możliwość pojawi się jedynie w formie dostosowanie zapisu Studium do stanu istniejącego.
4s	04.08.2015 r.	Wniosek dotyczy zmiany Studium dla działki, dla której obecnie obowiązuje MPZP dla obszarów o przeważającej funkcji rolnej i leśnej, położonych w obrębie geodezyjnym Mórkowo. Na przedmiotowym terenie obowiązuje zakaz zabudowy. Wniosek dotyczy zmiany funkcji oznaczonej jako obszary rolne, aby w konsekwencji zmienić MPZP, przeznaczając działkę pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i nieuciążliwą działalność gospodarczą.	Mórkowo dz. 348/10	Zmiana Studium dla wnioskowanej działki, w świetle obowiązujących przepisów, nie jest możliwa z uwagi na znaczne, wyznaczone w Studium rezerwy terenów o kierunkach rozwoju pod nową zabudowę.
5s	13.10.2015 r.	Wniosek dotyczy zmiany Studium dla części działki,	Wilkowice dz. 773/14	Zmiana Studium dla wnioskowanej cz. działki, w świetle obowiązujących

		która nie została objęta wcześniejszą zmianą i przeznaczenia jej pod tereny umożliwiające opracowanie MPZP pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.		przepisów, nie jest możliwa z uwagi na znaczne, wyznaczone w Studium rezerwy terenów o kierunkach rozwoju pod nową zabudowę..
6s	04.11.2015 r.	Wniosek dotyczy zmiany Studium dla działki, dla której obecnie obowiązuje MPZP dla obszarów o przeważającej funkcji rolnej i leśnej, położonych w obrębie geodezyjnym Radomicko. Na przedmiotowym terenie obowiązuje zakaz zabudowy. Wniosek dotyczy zmiany funkcji oznaczonej jako obszary rolne, aby w konsekwencji zmienić MPZP, przeznaczając działkę pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	Radomicko o dz. 158	Zmiana Studium dla wnioskowanej działki, w świetle obowiązujących przepisów, nie jest możliwa z uwagi na znaczne, wyznaczone w Studium rezerwy terenów o kierunkach rozwoju pod nową zabudowę.

Analizując złożone w obecnej kadencji wnioski w sprawie sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, stwierdzić należy, że wszystkie złożone wnioski, dotyczyły wyznaczenia zmian w kierunkach przeznaczenia dla pojedynczych działek. W sumie, w obecnej kadencji, zostało złożonych 6 wniosków z czego aż 4 dotyczyły dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Z pozostałych dwóch wniosków, jeden dotyczył zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, a drugi mieszkaniowej jednorodzinnej i nieuciążliwej działalności gospodarczej. Wszystkie wnioski w świetle obowiązujących przepisów, nie są możliwe do zrealizowania z uwagi na znaczące obszary rozwoju, wyznaczone już uprzednio w Studium, a które nie są do chwili obecnej zainwestowane – patrz tabela nr 15 poz. 2a, 4 i 5a (rezerwa).

### 6.3. Zestawienie bilansowe obszarów funkcjonalnych wyznaczonych w Studium

Niniejsza część analizy, przedstawia bilans obszarów funkcjonalnych, określonych w Studium. Podobnie jak w przypadku bilansu funkcjonalnego planów miejscowych, istotne z punktu widzenia analizy, jest oszacowanie rezerw wyznaczonych w Studium, pozwalających na dalsze zagospodarowanie.

**Tabela Nr 16. Bilans obszarów funkcjonalnych wyznaczonych w Studium w ramach kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno.**

OBSZARY FUNKCONALNE		POWIERZCHNIA (ha)	PROCENT OGÓŁEM
1	WIELOFUNKCYJNE OBSZARY PRZEKSZTAŁCEN SIECI OSADNICZEJ (obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej - zainwestowane)	387,5504	3,73%
2a	WIELOFUNKCYJNE OBSZARY ROZWOJU SIECI OSADNICZEJ (planowane/ <b>rezerwa</b> )	<b>960,5188</b>	9,25%
2b	WIELOFUNKCYJNE OBSZARY ROZWOJU SIECI OSADNICZEJ (zabudowane/zainwestowane)	89,6643	0,86%
4	OBSZARY ROZWOJU EKSTENSYWNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ (planowane/ <b>rezerwa</b> )	<b>136,2812</b>	1,31%
5a	OBSZARY LOKALIZACJI OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ AKTYWNOŚCI GOSPODARCZYCH (planowane/ <b>rezerwa</b> )	<b>441,0609</b>	4,25%
5	OBSZARY LOKALIZACJI OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ AKTYWNOŚCI GOSPODARCZYCH (istniejące/ zainwestowane)	50,8845	0,49%
6	OBSZARY PREDYSPONOWANE DO LOKALIZACJI OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ ZWIĄZANYCH Z PRODUKCJĄ ROLNĄ	36,8907	0,36%
7	OBSZARY LOKALIZACJI OBIEKTÓW I URZĄDZAŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (GPZ)	8,8153	0,08%
8	OBSZARY PARKÓW I ZIELENI O WALORACH KULTUROWYCH	25,6781	0,25%
9	OBSZARY ROLNE	5327,8686	51,30%
10	OBSZARY ROLNE STANOWIĄCE OBUDOWĘ CIEKÓW WODNYCH	466,2559	4,49%
11	OBSZARY LEŚNE I SKUPISK ZADRZEWIEŃ ŚRÓDPOLNYCH	2132,9065	20,54%
12	OBSZARY LEŚNE I SKUPISK ZADRZEWIEŃ ŚRÓDPOLNYCH NIEOBJĘTE GRANICĄ OPRACOWANIA	89,3422	0,86%
13	OBSZARY ROLNE PREFEROWANE DO ZALESIENIA	53,3488	0,51%
14	OBSZARY CMENTARNE	2,2065	0,02%
15	POZOSTAŁE TERENY -KOMUNIKACJA UKŁADU POSTAWOWEGO	266,8007	2,57%

