# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 06.12.2023 r.

Poz. 5549



Elektronicznie podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 06.12.2023 14:53:20


**UCHWAŁA NR LX/455/2023**
**RADY GMINY W LIPNICY**

z dnia 3 listopada 2023 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów geodezyjnych: Borzyszkowy, Brzeźno Szlacheckie, Gliśno Wielkie, Kiedrowice, Lipnica, Borowy Młyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXIX/236/2021 Rady Gminy w Lipnicy z dnia 11 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów geodezyjnych: Borzyszkowy, Brzeźno Szlacheckie, Gliśno Wielkie, Kiedrowice, Lipnica, Borowy Młyn, Rada Gminy w Lipnicy uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.**
**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lipnica, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów geodezyjnych: Borzyszkowy, Brzeźno Szlacheckie, Gliśno Wielkie, Kiedrowice, Lipnica, Borowy Młyn, obejmującego obszar o łącznej powierzchni ok. 41,85 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załączniki nr 1-7 do uchwały, zwany dalej „planem”.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1-7 do uchwały:
   a) Załącznik nr 1 – obejmujący działki nr 226, 219/4, 343, 344, 315/2, 345, 214 i 175 w obrębie geodezyjnym Borzyszkowy,
   b) Załącznik nr 2 – obejmujący działki nr 207/4 i 207/5 w obrębie geodezyjnym Brzeźno Szlacheckie,
   c) Załącznik nr 3 – obejmujący działkę nr 324 w obrębie geodezyjnym Brzeźno Szlacheckie,
   d) Załącznik nr 4 – obejmujący część działki nr 220/14 w obrębie geodezyjnym Gliśno Wielkie,
   e) Załącznik nr 5 – obejmujący działkę nr 17/2 w obrębie geodezyjnym Kiedrowice,
   f) Załącznik nr 6 – obejmujący działkę nr 376/8 w obrębie geodezyjnym Lipnica,
   g) Załącznik nr 7 – obejmujący działki nr 1027/1, 1027/2, 1027/3, 1027/4, 1027/5, 1027/6, 1027/7, 1027/8 w obrębie geodezyjnym Borowy Młyn;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 8 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 9 do uchwały;

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 10 do uchwały.

**§ 3.** Część tekstowa niniejszej uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

1) Dział I - postanowienia ogólne;

2) Dział II - ustalenia ogólne dla wszystkich terenów w granicach opracowania planu:

a) Rozdział I - ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów,

b) Rozdział II - ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

c) Rozdział III - ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

d) Rozdział IV - ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

e) Rozdział V - ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

f) Rozdział VI - ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,

g) Rozdział VII - ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,

h) Rozdział VIII - ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

i) Rozdział IX - ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

j) Rozdział X - ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

k) Rozdział XI - ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,

l) Rozdział XII - ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) Dział III - ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyróżnionych w planie:

4) Dział IV zawierający ustalenia końcowe.

## DZIAŁ II.
## Ustalenia ogólne

**§ 4.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu i jednakowych zasadach zagospodarowania;

3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną;

4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym na powierzchnię działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu, elementów drugorzędnych budynku, np.: schodów zewnętrznych niezabudowanych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

5) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce do jej powierzchni;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar sytuowania nowych budynków i budowli. Linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, okapów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków, sieci uzbrojenia terenu, urządzeń budowlanych;

7) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan na dzień uchwalenia planu;

8) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną zgodnie z prawem do dnia wejścia w życie niniejszego planu oraz zabudowę, dla której do tego dnia została wydana prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;

9) **funkcjach usługowych (usługach)** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną w obiektach wolnostojących, lokalach użytkowych w budynkach lub na terenie;

10) **funkcjach obsługi komunikacji** – należy przez to rozumieć funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów, parkingi;

11) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia mniejszym niż 12 stopni;

12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych, a dla innych obiektów budowlanych, wysokość od najniżej położonej naturalnej rzędnej terenu w miejscu posadowienia obiektu do najwyżej położonego jego punktu;

13) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek terenu biologicznie czynnego (w rozumieniu przepisów odrębnych) do powierzchni działki w granicach danego terenu. Do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych, niezależnie od rodzaju ich nawierzchni;

14) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce przeznaczone do parkowania samochodów osobowych wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub wiacie garażowej.

**§ 5.** Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu zgodnie z konkretnym paragrafem. Obszar objęty planem dzieli się na tereny, każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem i symbolem.

**§ 6.** 1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) symbole przeznaczenia terenów: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 uchwały;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

1) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN-15kV;

2) strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN-15kV;

3) granica pasa o szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych;

4) granica Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Bory Tucholskie”;

5) proponowany podział parcelacyjny działek;

6) orientacyjna lokalizacja zjazdu z drogi wojewódzkiej.

## Rozdział 1.
## Przeznaczenie terenów

**§ 7.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów objętych planem:

1) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;

2) **R** – tereny rolnicze;

3) **ZL** – tereny lasów;

4) **PS** – tereny składów i magazynów;

5) **ML** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;

6) **UT** – tereny usług turystyki;

7) **U** – tereny zabudowy usługowej;

8) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

9) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;

10) **KX** – tereny ciągów pieszych.

## Rozdział 2.
## Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 8.** Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie ustala się:

1) obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym;

2) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów w nowych obiektach budowlanych zlokalizowanych na jednej działce do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu lub szarości;

3) Nakaz wykończenia elewacji w nowych obiektach budowlanych i obiektach podlegających przebudowie i modernizacji materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień;

4) zakaz stosowania sidingu winylowego i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych i obiektów podlegających przebudowie oraz modernizacji.

## Rozdział 3.
## Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§ 9.** 1. Fragmenty obszaru planu znajdują się w granicach następujących form ochrony przyrody:

1) Tereny **07-ML, 08-ZL, 20-MN, 002-KDW, 003-KX, 011-KDW i 012-KDW** (tj. obszary objęte załącznikami graficznymi nr 2 i 7) znajdują się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Ostoja Borzyszkowska”. Wszelkie działania inwestycyjne podejmowane w tych obszarach powinny być zgodne z przepisami odrębnymi;

2) Tereny **11-UT, 12-ML, 13-ML, 14-ML, 15-ML, 16-ML, 17-ML, 004-KDW, 005-KDW, 006-KDW, 007-KDW, 008-KDW, 009-KDW i 010-KDW** (tj. obszary objęte załącznikiem graficznym nr 4) znajdują się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Doliny Słupi, obowiązują przepisy odrębne;

3) Tereny **18-R i 19-U** (tj. obszary objęte załącznikami graficznymi nr 5 i 6) znajdują się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Bory Tucholskie”. Wszelkie działania inwestycyjne podejmowane w tych obszarach powinny być zgodne z przepisami odrębnymi;

4) Tereny **20-MN, 011-KDW i 012-KDW** (tj. obszary objęte załącznikiem graficznym nr 7) znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Fragment Borów Tucholskich. Wszelkie działania inwestycyjne podejmowane w tych obszarach powinny być zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem, ustala się:

1) wykluczenie lokalizacji działalności i przedsięwzięć uciążliwych, tj.:

a) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję zanieczyszczeń, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,

b) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,

c) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,

d) negatywnie oddziaływujących na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiska określonych przepisami prawa, powodujących np. emisję pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszających warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu,

e) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;

2) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;

3) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

4. Dla całego obszaru należy przyjąć poziom hałasu w środowisku jak w przepisach odrębnych.

5. Należy zapewnić zachowanie istniejących elementów sieci hydrograficznej.

6. Obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

## Rozdział 4.
## Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

**§ 10.** 1. W granicach terenów **14-ML, 15-ML, 16-ML, 17-ML, 004-KDW i 007-KDW** (załącznik graficzny nr 4) znajdują się stanowiska archeologiczne nr AZP 17-32/40 m.6, AZP 17-32/41 m.7, AZP 17-32/42 m.8, AZP 17-32/43 m.9 oraz AZP 17-32/44 m.10, znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu (załącznik graficzny nr 4), dla których wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Wszelkie roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

3. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

## Rozdział 5.
## Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

**§ 11.** 1. Na obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne.

## Rozdział 6.
## Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

**§ 12.** 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określone są w Dziale III uchwały.

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;

3) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

4) ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków, nie dotyczą budowli z zakresu łączności publicznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;

2) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

3) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona w ustaleniach szczegółowych;

4) ustalone w planie zasady podziału terenów nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których można dokonywać niezależnie od przyjętych w planie ustaleń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 7.
## Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

**§ 13.** 1. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, nie występują naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych. Jednakże w przypadku lokalizowania obiektów na terenach stanowiących strome skarpy, w razie konieczności należy sporządzić analizę geotechniczną warunków posadowienia budynków i budowli lub warunków technicznych umocnienia skarp.

2. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy, o którym mowa w przepisach odrębnych, w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

## Rozdział 8.
## Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

**§ 14.** 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Ustala się zasady podziału na działki budowlane uzyskane w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000,0 $m^2$;

2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: minimalnie 20 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 70-110 stopni.