#### 6.4. Zgodność Studium z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc pod uwagę ocenę aktualności zapisów Studium z przepisami prawa, należy wziąć pod uwagę, zmienny charakter systemu prawnego. Wiele wykazanych w poniższej tabeli niezgodności, ma właśnie takie podłoże.

**Tabela Nr 17. Zgodność ustaleń Studium z aktualnymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Ustalenie	Aktualne	Częścio- wo aktualne	Nieaktual -ne	Uwagi
1	2	3	4	5
UWARUNKOWANIA				
dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu		X		Niewielka część terenów zmieniła sposób zagospodarowania, częściowo w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.
stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony	X			Bez zmian.
stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego		X		Niewielkie zmiany, wynikające z upływu czasu, pomiędzy sporządzeniem uwarunkowań, a chwilą obecną.
stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	X			Bez zmian.

rekommendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określonych przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych				Dla obszaru gminy nie został sporządzony audyt krajobrazowy, gdyż podstawę prawną takiego dokumentu stanowi Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu.
warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia	X			Bez zmian lub zmiany nie wpływające na zapis planistyczny.
zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia	X			Bez zmian.
potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności		X		Dla potrzeb „Studium...” nie były sporządzane analizy, bilanse i prognozy, gdyż obowiązek ich wykonywania wynika z ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.  Tym samym, uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy nie są aktualne, gdyż nie są oparte o wymagane w chwili obecnej dokumenty.
analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,			X	
prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego			X	
możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,			X	
bilans terenów przeznaczonych pod			X	



zabudowę				
stan prawny gruntów		X		Niewielkie zmiany własnościowe.
występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	X			Bez zmian.
występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	X			Bez zmian.
występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla		X		<p>Potrzeba wprowadzenia udokumentowanych złóż kopalin, które zostały zatwierdzone po uchwaleniu „Studium...” i nie zostały uwzględnione w jego zmianach.</p> <p>Odnotowano braki dla następujących złóż kruszywa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Gronówko”(brak oz graficznych)</li> <li>- „Gronówko SK”,</li> <li>- Klonówiec”,</li> <li>- Wyciążkowo JM”.</li> </ul>
występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych		X		<p>Potrzeba wprowadzenia terenów górniczych, wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych, które zostały zatwierdzone po uchwaleniu „Studium...” i nie zostały uwzględnione w jego zmianach.</p>
stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,		X		Realizacje, przebudowy kolejnych odcinków dróg

w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami				podstawowego układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej, wymagają wprowadzenia korekt do Studium.
zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	X			Bez znaczących zmian.
wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej	X			Bez zmian.
<b>KIERUNKI</b>				
uwzględnienie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę:			X	Brak bilansu.
a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,		X		W dokumencie określone są kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy.  Dla obszaru gminy nie został wykonany bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę ani audyt krajobrazowy.
b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;	X			W dokumencie określone są kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.
obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	X			Bez zmian.

obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	X			Bez zmian.
kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	X			Bez zmian.
obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym		X		Bez znaczących zmian , choć w trakcie opracowania znajduje się niewielka zmiana mająca na celu wyznaczenie obszaru corocznego Festiwalu Starych Ciągników i Maszyn Rolniczych.
obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1		X		Bez znaczących zmian , choć istnieje możliwość doprecyzowania linii rozgraniczających drogi ekspresowej S5, która oznaczona jest obecnie w sposób orientacyjny.
obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej	X			Bez zmian.
obszary, dla których gmina zamierza sporządzić	X			Bez zmian.

miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne				
kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	X			Bez zmian.
obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	X			Brak obszarów.
obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	X			Brak obiektów i obszarów.
obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady	X			Brak obszarów.
obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	X			Bez zmian.
obszary zdegradowane	X			Obszary nie zostały wyznaczone, gdyż możliwość wyznaczenia takich terenów wynika z ustawy z dnia 9 października 2015 r. o

				rewitalizacji.
granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	X			Bez zmian.
obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	X			Bez zmian.
obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu	X			Brak obszarów.
obszary, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> ,	X			Bez zmian.

## 7. Orientacyjna prognoza chłonności terenowych, związanych z zabudową mieszkaniową w odniesieniu do uwarunkowań demograficznych

### 7.1. Uwarunkowania demograficzne

Obszar gminy Lipno według stanu na styczeń 2010r. zamieszkiwało 6457osób. Według danych na dzień 31 grudnia 2015r. w gminie odnotowano 7634 mieszkańców, co oznacza, że przez sześć lat, przybyło 1177 nowych mieszkańców, a procentowy wzrost (w analizowanym) okresie, wynosi aż 18,23 %. Przytoczone

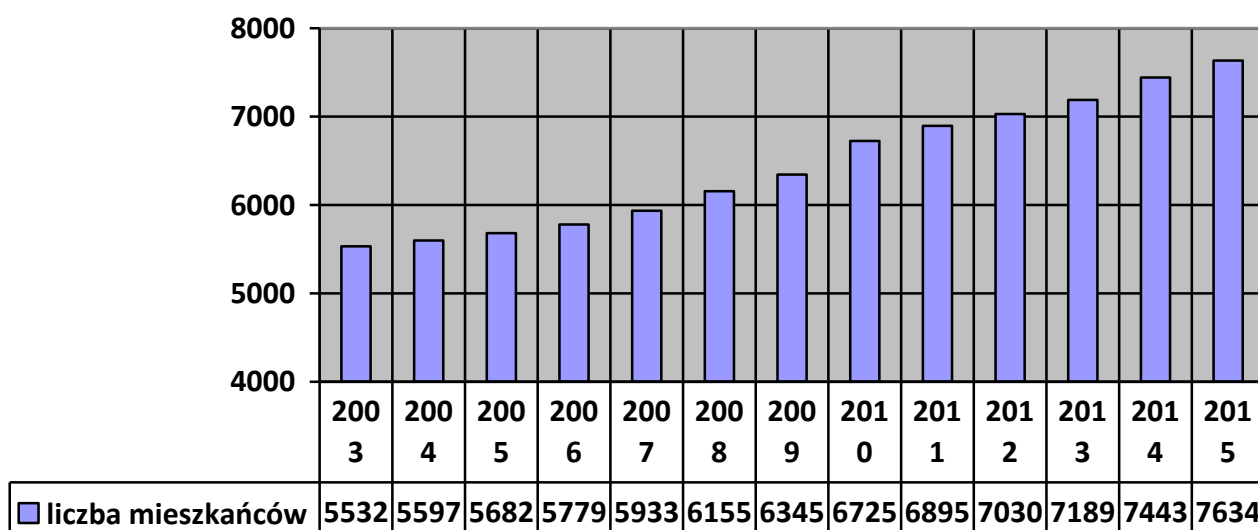
dane, świadczą o dynamicznym wzroście liczby mieszkańców, charakterystycznym dla gmin przyległych do ośrodków miejskich.

**Tabela 18. Liczba mieszkańców wsi sołeckich gminy Lipno.**

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

Źródło: Dane Urzędu Gminy Lipno

**Wykres Nr 2. Liczba mieszkańców gminy Lipno w latach 2003 – 2015.**



Źródło: Dane GUS i Urzędu Gminy Lipno

Jak wynika z przytoczonych zestawień, przyrost mieszkańców nie jest równomierny. Największy wzrost liczby mieszkańców, obserwujemy w miejscowości położonej najbliżej Leszna – głównie w obrębie wsi Wilkowice. W samych Wilkowicach od stycznia 2010r. do 31 grudnia 2015r., przybyło aż 679 mieszkańców, co stanowi 57,7% przyrostu liczby mieszkańców. Jest to również miejscowość najprężniej rozwijająca się. W tym samym okresie w Lipnie przybyło 217, w Gronówku 103, a w Mórkwie 76 mieszkańców. W pozostałych miejscowościach przyrost liczby mieszkańców, był stosunkowo niewielki, a w niektórych wsiach odnotowano nawet pewne zmniejszenie zamieszkującej tam ludności.

## **7.2. Prognoza demograficzna**

W niniejszym opracowaniu skorzystano z informacji i danych znajdujących się w opracowaniu p.t. *„Strategia Rozwoju Społeczno – Gospodarczego Obszaru Funkcjonalnego Aglomeracji Leszczyńskiej do roku 2030”*. Opracowanie to, przygotowane zostało w 2014 roku przez „EU-Consult” Sp. z o.o. na zlecenie Urzędu Miejskiego w Lesznie. W przytoczonym dokumencie przedstawione i przetworzone zostały dane, pochodzące z Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego w Poznaniu.

W celu określenia głównych trendów demograficznych, wykonana została między innymi prognoza liczby ludności w latach 2011-2035. Obserwowane i prognozowane dla Aglomeracji Leszczyńskiej trendy demograficzne, można zaliczyć na tle szerszej sytuacji w regionie i w całym kraju do korzystnych.