## Rozdział 9.
## Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

**§ 15.** .1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

1) zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem; niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom, przebudowie oraz rozbudowie zgodnie z ustaleniami planu;

2) w przypadku rozbudowy istniejących budynków o geometrii dachu innej niż określona jest w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, zharmonizowanych z dachami istniejącymi;

3) przy rozbudowie, przebudowie, nadbudowie i remontach istniejącej zabudowy nie obowiązują ustalenia dotyczące poziomu posadzi parteru.

2. W granicach opracowania planu (tereny **01-RM**, **02-R** i **03-ZL** (załącznik graficzny nr 1)) znajdują się oznaczone na rysunku planu napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania, zmiany trasy lub likwidacji) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje strefa ograniczeń zagospodarowania i użytkowania o szerokości 15 m (po 7,5 m na każdą stronę od osi linii średniego napięcia). Zagospodarowanie znajdujące się w strefie ograniczeń musi być zgodne z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 10.
## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

**§ 16.** 1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się bezpośrednio z istniejących dróg publicznych, znajdujących się poza granicami planu, oraz poprzez dojazdy wydzielone zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu.

2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,

b) 2 miejsca postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej,

c) 1 miejsce na 1 budynek rekreacyjny na terenie **11-UT**,

d) min. 2 miejsca postojowe na rozpoczęte 50m$^2$ powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) oraz min. 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych w obiektach usługowych i funkcjach składowych, lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy,

e) dla posiadaczy kart parkingowych 1 miejsce postojowe 1 budynek usługowy i produkcyjny oraz 0 miejsc postojowych dla pozostałych obiektów;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku;

3) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

**§ 17.** 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) na całym terenie objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się:

a) w liniach rozgraniczających dróg,

b) w pasach określonych liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu,

c) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci zgodnie z powyższymi ustaleniami, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na każdym terenie,

d) na każdym terenie dopuszcza się lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do wykorzystania terenu zgodnie z przeznaczeniem w ustaleniach szczegółowych,

e) dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej, o powierzchni mniejszej niż ustalono w kartach terenu;

2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków:

a) obowiązuje odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) odprowadzanie ścieków przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach nieposiadających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych;

d) na terenach, na których nie ma możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków (nie dotyczy terenów **07-ML** (załącznik graficzny nr 2), **11-UT** (załącznik graficzny nr 4) i **20-MN** (załącznik graficzny nr 7)). Zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków winno być poprzedzone dokładnym rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych oraz ukształtowania terenu, które pozwolą na ich lokalizację;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu, gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż,

b) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie inwestycji,

c) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika ( tj. cieków naturalnych, kanałów, rowów melioracyjnych, gruntu, zbiornika) winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych,

d) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych z przeznaczeniem na cele p.poż.,

e) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,

f) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,

g) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo wodnych,

h) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,

b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania,

c) nowoprojektowane sieci SN i NN należy realizować jako sieci kablowe, o których mowa w § 17 ust. 1 pkt 1 uchwały; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci napowietrznych;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:

a) odpady komunalne – zasady gospodarki odpadami komunalnymi stałymi i płynnymi oraz utrzymania czystości i porządku zgodnie z przyjętymi na terenie Gminy Lipnica przepisami prawa miejscowego,

b) odpady inne – zgodnie z obowiązującymi przepisami;

8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

## Rozdział 11.
## Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

**§ 18.** Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy legalny sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy.

**§ 19.** Ustala się zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych: na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zabudowy związanej z procesem budowlanym.

## Rozdział 12.
## Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**§ 20.** Dla terenów znajdujących się w granicach planu ustala się stawkę procentową w wysokości 15%.

## DZIAŁ III.
## Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyróżnionych w planie

**§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 01-RM i 06-RM (załącznik graficzny nr 1):**

1) Przeznaczenie terenu: **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,**

a) ustala się następujące formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalnie 2 budynki mieszkalne jednorodzinne wchodzące w skład gospodarstwa rolnego,
- budynki oraz budowle służące gospodarce rolnej,
- budynki towarzyszące (garaże, budynki gospodarcze),
- zabudowę siedliska rolniczego należy kształtować w taki sposób aby budynki gospodarcze i inwentarskie (sytuowane równolegle bądź prostopadle do budynku mieszkalnego) wytworzyły czworokątny dziedziniec wewnętrzny,
- dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
- dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 niniejszej uchwały,

b) wyklucza się następujące formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

- budynki inwentarskie o łącznej liczbie inwentarza w granicach jednego terenu przekraczającej 40DJP;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) **wysokość zabudowy:**

- dla budynków mieszkalnych i agroturystycznych: nie więcej niż 9,5 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 11 m,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 10%,

c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 70%,

d) **intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,
- maksymalna: 0,2,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 15 m od linii rozgraniczających, jak na rysunku planu,
- od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) **geometria głównej połaci dachu:**

- dla budynków mieszkalnych - dachy kalenicowe dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 35° do 45°,
- dla pozostałych budynków (gospodarczych i inwentarskich) - dachy kalenicowe dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 25° do 45°,
- dopuszcza się dachy naczółkowe, lukarny i wykusze,

g) **poziom posadzki parteru:** nie więcej niż 0,8 m mierzony od średniej rzędnej terenu wokół budynku,

3) Zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) wielkość działki: minimalnie 3000 $m^2$,

b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 30 m;

4) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dostępność drogowa z terenów przyległych,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §9 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: przez teren **01-RM** przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15kV, obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 2 uchwały.

**§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 02-R i 05-R (załącznik graficzny nr 1) oraz 09-R (załącznik graficzny nr 3) i 18-R (załącznik graficzny nr 5):**

1) Przeznaczenie terenów: **tereny rolnicze,**

a) Dopuszcza się zalesienie terenów,

b) ustala się następujące formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- uprawa gruntów rolnych, zieleń naturalna, łąki i pastwiska,
- dopuszcza się lokalizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
- dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 niniejszej uchwały;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: nie ustala się;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z przyległych ciągów komunikacyjnych;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §9 niniejszej uchwały;

5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) Na terenach obowiązuje zakaz zabudowy,

b) Przez teren **02-R** przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15kV, obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 2 uchwały.

**§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 03-ZL (załącznik graficzny nr 1), 08-ZL (załącznik graficzny nr 2) oraz 10-ZL (załącznik graficzny nr 3):**

1) Przeznaczenie terenów: **tereny lasów,**

a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 niniejszej uchwały,

b) lokalizację urządzeń turystycznych zgodne z przepisami odrębnymi;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: zagospodarowanie terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność z terenów przyległych;

4) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §9 niniejszej uchwały;

5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) przez teren **03-ZL** przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15kV, obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 2 uchwały.

**§ 24. Ustalenia szczegółowe dla teren oznaczonego na rysunku planu symbolem 04-PS (załącznik graficzny nr 1):**

1) Przeznaczenie terenów: **tereny składów i magazynów,**

a) nie dopuszcza się składowania materiałów innych niż kruszywa naturalne,

b) dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 niniejszej uchwały,

c) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w myśl rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) **wysokość zabudowy:** nie więcej niż 9,5 m**,**

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 40%,

c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 20%,

d) **intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,

- maksymalna: 0,4 ,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 15 m od linii rozgraniczających, jak na rysunku planu,

f) **geometria głównej połaci dachu:**

- dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 22° do 45°, lub dachy płaskie;

3) Zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) wielkość działki: minimalnie 1500 $m^2$,

4) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dostępność drogowa z terenu **001-KDW** oraz z terenów przyległych,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §9 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: nie ustala się.

**§ 25. Ustalenia szczegółowe dla teren oznaczonego na rysunku planu symbolem 07-ML (załącznik graficzny nr 2):**

7) Przeznaczenie terenów: **tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,**

a) dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 niniejszej uchwały

8) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) **wysokość zabudowy:**

- budynków rekreacji indywidualnej: nie więcej niż 7,5 m,

- pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 5 m,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 15%,

c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 75%,

d) **intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,

- maksymalna: 0,3,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 6 m od linii rozgraniczających z terenami: **002-KDW i 003-KX**,

- od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) **geometria głównej połaci dachu:**

- dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 30° do 45°, dopuszcza się zadaszenia nad tarasami i wejściami przy budynkach w postaci dachów płaskich jednospadowych

- główna kalenica dachu budynku mieszkalnego usytuowana równolegle lub prostopadle do frontu działki;

9) Zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) wielkość działki: minimalnie 1300 $m^2$,

10) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dostępność drogowa z terenu **002-KDW**,

b) dopuszcza się wydzielenie i poszerzenie dróg wewnętrznych,

c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

11) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §9 niniejszej uchwały;

12) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) Dopuszcza się budowę na jednej działce więcej niż jednego budynku rekreacji indywidualnej, przy zachowaniu proporcji 1 budynek na min. 500 $m^2$ powierzchni działki.

**§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 12-ML, 13-ML, 14-ML, 15-ML, 16-ML i 17-ML (załącznik graficzny nr 4):**

1) Przeznaczenie terenów: **tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,**

a) dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 niniejszej uchwały;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) **wysokość zabudowy:**

- budynków rekreacji indywidualnej: nie więcej niż 7,5 m,

- pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 5 m,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 15%,

c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 75%,

d) **intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,

- maksymalna: 0,3,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 6 m od linii rozgraniczających z terenami **KDW** oraz od linii rozgraniczających, jak na rysunku planu,

- od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) **geometria głównej połaci dachu:**

- dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 30° do 45°, dopuszcza się zadaszenia nad tarasami i wejściami przy budynkach w postaci dachów płaskich jednospadowych,
- główna kalenica dachu budynku mieszkalnego usytuowana równolegle lub prostopadle do frontu działki, nie dotyczy działek narożnych;

3) Zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) wielkość działki: minimalnie 1500 $m^2$,

b) dla terenu **12-ML** dopuszcza się minimalną wielkość działki 1300 $m^2$;

4) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dostępność drogowa z terenów **004-KDW, 005-KDW, 006-KDW, 007-KDW, 008-KDW, 009-KDW, 010-KDW** i z dróg poza obszarem planu,

b) dopuszcza się wydzielenie i poszerzenie dróg wewnętrznych;

c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §9 niniejszej uchwały;

6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenów **14-ML, 15-ML, 16-ML, 17-ML** znajduje się w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1 uchwały;

7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

a) Dopuszcza się budowę na jednej działce więcej niż jednego budynku rekreacji indywidualnej, przy zachowaniu proporcji 1 budynek na min. 500 $m^2$ powierzchni działki.

**§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11-UT (załącznik graficzny nr 4):**

1) Przeznaczenie terenów: **tereny usług turystyki,**

a) ustala się następujące formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obiekty hotelarskie (za wyjątkiem wymienionych w pkt. b)),
- budynki towarzyszące (garaże, budynki gospodarcze),
- dopuszcza się mieszkanie w budynku o funkcji usługowej dla właściciela prowadzącego na działce działalność usługową,
- dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz parkingi służące funkcji turystycznej,
- dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 niniejszej uchwały,

b) wyklucza się następujące formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

- zagospodarowanie związane z działalnością z zakresu przewozu osób oraz wynajmu pojazdów samochodowych lub innych pojazdów silnikowych,
- lokalizację zabudowy tymczasowej przeznaczonej na stały pobyt ludzi, w tym w szczególności tzw. domków holenderskich;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) **wysokość zabudowy:** dla hoteli nie więcej niż 12 m, dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 7,5 m,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 10%,

c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 70%,

d) **intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,
- maksymalna: 0,2,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 6 m od linii rozgraniczającej z terenem **10-KDW**,
- 5 m od linii rozgraniczającej, jak na rysunku planu,
- od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;

f) **geometria głównej połaci dachu:**

- dach dwuspadowy lub czterospadowy z kalenicą, o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 30° do 45°;

3) Zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) wielkość działki: minimalnie 5000 $m^2$;

4) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dostępność drogowa poprzez tereny przyległe,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §9 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

**§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 19-U (załącznik graficzny nr 6):**

1) Przeznaczenie terenów: **tereny zabudowy usługowej,**

a) zakaz lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego,

b) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji, za wyjątkiem zakładów blacharskich i zakładów recyklingu,

c) wyklucza się lokalizację funkcji usług handlu w obiektach o powierzchni zabudowy powyżej 400 $m^2$,

d) dopuszcza się funkcję mieszkaniową integralnie związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą o powierzchni nie większej niż 150 $m^2$, w postaci budynków mieszkalnych jednorodzinnych bądź lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki produkcyjne i usługowe, pod warunkiem, że na jednej działce zostanie zrealizowany maksymalnie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub maksymalnie jeden lokal mieszkalny wbudowany,

e) dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 niniejszej uchwały;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 9,5 m,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 40%,

c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 30%,

d) **intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,0,
- maksymalna: 0,8,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 10 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
- od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) **geometria głównej połaci dachu:**

- dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 20° do 45°;

3) Zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) wielkość działki: minimalnie 2000 $m^2$;

4) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dostępność drogowa z drogi wojewódzkiej poza obszarem planu,

b) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch zjazdów z drogi wojewódzkiej (orientacyjną lokalizację zjazdów przedstawiono na rysunku planu),

c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §9 niniejszej uchwały;

6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: nie ustala się.

**§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20-MN (załącznik graficzny nr 7):**

1) Przeznaczenie terenu: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,**

a) ustala się następujące formy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalnie 1 budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej na jednej działce,
- dopuszcza się budynki towarzyszące (garaże, budynki gospodarcze, wiaty),
- dopuszcza się sieci i obiekty infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 niniejszej uchwały,

b) wyklucza się następujące formy zabudowy i zagospodarowania terenów:

- budynki mieszkalne w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;

2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) **wysokość zabudowy:**

- budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9 m,
- pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 5 m,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** do 15%,

c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 70%,

d) **intensywność zabudowy:**

- minimalna: 0,1,
- maksymalna: 0,3,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 6 m od linii rozgraniczających z terenami: **011-KDW, 012-KDW** oraz jak na rysunku planu,
- 100 m od linii brzegu jeziora, jak na rysunku planu,

f) **geometria głównej połaci dachu:**

- dla budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub czterospadowy z kalenicą, o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 30° do 45°,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu od 25° do 45° lub płaski;

3) Zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) wielkość działki: minimalnie 1000 $m^2$,

b) szerokość frontu działki: nie mniej niż 20 m;

4) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dostępność drogowa z terenu **012-KDW i** z dróg znajdujących się poza granicami planu**,**

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §9 niniejszej uchwały.

**§ 30.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **001-KDW (załącznik graficzny nr 1), 002-KDW (załącznik graficzny nr 2) oraz 004-KDW, 005-KDW, 006-KDW, 007-KDW, 008-KDW, 009-KDW, 010-KDW (załącznik graficzny nr 4), 011-KDW i 012-KDW (załącznik graficzny nr 7):**

1) Przeznaczenie terenu: **tereny dróg wewnętrznych,**

a) teren oznaczony na rysunku planu jako **002-KDW** stanowi poszerzenie drogi wewnętrznej znajdującej się poza obszarem planu,

b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 niniejszej uchwały;

2) Parametry, wyposażenie i dostępność:

a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,

b) wyposażenie: dowolne,

c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

3) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §9 niniejszej uchwały;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenów **004-KDW i 007-KDW** znajduje się w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1 uchwały;

5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

**§ 31.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **003-KX (załącznik graficzny nr 2):**

1) Przeznaczenie terenu: **tereny ciągów pieszych,**

a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 niniejszej uchwały;

2) Parametry, wyposażenie i dostępność:

a) szerokość ciągu pieszego: 3m, jak na rysunku planu,

b) wyposażenie: dowolne,

c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

3) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §9 niniejszej uchwały;

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.

## DZIAŁ IV.
## Ustalenia końcowe

**§ 32.** Traci moc zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina Lipnica dla terenów położonych w miejscowościach: Borowy Młyn, Borzyszkowy, Brzeźno Szlacheckie, Brzozowo, Gliśno Wielkie, Karpno, Kiedrowice, Lipnica, Luboń, Łąkie, Mielno, Ostrowite, Osusznica, Prądzona, Wojsk, Zapceń, uchwalona uchwałą nr XXX/236/2002 Rady Gminy Lipnica z dnia 20 września 2002 r. w granicach niniejszego planu.

**§ 33.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipnica.

**§ 34.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

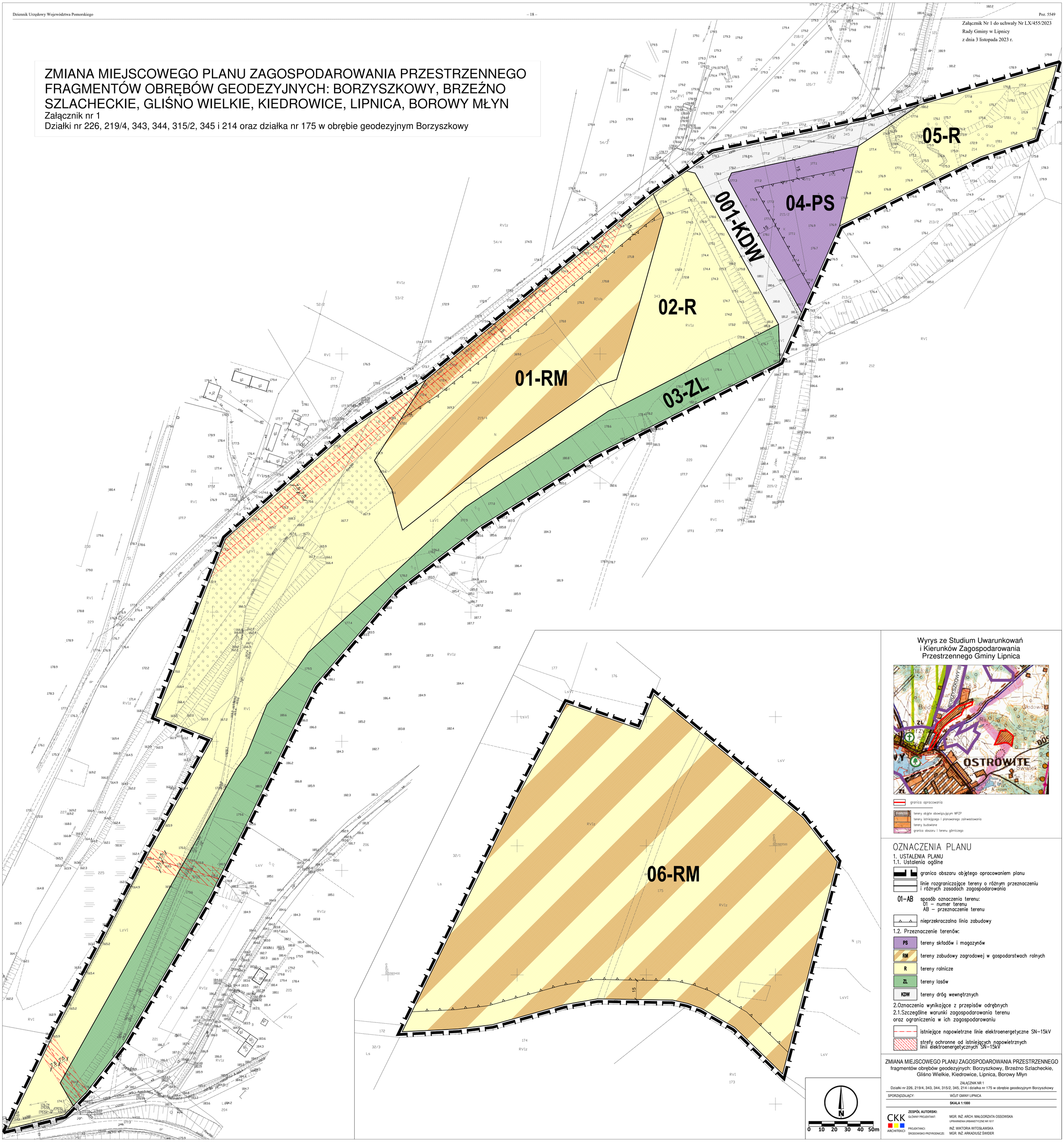
**Wojciech Megier**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LX/455/2023
Rady Gminy w Lipnicy
z dnia 3 listopada 2023 r.