Zgodnie z prognozami demograficznymi GUS, do 2023 roku liczba mieszkańców Aglomeracji Leszczyńskiej ma systematycznie rosnąć. Po tym okresie (od 2024 do 2035 r.), prognoza przedstawia zmniejszenie liczby mieszkańców. Niemniej jednak porównując liczbę mieszkańców z 2011 r. i 2035 r. wartość ma pozostać na tym samym poziomie. Zjawisko to, potwierdza również poniższa tabela nr 19 dotycząca liczby samego powiatu (ziemskiego), która przedstawia podobne tendencje.

**Tabela 19. Prognoza liczby ludności powiatu leszczyńskiego w latach 2011-2035.**

lata	Liczba ludności
2011	51 828
2012	52 094
2013	52 358
2014	52 594
2015	52 806
2016	53 011
2017	53 185
2018	53 324
2019	53 468
2020	53 567
2021	53 650
2022	53 716
2023	53 759
2024	53 799
2025	53 810
2026	53 786
2027	53 778
2028	53 751
2029	53 677
2030	53 626
2031	53 543
2032	53 447
2033	53 359
2034	53 247
2035	53 131

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS (<http://stat.gov.pl>)

Aktualnie wzrost liczby mieszkańców całej Aglomeracji Leszczyńskiej, w tym powiatu leszczyńskiego (w stosunku do 2007 r.), determinowany jest przede wszystkim wysokim poziomem urodzeń oraz dodatnim saldem migracji wewnętrznej (dotyczy to w szczególności terenu z powiatu leszczyńskiego - ziemskiego). Podobnie optymistycznie przedstawia się przyrost naturalny, obserwowany na przestrzeni ostatnich kilku lat. Szczegółową charakterystykę w zakresie poziomu salda migracji oraz przyrostu naturalnego w latach 2007-2013 w gminie Lipno, przedstawia poniższa tabela nr 20.



**Tabela 20. Saldo migracji i przyrost naturalny gminy Lipno w latach 2007-2013.**

Lata	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Saldo migracji	+143	+161	+171	+133	+128	+143	+141
Przyrost naturalny osoby	+25	+50	+33	+44	+42	+29	+42
Suma	+168	+211	+204	+177	+170	+172	+183

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dokumentu pt. *Strategia Rozwoju Społeczno – Gospodarczego Obszaru Funkcjonalnego Aglomeracji Leszczyńskiej do roku 2030 wg danych GUS.*

Uśredniony z badanych 7 lat przyrost liczby mieszkańców, wynikający z dodatniego salda migracji oraz dodatniego przyrostu naturalnego, wynosi ok. 183,6 osób rocznie .

Co warto odnotować, najwyższy przyrost naturalny Aglomeracji Leszczyńskiej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, odnotowano właśnie w Gminie Lipno i wynosił on w badanych latach od 4,1 do 8,2 osób.

Niestety, zwiększająca się liczba mieszkańców, najprawdopodobniej będzie mieć, jak wykazuje prognoza demograficzna (wykonana przez Główny Urząd Statystyczny) ,tendencję malejącą. Po roku 2025 GUS prognozuje, nieznaczny wręcz ubytek ludności, co jest związane ze zjawiskiem starzenia się społeczeństwa, spowodowanym coraz mniejszą liczbą osób w wieku przedprodukcyjnym, w stosunku do liczby osób w wieku poprodukcyjnym.

### **7.3. Prognoza chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej wynikająca ze Studium.**

Wartość wskaźników, które przyjmuje się dla określenia chłonności liczby mieszkańców, nie wynikają z przepisów prawa czy obowiązujących norm. Wg opracowania PAN z 29 października 2013 r. pn. „*Raport o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji*”, można przyjąć dla szacunków liczby ludności następujące wartości:

- dla zabudowy jednorodzinnej: 40 mieszkańców na 1 ha,
- dla zabudowy wielorodzinnej: 200 mieszkańców na 1 ha.

Przyjmuje się także, bardziej zróżnicowane wskaźniki minimalne i maksymalne liczby osób na hektar, w zależności od położenia i charakteru gminy. Wg opracowania PAN z lutego 2015r. pn. *„Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach na koniec 2013 roku”*, gminę Lipno możemy zaliczyć do strefy zewnętrznej miejskich ośrodków subregionalnych. Obszary funkcjonalne ośrodków subregionalnych, wyznaczane są przez samorząd wojewódzki wokół miast liczących zasadniczo pomiędzy 50 a 100 tys. mieszkańców. Zgodnie z tym opracowaniem, w strefie tej przyjmuje się następujące wartości:

- dla zabudowy jednorodzinnej: 30 mieszkańców na 1 ha ,
- dla zabudowy wielorodzinnej: 130 mieszkańców na 1 ha ,
- dla zabudowy zagrodowej: 15 mieszkańców na 1 ha.

Ponadto do obliczenia chłonności terenów wyznaczonych w Studium, przyjęto następujące założenia:

- *„Wielofunkcyjne obszary przekształceń sieci osadniczej”*, stanowią obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i są terenami zainwestowanymi;
- Obszary inwestycyjne gminy związane z mieszkalnictwem, stanowią głównie *„Wielofunkcyjne obszary rozwoju sieci osadniczej”* - wg stanu na maj 2016r. oszacowano w tej strefie 89,66 ha zainwestowanych oraz 960,52 ha pod przyszłe zagospodarowanie;
- Obszar o pow. 136,28 ha, określony został w Studium jako *„Obszary rozwoju ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej”* (gdzie zapis studium zakłada działki zabudowy o charakterze rezydencjonalnym ok. 2000m<sup>2</sup>) – oznacza to więc, że dla tej strefy należy przyjąć obnażoną chłonność terenu;

- Strefy funkcjonalne wyznaczone w Studium, nie przedstawiają układu komunikacyjnego, który jest niezbędny do obsługi poszczególnych działek. Założono, dostęp działek budowlanych do dróg publicznych poprzez bezpośrednie zjazdy z dróg gminnych i dróg wewnętrznych (drogi klasy lokalnej KDL, drogi klasy dojazdowej KDD i drogi wewnętrzne KDW). Tym samym założono, że w ramach wyznaczonych stref ok. 15% powierzchni zajmą tereny komunikacji, stanowiące niezbędne dojazdy do działek budowlanych, co daje nam:
  - 816,44 ha pod działki budowlane na (niezagospodarowanych) *wielofunkcyjnych obszarach rozwoju sieci osadniczej*;
  - 115,54 ha pod działki budowlane na (niezagospodarowanych) *obszarach rozwoju ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej*”.
- Na potrzeby niniejszej analizy przyjęto wskaźnik w wariancie uśrednionym pomiędzy zabudową jednorodzinną, a zagrodową ze względu na fakt, że tereny wskazane w Studium określają także możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej, usługowej, rzemieślniczej i innej służącej działalności gospodarczej – przyjmując:
  - 25 osób na 1 ha na *wielofunkcyjnych obszarach rozwoju sieci osadniczej*
  - 15 osób na 1 ha na *obszarach rozwoju ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej*”

Uwzględniając powyższe założenia, oszacowano ( 816,44 ha x 25 osób) 20 411 osób możliwych do zasiedlenia na *wielofunkcyjnych obszarach rozwoju sieci osadniczej* oraz (115,54 ha x 15) 1733 osób możliwych do zasiedlenia na *obszarach rozwoju ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej*. Łącznie chłonność stref, wyznaczonych w Studium, pozwala na osiedlenie ok. 22 tys. nowych mieszkańców.

Zakładając utrzymujące się wysokie tempo wzrostu liczby mieszkańców gminy (które przewiduje się w prognozach GUS do ok. 2025r), wyznaczone w Studium strefy zostałyby zainwestowane dopiero po ok. 120 latach.

#### 7.4. Prognoza chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonej w planach miejscowych

Do prognozy chłonności terenów, wyznaczonych w planach miejscowych, przyjęto analogiczne założenia, jak dla prognozy chłonności, sporządzonej dla Studium. Jednocześnie trzeba zwrócić uwagę, że ustalenia planów są bardziej szczegółowe niż Studium – stąd bardziej precyzyjne wyliczenia.

**Tabela 21. Prognoza chłonności terenów wynikająca z uchwalonych w gminie Lipno planów miejscowych.**

Przeznaczenie w planie miejscowym związane z mieszkalnictwem	Powierzchnia terenów niezagospodarowanych i przeznaczonych w planach pod zabudowę [ha]	Założona współczynnik chłonności liczby mieszkańców na 1ha [l.m./ha]	Prognoza chłonności [osoby]
Grupa ustaleń MN - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	206,45	30	6194
Grupa ustaleń MW- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1,21	130	157
Grupa ustaleń MNU/RM- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowa rzemieślnicza, itp. oraz zagrodowa	68,26	15	1024
<b>SUMA</b>	<b>275,92</b>		<b>7375</b>

Oszacowana chłonność terenów związanych z mieszkalnictwem o łącznej powierzchni 275,92 ha, wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych Gminy Lipno, pozwala na zasiedlenie ok. 7 375 nowych mieszkańców. Zakładając utrzymujące się wysokie tempo wzrostu liczby mieszkańców gminy, wyznaczone w uchwalonych planach tereny, zostałyby zainwestowane po ok. 40 latach.

## **8. Wnioski z przeprowadzonych analiz**

### **8.1. Wnioski z przeprowadzonych analiz dotyczących decyzji lokalizacyjnych**

Analizując wydane na obszarze gminy decyzje lokalizacyjne, stwierdzono następujące tendencje:

- Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydano w 1999 r. (227 szt.) i 2008 r. (215 szt.), co wiąże się ze zjawiskiem występowania zwiększonego ruchu budowlanego obserwowanego dla poszczególnych lat. Jednocześnie analizując liczbę wydanych decyzji, w latach 1995 – 2015, można zaobserwować linię trendu, utrzymującą się mniej więcej na równym poziomie.
- Na obszarze gminy występują obręby, w których wskaźniki wydanych decyzji o warunkach zabudowy są stosunkowo wysokie. Są to obręby: Wilkowice i Lipno. W miejscowości Wilkowice średnio rocznie, wydaje się około 65 decyzji, z kolei w Lipnie, średnia ta wynosi ok 24 decyzje(dwz).
- W większości pozostałych miejscowości, wskaźnik liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy, w ciągu roku jest niewielki. W kilku miejscowościach jest bardzo niski i nie przekracza 3 decyzji w ciągu roku, są to wsie: Goniembice, Górka Duchowna, Ratowice, Sulejewo, Targowisko i Wyciążkowo.
- Średnio co roku wydaje się na terenie całej Gminy Lipno około 140 decyzji o warunkach zabudowy.
- Najwięcej decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego wydano na budowę sieci wodociągowych.
- wydawane były Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego (dcp), jest konsekwencją wydanych wcześniej decyzji o warunkach zabudowy(dwz), na podstawie których następuje rozwój przede wszystkim budownictwa mieszkaniowego.

## **8.2. Wnioski z przeprowadzonych analiz dotyczących planów miejscowych**

Na podstawie przeprowadzonej oceny planów miejscowych, sformułowano następujące twierdzenia:

- W gminie Lipno obowiązuje 41 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (1 opracowanie w całości utraciło swoją ważność)
- Aktualnie obszar gminy Lipno, pokryty jest w ok. 27,93% miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Jest to wynik podobny do średniej krajowej (28,6 %)
- Z 41 opracowań, 19 planów zostało sporządzonych na podstawie nieobowiązującej - wcześniejszej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. Plany te, należy uznać za obowiązujące i jednocześnie, częściowo niespełniające obecnych wymogów prawnych. Brakuje w nich licznych parametrów i wskaźników wymaganych obecnymi przepisami. Nie oznacza to jednak, że plany te nie mogą spełniać podstawy dalszego zagospodarowania. Wyjątek stanowią jedynie te, które nie pozwalają na jednoznaczne rozstrzygnięcia na etapie inwestycyjnym. Równocześnie sugeruje się, aby rozważyć analizować zasadność zastępowania „starych” opracowań „nowymi”. Zwraca się uwagę, że obecne przepisy, znacznie bardziej rygorystycznie, regulują obowiązek zamieszczania ustaleń dotyczących m.in. określania wskaźników zabudowy, intensywności zabudowy, liczby miejsc postojowych, które to wskaźniki zazwyczaj nie były określane w obowiązujących na obszarze gminy wcześniej opracowanych planach (wykonanych na podstawie ustawy z 1994 r.) Oznacza to, że obowiązek wprowadzenia takich zapisów, może skutkować roszczeniami odszkodowawczymi.
- 22 obowiązujące plany, sporządzone zostały na podstawie obecnej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. Plany te, posiadają nieliczne uchybienia, które nie powodują utrudnień w ich interpretacji i w żaden sposób nie wykluczają ich z obiegu prawnego.

- W analizowanym okresie, złożono siedem wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu. Trzy wnioski dotyczą wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dwa wnioski dotyczą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, handlowej oraz usługowo-produkcyjnej, a dwa pozostałe dotyczą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami towarzyszącymi.
  - Spośród ww. wniosków, 3 są niezgodne ze Studium, tym samym sporządzenie planu miejscowego, wymagałoby uprzedniej zmiany Studium, co w świetle obowiązujących przepisów oraz niniejszej analizy, nie jest możliwe z uwagi na duże niezagospodarowane strefy rozwoju takiej zabudowy, wyznaczone już w obowiązującym Studium.
  - Dwa wnioski są częściowo zgodne ze Studium, jednakże jeden z nich wymaga uzyskania podczas procedury planistycznej, zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych klasy III, na cele nierolnicze, a drugi dotyczy dwóch działek, z których pierwsza działka objęta jest planem miejscowym, w którym ustalono zakaz zabudowy na gruntach rolnych, a druga działka ma zbyt małą powierzchnię i jest zabudowana budynkami oraz położona w zwartej zabudowie mieszkaniowej, co powoduje, że sporządzenie dla nich planu miejscowego nie jest zasadne.
  - Dwa wnioski są w całości zgodne ze Studium. Jednocześnie jeden z nich wymaga zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, na przeznaczenie gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze. Drugi dotyczy działki, dla której sporządzany jest aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- Oszacowana chłonność terenów związanych z mieszkalnictwem, (zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa oraz zagrodowa) o łącznej powierzchni 275,92 ha, wyznaczona w obowiązujących planach miejscowych Gminy Lipno, pozwala na zasiedlenie ok. 7 375 nowych mieszkańców.

- Zakładając utrzymujące się wysokie tempo wzrostu liczby mieszkańców gminy, wyznaczone w planach tereny, zostałyby zainwestowane po ok. 40 latach.
- Gmina Lipno posiada 17,22 ha terenów przeznaczonych w planach pod nowe inwestycje o przeważającej funkcji usługowej.
- Gmina Lipno posiada 204,74 ha terenów przeznaczonych w planach pod nowe inwestycje o przeważających funkcjach produkcyjno-składowo-magazynowych.
- Zwiększające się pokrycie gminy planami miejscowymi nie wpłynęło w istotny sposób na liczbę wydawanych decyzji lokalizacyjnych.