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH: BORZYSZKOWY, BRZEŹNO SZLACHECKIE, GLIŚNO WIELKIE, KIEDROWICE, LIPNICA, BOROWY MŁYN

Załącznik nr 1

Działki nr 226, 219/4, 343, 344, 315/2, 345 i 214 oraz działka nr 175 w obrębie geodezyjnym Borzyszkowy




Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lipnica




granica opracowania

tereny objęte obowiązującym MPZP
tereny istniejącego i planowanego zainwestowania
tereny budowlane
granica obszaru i terenu górniczego

## OZNACZENIA PLANU

1. USTALENIA PLANU

1.1. Ustalenia ogólne

- granica obszaru objętego opracowaniem planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- 01–AB sposób oznaczenia terenu: 01 – numer terenu, AB – przeznaczenie terenu
- nieprzekraczalna linia zabudowy

1.2. Przeznaczenie terenów:

- PS tereny składów i magazynów
- RM tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych
- R tereny rolnicze
- ZL tereny lasów
- KDW tereny dróg wewnętrznych

2.Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych

2.1.Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich zagospodarowaniu

- istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN–15kV
- strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN–15kV

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO fragmentów obrębów geodezyjnych: Borzyszkowy, Brzeźno Szlacheckie, Gliśno Wielkie, Kiedrowice, Lipnica, Borowy Młyn

ZAŁĄCZNIK NR 1

Działki nr 226, 219/4, 343, 344, 315/2, 345, 214 i działka nr 175 w obrębie geodezyjnym Borzyszkowy

SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY LIPNICA

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50m

CKK ARCHITEKCI

ZESPÓŁ AUTORSKI:

GŁÓWNY PROJEKTANT: MGR. INŻ. ARCH. MAŁGORZATA OSSOWSKA, UPRAWNIENIA URBANISTYCZNE NR 1617

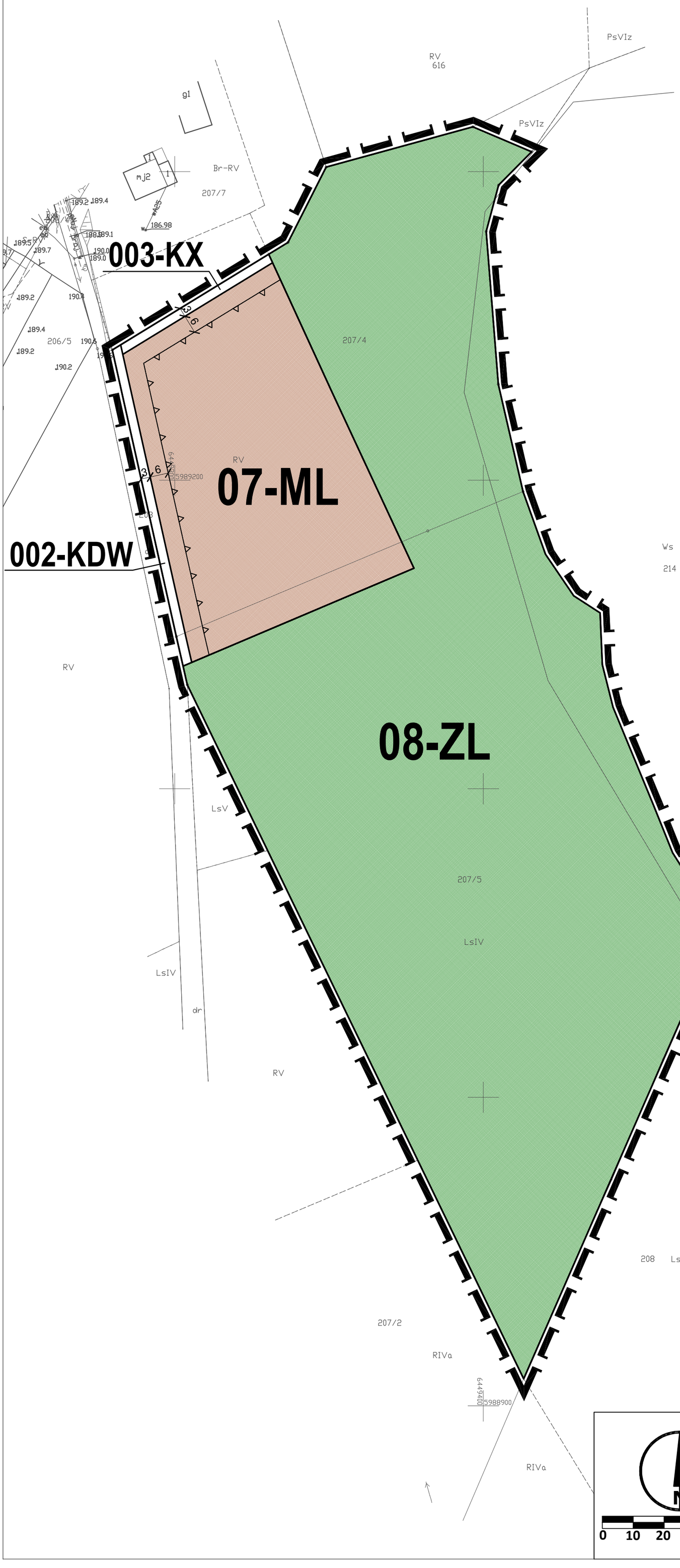
PROJEKTANCI: INŻ. WIKTORIA WITOSŁAWSKA

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE: MGR. INŻ. ARKADIUSZ ŚWIDER

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH: BORZYSZKOWY, BRZEŹNO SZLACHECKIE, GLIŚNO WIELKIE, KIEDROWICE, LIPNICA, BOROWY MŁYN

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LX/455/2023
Rady Gminy w Lipnicy
z dnia 3 listopada 2023 r.

## Załącznik nr 2
## Działki nr 207/4 i 207/5 w obrębie geodezyjnym Brzeźno Szlacheckie




### Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lipnica

- granica opracowania
- tereny objęte obowiązującym MPZP
- tereny istniejącego i planowanego zainwestowania
- tereny budowlane
- lasy
- obszary wymagające rozbudowy i rewitalizacji infrastruktury technicznej ze względu na duże obciążenie turystyczne
- istniejący obszar ochrony siedlisk "Ostoja Borzyszkowska" w ramach programu Natura 2000

## OZNACZENIA PLANU

### 1. USTALENIA PLANU
### 1.1. Ustalenia ogólne

- granica obszaru objętego opracowaniem planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- **01–AB** sposób oznaczenia terenu:
  01 – numer terenu
  AB – przeznaczenie terenu
- nieprzekraczalna linia zabudowy

### 1.2. Przeznaczenie terenów:

- **ML** tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
- **ZL** tereny lasów
- **KDW** tereny dróg wewnętrznych
- **KX** tereny ciągów pieszych

Cały obszar objęty zał. nr 2 znajduje się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 "Ostoja Borzyszkowska"

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
fragmentów obrębów geodezyjnych: Borzyszkowy, Brzeźno Szlacheckie, Gliśno Wielkie, Kiedrowice, Lipnica, Borowy Młyn

ZAŁĄCZNIK NR 2
Działki nr 207/4 i 207/5 w obrębie geodezyjnym Brzeźno Szlacheckie

| | |
|---|---|
| SPORZĄDZAJĄCY: | WÓJT GMINY LIPNICA |
| | **SKALA 1:1000** |

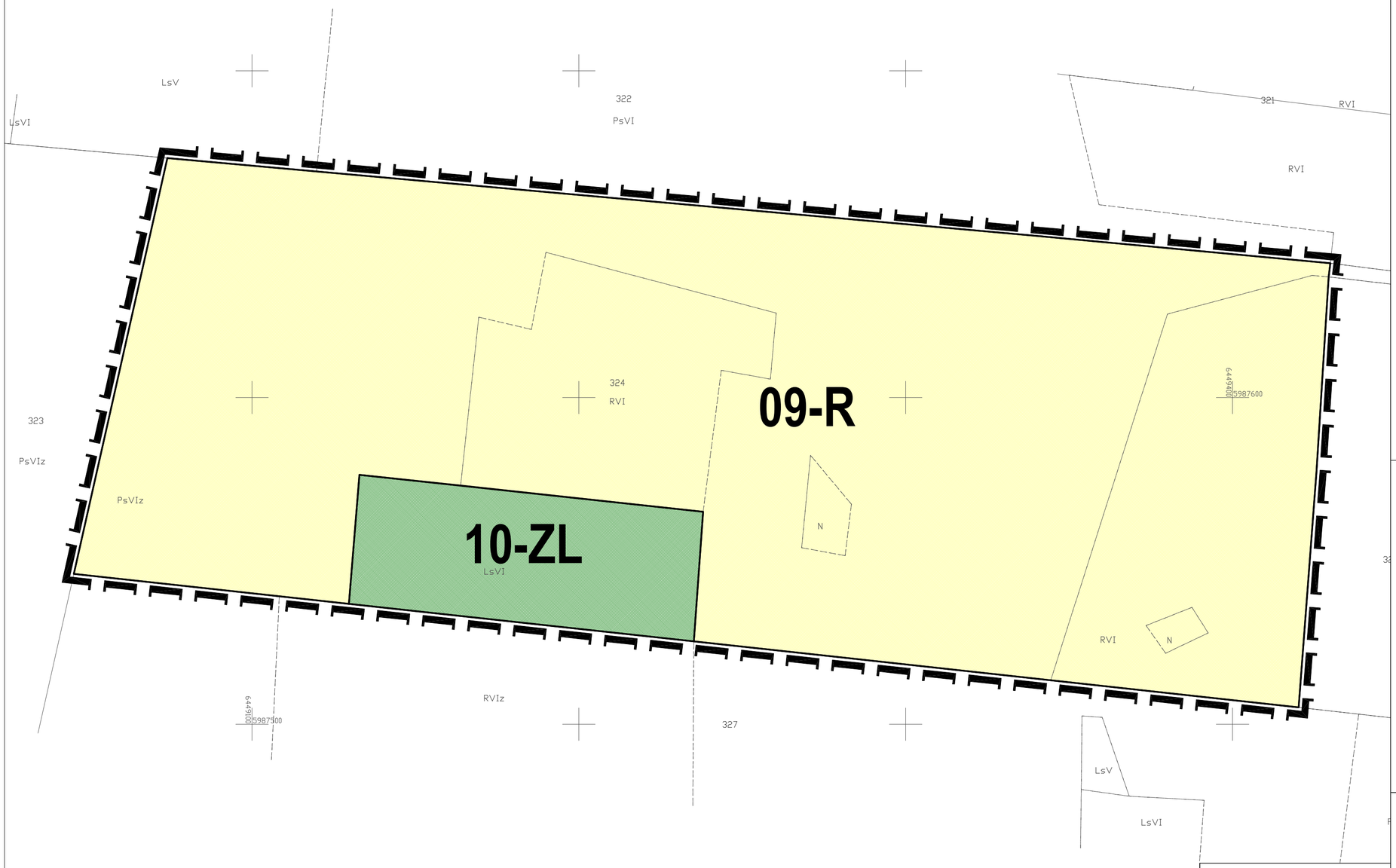
**ZESPÓŁ AUTORSKI:**
CKK ARCHITEKCI
GŁÓWNY PROJEKTANT: MGR. INŻ. ARCH. MAŁGORZATA OSSOWSKA
UPRAWNIENIA URBANISTYCZNE NR 1617
PROJEKTANCI: INŻ. WIKTORIA WITOSŁAWSKA
ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE: MGR. INŻ. ARKADIUSZ ŚWIDER

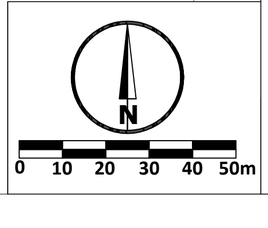
# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH: BORZYSZKOWY, BRZEŹNO SZLACHECKIE, GLIŚNO WIELKIE, KIEDROWICE, LIPNICA, BOROWY MŁYN

Załącznik nr 3 do uchwały Nr LX/455/2023
Rady Gminy w Lipnicy
z dnia 3 listopada 2023 r.

## Załącznik nr 3

## Działka nr 324 w obrębie geodezyjnym Brzeźno Szlacheckie




Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lipnica

granica opracowania

tereny objęte obowiązującym MPZP
NU składowisko odpadów

## OZNACZENIA PLANU

### 1. USTALENIA PLANU

#### 1.1. Ustalenia ogólne

granica obszaru objętego opracowaniem planu

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

01–AB sposób oznaczenia terenu:
01 – numer terenu
AB – przeznaczenie terenu

#### 1.2. Przeznaczenie terenów:

R tereny rolnicze

ZL tereny lasów

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO fragmentów obrębów geodezyjnych: Borzyszkowy, Brzeźno Szlacheckie, Gliśno Wielkie, Kiedrowice, Lipnica, Borowy Młyn

ZAŁĄCZNIK NR 3
Działka nr 324 w obrębie geodezyjnym Brzeźno Szlacheckie

| | |
|---|---|
| SPORZĄDZAJĄCY: | WÓJT GMINY LIPNICA |
| | **SKALA 1:1000** |

CKK ARCHITEKCI

**ZESPÓŁ AUTORSKI:**

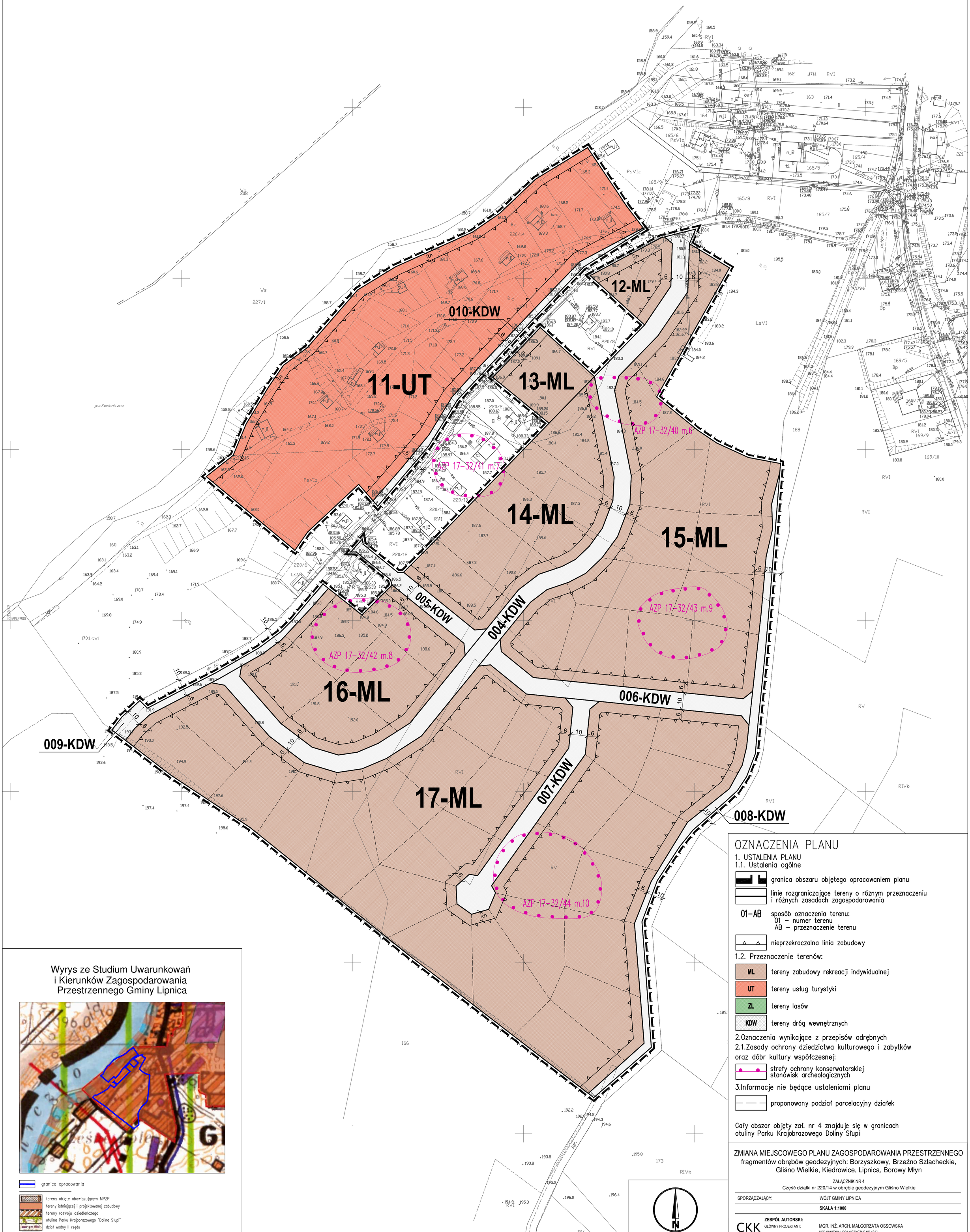
| | |
|---|---|
| GŁÓWNY PROJEKTANT: | MGR. INŻ. ARCH. MAŁGORZATA OSSOWSKA<br>UPRAWNIENIA URBANISTYCZNE NR 1617 |
| PROJEKTANCI: | INŻ. WIKTORIA WITOSŁAWSKA |
| ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE: | MGR. INŻ. ARKADIUSZ ŚWIDER |

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH: BORZYSZKOWY, BRZEŹNO SZLACHECKIE, GLIŚNO WIELKIE, KIEDROWICE, LIPNICA, BOROWY MŁYN

Załącznik nr 4

Część działki nr 220/14 w obrębie geodezyjnym Gliśno Wielkie

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LX/455/2023
Rady Gminy w Lipnicy
z dnia 3 listopada 2023 r.




## Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lipnica



- granica opracowania
- tereny objęte obowiązującym MPZP
- tereny istniejącej i projektowanej zabudowy
- tereny rozwoju osiedleńczego
- otulina Parku Krajobrazowego "Dolina Słupi"
- dział wodny II rzędu
- obszary zagrożone powodzią

## OZNACZENIA PLANU

1. USTALENIA PLANU

1.1. Ustalenia ogólne

- granica obszaru objętego opracowaniem planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- 01–AB — sposób oznaczenia terenu: 01 – numer terenu, AB – przeznaczenie terenu
- nieprzekraczalna linia zabudowy

1.2. Przeznaczenie terenów:

- ML — tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
- UT — tereny usług turystyki
- ZL — tereny lasów
- KDW — tereny dróg wewnętrznych

2.Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych

2.1.Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

3.Informacje nie będące ustaleniami planu

- proponowany podział parcelacyjny działek

Cały obszar objęty zał. nr 4 znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Doliny Słupi

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
fragmentów obrębów geodezyjnych: Borzyszkowy, Brzeźno Szlacheckie, Gliśno Wielkie, Kiedrowice, Lipnica, Borowy Młyn

ZAŁĄCZNIK NR 4
Część działki nr 220/14 w obrębie geodezyjnym Gliśno Wielkie

SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY LIPNICA

**SKALA 1:1000**

CKK ARCHITEKCI

**ZESPÓŁ AUTORSKI:**

GŁÓWNY PROJEKTANT: MGR. INŻ. ARCH. MAŁGORZATA OSSOWSKA
UPRAWNIENIA URBANISTYCZNE NR 1617

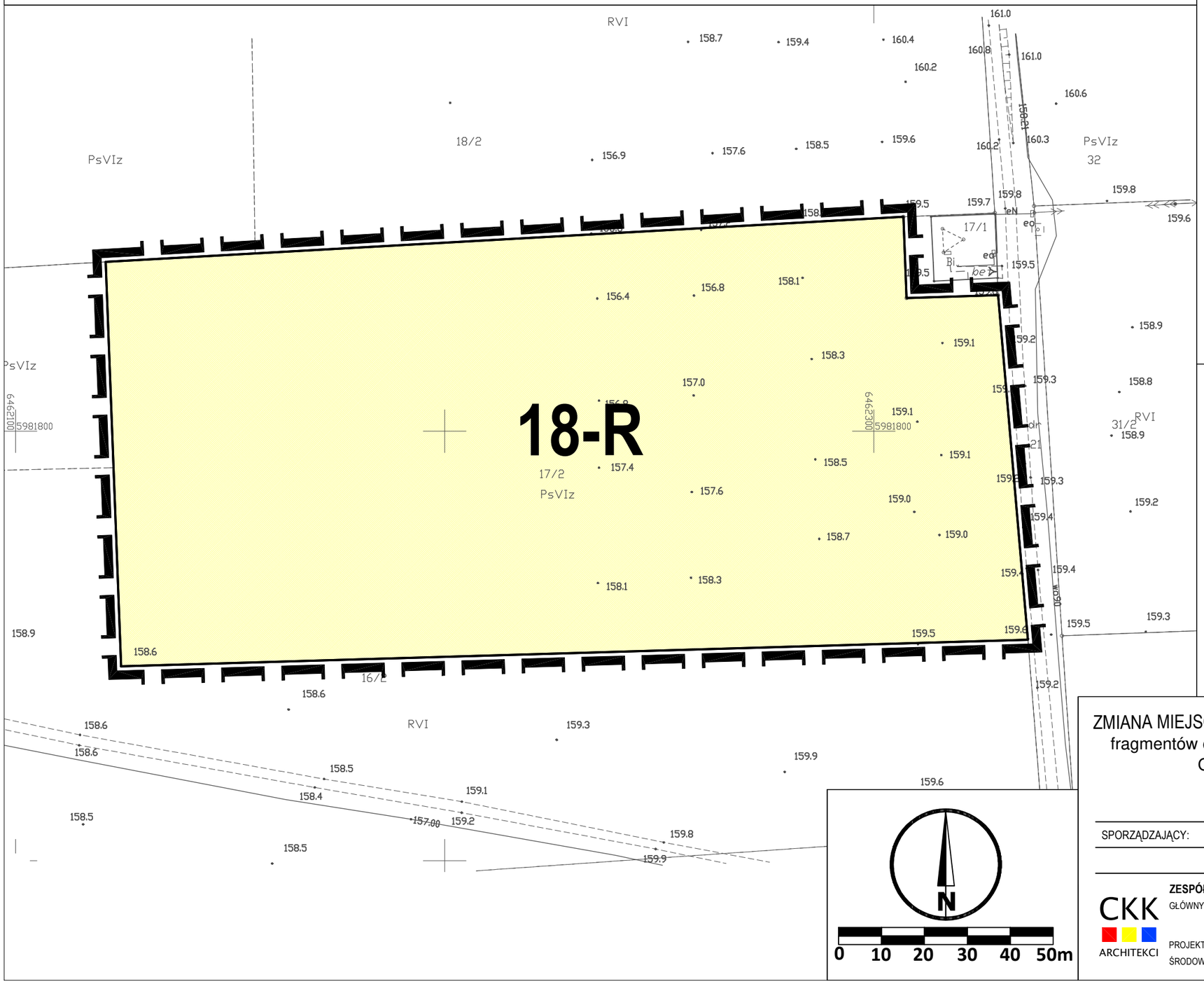
PROJEKTANCI: INŻ. WIKTORIA WITOSŁAWSKA

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE: MGR. INŻ. ARKADIUSZ ŚWIDER

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH: BORZYSZKOWY, BRZEŹNO SZLACHECKIE, GLIŚNO WIELKIE, KIEDROWICE, LIPNICA, BOROWY MŁYN

Załącznik nr 5

Działka nr 17/2 w obrębie geodezyjnym Kiedrowice




Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LX/455/2023

Rady Gminy w Lipnicy

z dnia 3 listopada 2023 r.

## Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lipnica

granica opracowania

tereny objęte obowiązującym MPZP

składowisko odpadów

dział wodny II rzędu

granica projektowanego światowego rezerwatu biosfery

istniejący obszar specjalnej ochrony ptaków "Bory Tucholskie" w ramach programu Natura 2000

## OZNACZENIA PLANU

### 1. USTALENIA PLANU

#### 1.1. Ustalenia ogólne

granica obszaru objętego opracowaniem planu

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

**01–AB** sposób oznaczenia terenu:
01 – numer terenu
AB – przeznaczenie terenu

#### 1.2. Przeznaczenie terenów:

**R** tereny rolnicze

Cały obszar objęty zał. nr 5 znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 "Bory Tucholskie"

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO fragmentów obrębów geodezyjnych: Borzyszkowy, Brzeźno Szlacheckie, Gliśno Wielkie, Kiedrowice, Lipnica, Borowy Młyn