### **8.3. Wnioski z przeprowadzonych analiz dotyczących Studium**

Na podstawie przeprowadzonej oceny Studium, sformułowano następujące twierdzenia:

- Dokument Studium wymaga aktualizacji w zakresie nowych wymogów, które zostały wprowadzone na gruncie Ustawy o rewitalizacji. Istotnym, wymaganym obecnie novum, wynikającym z przytoczonej ustawy, są analizy: ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, demograficzne i finansowe, które mają być podstawą określenia w Studium nowych kierunków zagospodarowania. Reasumując, wykazany brak powyższych analiz, wyklucza możliwość wyznaczania w Studium nowych kierunków rozwoju, w szczególności związanych z zabudową terenów o dotychczas innej funkcji.
- Nowelizacja Studium związana z wyznaczeniem nowych kierunków rozwoju zabudowy w szczególności terenów o dotychczas innej funkcji, musi opierać się o zestawienia bilansowe terenów przeznaczonych pod zabudowę, sporządzone zgodnie z zasadami określonymi w art. 10 ust. 5-7 u.p.z.p.



- W uzasadnionych przypadkach można uznać, że zamierzona zmiana Studium, nie rodzi konieczności szerokiej aktualizacji dokumentu. Dotyczyć to może np. korekt przebiegu inwestycji celu publicznego, uwzględnienia w Studium ustanowionej formy ochrony przyrody, która nie prowadzi do konieczności wprowadzania lub rozszerzania ograniczeń w zagospodarowaniu itd. Generalnie uznać można, że istnieje szereg zmian w Studium, których punktowy charakter – lub brak istotnego wpływu na pozostałe obszary gminy – uzasadnia przyjęcie takiej zmiany, bez szerokiej aktualizacji, wynikającej z nowych obowiązków prawnych. W każdym takim przypadku, kluczowe będzie jednak szerokie uzasadnienie takiej decyzji, które pozwoli na ocenę legalności działania gminy.
- Aktualnie na podstawie Uchwały Rady Gminy Lipno Nr X/76/2015 z dnia 17 lipca 2015 r., sporządzana jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno, w obrębie miejscowości Wilkowice. Celem zmiany jest wyznaczenie strefy publicznej, wykorzystywanej dla obsługi corocznego Ogólnopolskiego Festiwalu Starych Ciągników i Maszyn Rolniczych im. Jerzego Samelczaka w Wilkowicach, należy uznać prowadzone prace za zasadne.
- W analizowanym okresie złożono 6 wniosków w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipno. Wszystkie złożone wnioski, dotyczą wyznaczenia zmian w kierunkach przeznaczenia dla pojedynczych działek. Cztery wnioski dotyczą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pozostałe dwa wnioski dotyczą odpowiednio zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z nieuciążliwą działalnością gospodarczą.  
Uwzględnienie wszystkich 6 złożonych wniosków, wiąże się z wyznaczeniem kolejnych stref o kierunkach rozwoju związanych z mieszkalnictwem, co w świetle obowiązujących przepisów oraz niniejszej analizy, nie jest możliwe z uwagi na duże – dotąd niezagospodarowane strefy rozwoju takiej zabudowy, wyznaczone już w obowiązującym Studium.

- W obowiązującym w gminie Studium wyznaczonych zostało:
  - 960,51 ha, pod wielofunkcyjne strefy rozwoju sieci osadniczej, które stanowią obecnie rezerwę pod planowane w przyszłości nowe zagospodarowanie;
  - 136,28 ha, pod obszary ekstensywnej zabudowy o charakterze rezydencjonalnym, które stanowią obecnie rezerwę pod planowane w przyszłości nowe zagospodarowanie;
  - 441, 06 ha pod obszary lokalizacji obiektów i urządzeń aktywności gospodarczych, które stanowią obecnie rezerwę pod planowane w przyszłości nowe zagospodarowanie.
- Zakładając utrzymujące się wysokie tempo wzrostu liczby mieszkańców gminy, wyznaczone w Studium strefy związane z mieszkalnictwem, zostałyby zainwestowane dopiero po ok. 120 latach.

## **9. Wieloletnie programy sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

W celu określenia wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zaproponowano priorytety oraz dodatkowe wskazówki, jakimi należy się kierować przystępując do sporządzania przedmiotowych opracowań.

### **Priorytet 1**

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, należy sporządzać dla obszarów, które nie są obecnie pokryte tymi planami, a w szczególności winny to być obszary, gdzie wydaje się najwięcej decyzji lokalizacyjnych zgodnych z kierunkami wyznaczonymi w Studium – obszary te, pokazane zostały na załączniku graficznym nr 2 i opisane jako obszary, na których wydaje się najwięcej decyzji o warunkach zabudowy Są to:

- części obrębu wsi Wilkowice,
- części obręb wsi Lipno,
- część obrębów Mórkowo i Klonówek.