ZAŁĄCZNIK NR 5

Działka nr 17/2 w obrębie geodezyjnym Kiedrowice

| | |
|---|---|
| SPORZĄDZAJĄCY: | WÓJT GMINY LIPNICA |
| | **SKALA 1:1000** |

CKK ARCHITEKCI

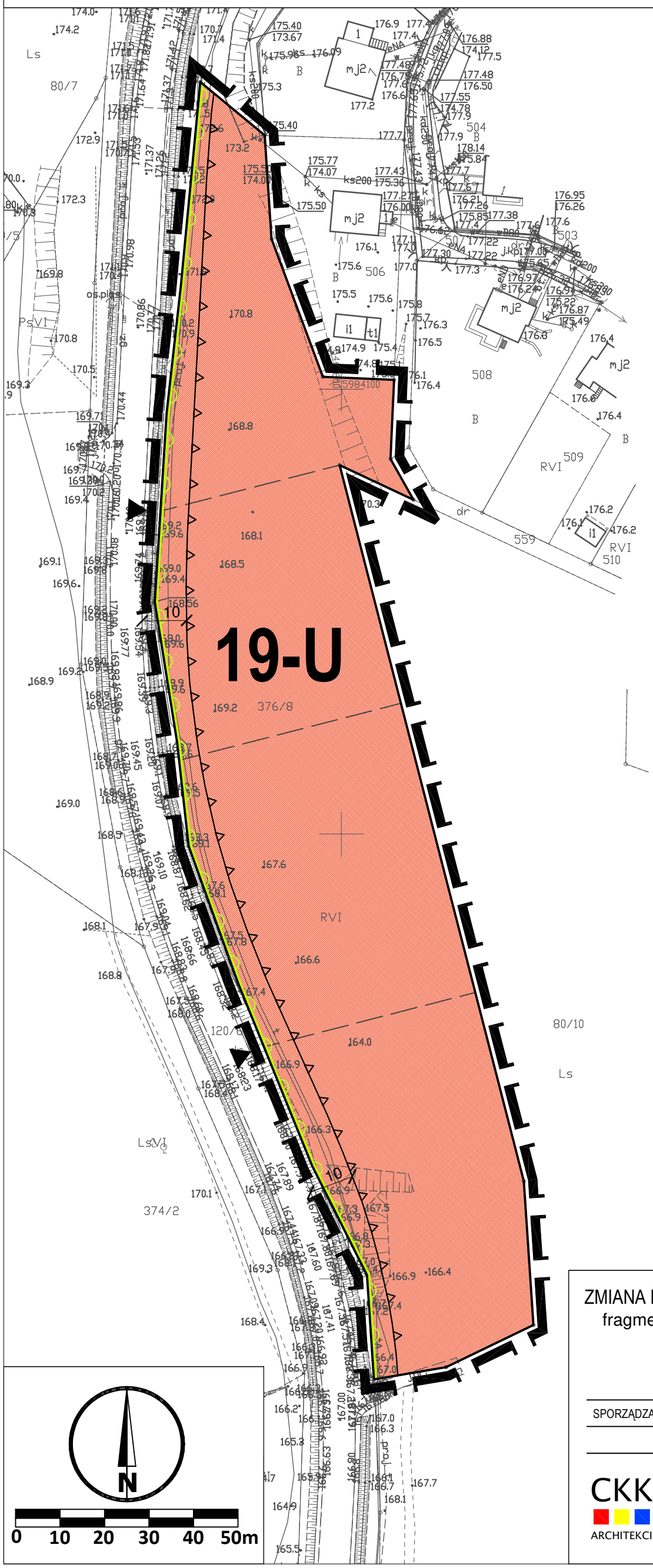
**ZESPÓŁ AUTORSKI:**

| | |
|---|---|
| GŁÓWNY PROJEKTANT: | MGR. INŻ. ARCH. MAŁGORZATA OSSOWSKA<br>UPRAWNIENIA URBANISTYCZNE NR 1617 |
| PROJEKTANCI: | INŻ. WIKTORIA WITOSŁAWSKA |
| ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE: | MGR. INŻ. ARKADIUSZ ŚWIDER |

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH: BORZYSZKOWY, BRZEŹ SZLACHECKIE, GLIŚNO WIELKIE, KIEDROWICE, LIPNICA, BOROWY Mł

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr LX/455/2023
Rady Gminy w Lipnicy
z dnia 3 listopada 2023 r.

Załącznik nr 6
Działka nr 376/8 w obrębie geodezyjnym Lipnica




## Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lipnica

granica opracowania

tereny objęte obowiązującym MPZP
tereny istniejącego i planowanego zainwestowania
tereny budowlane
granica projektowanego światowego rezerwatu biosfery
istniejący obszar specjalnej ochrony ptaków "Bory Tucholskie" w ramach programu Natura 2000

## OZNACZENIA PLANU

1. USTALENIA PLANU
1.1. Ustalenia ogólne

granica obszaru objętego opracowaniem planu

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

01–AB sposób oznaczenia terenu:
01 – numer terenu
AB – przeznaczenie terenu

nieprzekraczalna linia zabudowy

1.2. Przeznaczenie terenów:

U tereny zabudowy usługowej

2.Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych
2.1.Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

granice Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 "Bory Tucholskie"

3.Informacje nie będące ustaleniami planu

proponowany podział parcelacyjny działek

orientacyjna lokalizacja zjazdu z drogi wojewódzkiej

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
fragmentów obrębów geodezyjnych: Borzyszkowy, Brzeźno Szlacheckie, Gliśno Wielkie, Kiedrowice, Lipnica, Borowy Młyn

ZAŁĄCZNIK NR 6
Działka nr 376/8 w obrębie geodezyjnym Lipnica

| | |
|---|---|
| SPORZĄDZAJĄCY: | WÓJT GMINY LIPNICA |
| | **SKALA 1:1000** |

CKK ARCHITEKCI

**ZESPÓŁ AUTORSKI:**

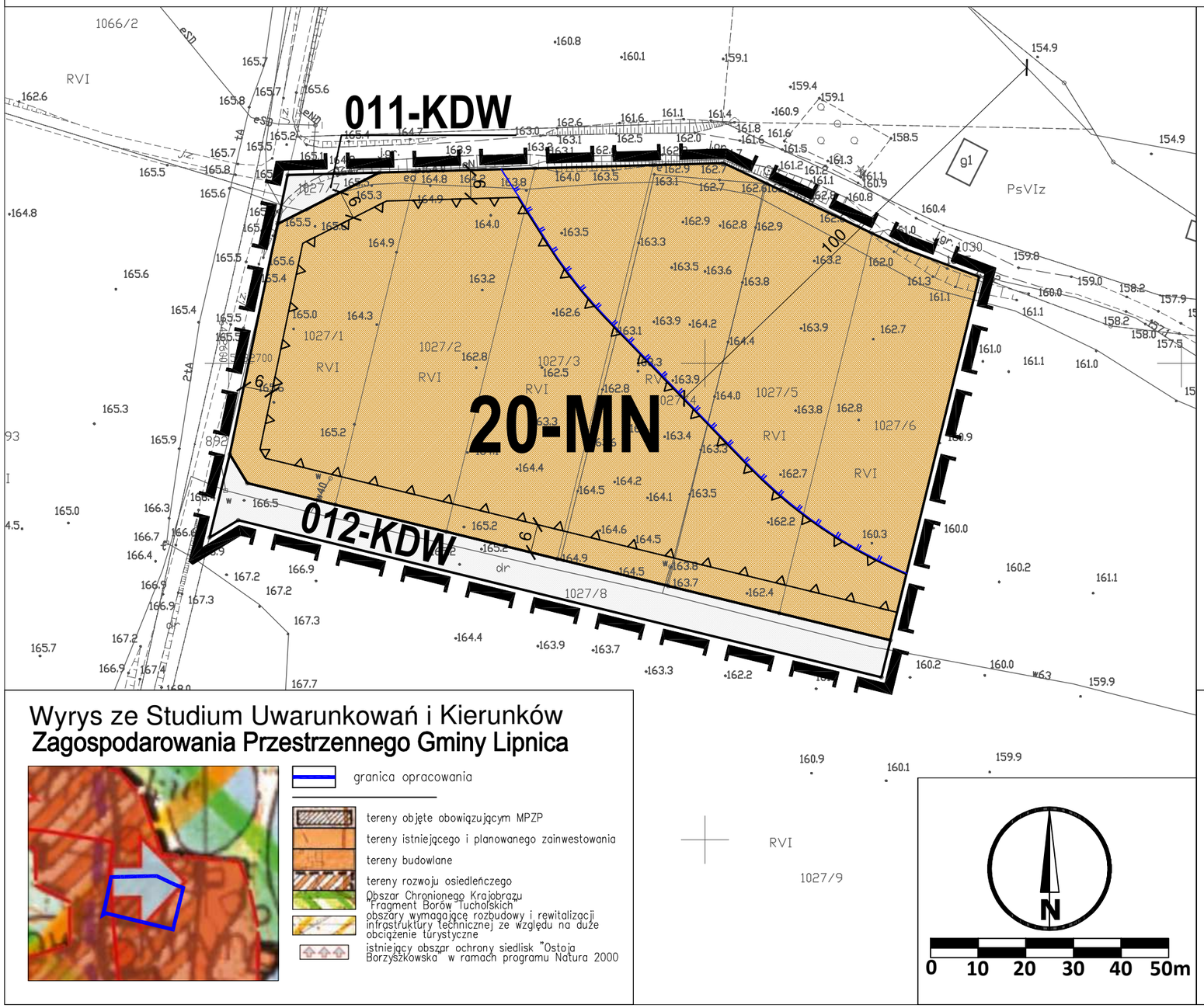
| | |
|---|---|
| GŁÓWNY PROJEKTANT: | MGR. INŻ. ARCH. MAŁGORZATA OSSOWSKA<br>UPRAWNIENIA URBANISTYCZNE NR 1617 |
| PROJEKTANCI: | INŻ. WIKTORIA WITOSŁAWSKA |
| ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE: | MGR. INŻ. ARKADIUSZ ŚWIDER |

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH: BORZYSZKOWY, BRZEŹNO SZLACHECKIE, GLIŚNO WIELKIE, KIEDROWICE, LIPNICA, BOROWY MŁYN

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr LX/455/2023
Rady Gminy w Lipnicy
z dnia 3 listopada 2023 r.

## Załącznik nr 7

## Działki nr 1027/1, 1027/2, 1027/3, 1027/4, 1027/5, 1027/6, 1027/7 i 1027/8 w obrębie geodezyjnym Borowy Młyn




## OZNACZENIA PLANU

1. USTALENIA PLANU

1.1. Ustalenia ogólne

granica obszaru objętego opracowaniem planu

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

01–AB sposób oznaczenia terenu:
01 – numer terenu
AB – przeznaczenie terenu

nieprzekraczalna linia zabudowy

1.2. Przeznaczenie terenów:

MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

KDW tereny dróg wewnętrznych

2.Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych

2.1.Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich zagospodarowaniu

granica pasa o szerokości 100 m od brzegu jeziora

Cały obszar objęty zał. nr 7 znajduje się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 "Ostoja Borzyszkowska" oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Fragment Borów Tucholskich

## Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lipnica



granica opracowania

tereny objęte obowiązującym MPZP

tereny istniejącego i planowanego zainwestowania

tereny budowlane

tereny rozwoju osiedleńczego

Obszar Chronionego Krajobrazu "Fragment Borów Tucholskich

obszary wymagające rozbudowy i rewitalizacji infrastruktury technicznej ze względu na duże obciążenie turystyczne

istniejący obszar ochrony siedlisk "Ostoja Borzyszkowska" w ramach programu Natura 2000

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
fragmentów obrębów geodezyjnych: Borzyszkowy, Brzeźno Szlacheckie, Gliśno Wielkie, Kiedrowice, Lipnica, Borowy Młyn

ZAŁĄCZNIK NR 7

Działki nr 1027/1, 1027/2, 1027/3, 1027/4, 1027/5, 1027/6, 1027/7 i 1027/8 w obrębie geodezyjnym Borowy Młyn

| | |
|---|---|
| SPORZĄDZAJĄCY: | WÓJT GMINY LIPNICA |
| | **SKALA 1:1000** |

CKK ARCHITEKCI

**ZESPÓŁ AUTORSKI:**

| | |
|---|---|
| GŁÓWNY PROJEKTANT: | MGR. INŻ. ARCH. MAŁGORZATA OSSOWSKA<br>UPRAWNIENIA URBANISTYCZNE NR 1617 |
| PROJEKTANCI: | INŻ. WIKTORIA WITOSŁAWSKA |
| ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE: | MGR. INŻ. ARKADIUSZ ŚWIDER |

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr LX/455/2023

Rady Gminy w Lipnicy

z dnia 3 listopada 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów geodezyjnych: Borzyszkowy, Brzeźno Szlacheckie, Gliśno Wielkie, Kiedrowice, Lipnica, Borowy Młyn został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Lipnica w dniach od 27.07.2023 r. do 16.08.2023 r.

**W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 30.08.2023 r. wpłynęło dwanaście uwag w trzech pismach, z których dwie zostały uwzględnione (uwagi 1a i 1b), a dziesięć zostało nieuwzględnionych (uwagi 1c, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 3a, 3b, 3c).**

Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lipnica i nie uwzględnia się niżej wymienionych uwag:

1c) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 17.08.2023 r. dotyczy wniosku o dopisanie dla terenów 17-ML i 19-ML (numeracja aktualna na etapie wyłożenia, w ostatecznym projekcie planu odpowiednio 15-ML i 17-ML) możliwości budowy domów jednorodzinnych.*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Uwaga nie została uwzględniona, działka jest położona w sąsiedztwie terenów zabudowy rekreacji indywidualnej, w pobliżu jeziora, na obrzeżach miejscowości.

2a) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.08.2023 r. dotyczy nieudostępnienia informacji nt. projektu planu we wcześniejszych etapach procedury.*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Procedury partycypacji społecznej w procesie tworzenia projektu planu zostały przeprowadzone zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 17 ustawy).

2b) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.08.2023 r. dotyczy wniosku o zmianę funkcji terenów 14-ML, 15-ML, 16-ML, 17-ML, 18-ML i 19-ML (numeracja aktualna na etapie wyłożenia, w ostatecznym projekcie planu odpowiednio 12-ML, 13-ML, 14-ML, 15-ML, 16-ML i 17-ML) na MN.*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Uwaga nie została uwzględniona, działka jest położona w sąsiedztwie terenów zabudowy rekreacji indywidualnej, w pobliżu jeziora, na obrzeżach miejscowości.

2c) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.08.2023 r. dotyczy wniosku o włączenie obszaru budynku na pograniczu terenów 17-ML i 13-ZL, do terenu 17-ML (numeracja aktualna na etapie wyłożenia, w ostatecznym projekcie planu odpowiednio 15-ML, a teren 13-ZL został wyłączony z planu).*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Teren 13-ZL, w związku z uwzględnieniem uwagi 1b), został wyłączony z planu, w związku z czym uwaga 2c) jest bezprzedmiotowa.

2d) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.08.2023 r. dotyczy wniosku o pomniejszenie obszaru terenu 12-ZL w celu dopuszczenia funkcji letniskowej.*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Teren 12-ZL, w związku z uwzględnieniem uwagi 1b), został wyłączony z planu, w związku z czym uwaga 2c) jest bezprzedmiotowa.

2e) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.08.2023 r. dotyczy wniosku o zmianę funkcji terenu 11-UT na ML.*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: Uwaga została omówiona na dyskusji publicznej, zapis mówiący o lokalizacji na terenie obiektów hotelarskich nie oznacza konieczności budowy hotelu, a pod pojęciem obiektu hotelarskiego rozumie się również domki turystyczne.

2f) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 04.08.2023 r. dotyczy wniosku o włączenie działki nr 165/9 w granice planu.*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: O granicach planu miejscowego decyduje rada gminy w momencie przystąpienia do sporządzenie planu, co nastąpiło dnia 11 czerwca 2021 r. Rozszerzenie granic planu wpłynęłoby na konieczność powtórzenia całej procedury planistycznej.

3a) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 28.08.2023 r. dotyczy wniosku o dopuszczenie wydzielenia działek o powierzchni 0,0750 ha na terenie 07-ML.*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: uwaga jest sprzeczna z ustaleniami studium, ponieważ wnioskowana powierzchnia znacząco odbiega od preferowanych wartości określonych w studium („*preferowane wielkości działek budowlanych […] dla funkcji turystyczno-rekreacyjnej 1500-2000 $m^2$ lub więcej*"). W treści planu obniżono natomiast minimalną wielkość działki do 1300 $m^2$, podobnie jak określono dla terenów załącznika nr 4.

3b) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 28.08.2023 r. dotyczy wniosku o umożliwienie wykonania podziału łącznego z 07-ML i 08-ML.*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: zapisy planu miejscowego pozwalają na podział gruntu leśnego zgodnie z przepisami odrębnymi. Jednocześnie warunek minimalnej wielkości działki określony dla terenu ML nie może być spełniony poprzez wykorzystanie fragmentu terenu ZL

3c) *Uwaga złożona przez osobę fizyczną z dnia 28.08.2023 r. dotyczy wniosku o uzupełnienie załącznika nr 2 propozycją podziału zgodnie z koncepcją dołączoną do uwagi.*

Uwaga została nieuwzględniona.

UZASADNIENIE: projekt planu nie został uzupełniony o propozycję podziału zgodnie z koncepcją dołączoną do uwagi, jednakże w treści planu dodano zapis o możliwości wydzielenia dróg wewnętrznych.

Przewodniczący Rady Gminy

**Wojciech Megier**

Załącznik Nr 9 do uchwały Nr LX/455/2023

Rady Gminy w Lipnicy

z dnia 3 listopada 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) Rada Gminy w Lipnicy rozstrzyga, co następuje:

**I. Zadania własne gminy**

1. Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

2. Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

3. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię cieplną,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

**II. Budowa dróg**

W granicach planu nie przewiduje się budowy dróg należących do zadań własnych gminy.

**III. Uzbrojenie terenu**

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

a) obowiązuje odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) odprowadzanie ścieków przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach nieposiadających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych;

d) na terenach, na których nie ma możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków (nie dotyczy terenów 07-ML (załącznik graficzny nr 2), 11-UT (załącznik graficzny nr 4) i 20-MN (załącznik graficzny nr 7)). Zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków winno być poprzedzone dokładnym rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych oraz ukształtowania terenu, które pozwolą na ich lokalizację.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:

a) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu, gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż,

b) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie inwestycji,

c) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika ( tj. cieków naturalnych, kanałów, rowów melioracyjnych, gruntu, zbiornika) winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych,

d) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych z przeznaczeniem na cele p.poż.,

e) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,

f) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,

g) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo wodnych,

h) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

**IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

1. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych;

2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji;

3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe;

4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

**V. Zasady prowadzenia polityki finansowej**

1. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu opłaty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.

Przewodniczący Rady Gminy

**Wojciech Megier**

Załącznik Nr 10 do uchwały Nr LX/455/2023
Rady Gminy w Lipnicy
z dnia 3 listopada 2023 r.
Zalacznik10.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**