Ponadto, wyznaczając granice obszarów opracowania planów miejscowych, należy brać pod uwagę bonitację gleb i w pierwszej kolejności wykorzystywać tereny o mniejszej przydatności dla rolnictwa (niewymagające uzyskania zgody właściwego ministra na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne).

### **Priorytet 2**

Jak omówiono w pkt. 2.1, podstawowy układ komunikacyjny gminy, przechodzi istotne przekształcenia. Obecnie realizowana jest znacząca inwestycja drogowa – budowa drogi ekspresowej S5 wraz z węzłem „Radomicko”. Trasa ta stanowiła podstawę do wyznaczenia w kierunkach zagospodarowania przestrzennego, obszarów pod lokalizację obiektów i urządzeń aktywności gospodarczych. Jednocześnie wyznaczone w Studium strefy związane z aktywnościami gospodarczymi, wskazuje się jako obszary priorytetowe dla opracowywania planów miejscowych. Nie wskazuje się kolejności „uruchamiania” tych opracowań, a ich sporządzanie winno następować w zależności od zapotrzebowania i zainteresowania inwestorów.

W pierwszej kolejności należy rozważyć opracowanie dokumentów planistycznych wokół planowanych węzłów drogi S5 – rejonu lokalizacji węzłów zaznaczono na zał. graficznym nr 3.

### **Priorytet 3**

Pomimo niemożności dalszego procedowania projektu planu miejscowego w rejonie drogi krajowej nr 5, w obrębie wsi Targowisko (poz. 1 w tabeli Nr 4), z uwagi na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, na przeznaczenie obszaru opracowania na cele nierolnicze, projekt ten z chwilą rozpoczęcia budowy drogi ekspresowej S5 wraz z węzłem „Radomicko”, jest jednym z priorytetowych zadań planistycznych Gminy Lipno. Należy odnotować, że z punktu widzenia położenia tego obszaru w rejonie, w którym przecina się budowana droga ekspresowa S5 z drogą krajową nr 5, teren ten stał się niewątpliwie atrakcyjnym dla inwestorów. Opracowanie planu miejscowego dla tego obszaru, z pewnością przyczyni się do

dalszego rozwoju gminy, a w konsekwencji również spowoduje dodatkowe wpływy z podatku od nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, w związku z trwającym istotnym przekształceniem układu komunikacyjnego gminy, zasadne jest ponowienie wystąpienia o uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, na przeznaczenie obszaru opracowania na cele nierolnicze i sfinalizowanie rozpoczętej procedury sporządzanego planu.

### **Pozostałe wskazówki**

W dalszej kolejności, przystępując do sporządzania planów miejscowych, należy kierować się następującymi wskazówkami, o których mowa poniżej.

- W zależności od potrzeb, obowiązujące plany miejscowe, a w szczególności opracowania, wykonane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, należy stopniowo zmieniać na nowe opracowania, jednakże z zastrzeżeniem, o którym mowa w pkt. 8.2. na str. 61.
- Dodatkową wskazówką, dotyczącą kolejności przystąpień do sporządzania nowych planów miejscowych, może być również zasada dążenia do ujednolicenia zapisów planistycznych dla miejscowości, które posiadają wiele planów i ich zmian, co może przysparzać trudności interpretacyjnych.
- Jednocześnie zwraca się uwagę, na istniejące, znaczące rezerwy terenów mieszkaniowych (patrz pkt. 7.3 i 7.4.) Należy więc stwierdzić, iż pomimo zapisów obowiązującego Studium, dopuszczających sporządzanie kolejnych planów pod dodatkowe tereny związane z budownictwem mieszkaniowym, nie istnieje pilna potrzeba sporządzania takich opracowań. Wyjątek stanowią jedynie obszary, o których mowa w priorytecie nr 1. Szczególnie niekorzystne dla gminy i przyszłych jej mieszkańców, mogą okazać się plany o znacznych powierzchniach i które są położone w znacznej odległości od istniejącej zabudowy oraz infrastruktury technicznej i drogowej.

- Wyznaczając kolejność sporządzania planów, należy kierować się stanem uzbrojenia terenu oraz planowanymi kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej oraz możliwościami ich finansowania.
- Planowanie przestrzenne gminy, powinno kreować kompaktowe formy miejscowości a plany miejscowe wykonywane pod cele publiczne oraz szeroko rozumianą działalność gospodarczą, winny posiadać pierwszeństwo nad planami wykonywanymi pod zabudowę mieszkaniową.

## **10. Załączniki graficzne**

- 1. Załącznik graficzny nr 1 – Pokrycie obszaru gminy Lipno planami miejscowymi (wg stanu na maj 2016r)**
- 2. Załącznik graficzny nr 2 – Decyzje lokalizacyjne w gminie Lipno, wydane w obecnej kadencji rady gminy.**
- 3. Załącznik graficzny nr 3 – Oznaczenie wniosków w sprawie sporządzenia bądź zmiany Studium i planów miejscowych, w obecnej kadencji rady gminy.**