



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 27.02.2023 r.

Poz. 1036

UCHWAŁA NR L/376/2023 RADY GMINY W LIPNICY

z dnia 27 stycznia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w miejscowości Lipnica gmina Lipnica (dz. nr 80/3, 80/4, cz. 279/2, 322/3, 322/5, 322/6, 322/7, 322/8, cz. 322/10, 325/1, 325/3)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503; zm.: z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185; zm.: z 2023 r. poz. 2747) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 40), realizując Uchwałę Nr VIII/61/2015 Rady Gminy w Lipnicy z dnia 4 września 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w miejscowości Lipnica gmina Lipnica oraz po stwierdzeniu iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipnica, Rada Gminy w Lipnicy uchwala co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru

w miejscowości Lipnica gmina Lipnica (dz. nr 80/3, 80/4, cz. 279/2, 322/3, 322/5, 322/6, 322/7, 322/8, cz. 322/10, 325/1, 325/3), zwany dalej „planem”.

2. Granice planu obejmują obszar, który został określony na rysunku planu wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

3. Celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów dla potrzeb zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz ustalenie przeznaczenia pozostałych terenów (wraz z określeniem ich sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy).

4. Plan obejmuje obszar o powierzchni 15,80 ha.

§ 2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik Nr 1 do uchwały - nazywany w treści uchwały rysunkiem planu: “ Lipnica. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w miejscowości Lipnica (dz. nr 80/3, 80/4, cz. 279/2, 322/3, 322/5, 322/6, 322/7, 322/8, cz. 322/10, 325/1, 325/3). Skala 1:1000”,
- 2) załącznik Nr 2 do uchwały – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu,
- 3) załącznik Nr 3 do uchwały – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji oraz sposobie finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy,

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

§ 3. 1. Na rysunku planu, o którym mowa § 2 pkt. 1 obowiązującymi ustaleniami są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) oznaczenia literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
- 5) granice strefy technicznej od istniejącej napowietrznej linii energetycznej 15kV,
- 6) granice specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Ostoja Borzyszkowska” PLH220079,
- 7) granice udokumentowanego złoża kopaliny Osowo,
- 8) granice strefy W.II częściowej ochrony stanowisk archeologicznych,
- 9) granice strefy W.III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych,
- 10) granice zlewni bezpośredniej jeziora Trzebielsk.

2. Na rysunku planu, o którym mowa § 2 pkt. 1, naniesiono (w granicach planu) następujące oznaczenia graficzne nie będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie podziału wewnętrznego (proponowane),
- 2) trasy infrastruktury technicznej (proponowane).

3. Oznaczenia graficzne naniesione poza granicami planu mają charakter wyłącznie informacyjny (dla przedstawienia związków z terenami sąsiednimi).

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jak i ustaleniach rysunku planu jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały,
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
o którym mowa w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały,
- 4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, określony w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu, któremu przyporządkowany jest symbol literowy i do którego odnoszą się ustalenia niniejszego planu zawarte na rysunku planu oraz w części tekstowej (uchwale),
- 6) powierzchni zabudowy (teren przeznaczony pod zabudowę) – należy przez to rozumieć wyznaczoną przez rzut pionowy najdalej wysuniętych zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (na danej działce budowlanej) i określoną wielkością wyrażoną w metrach kwadratowych; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu istniejącego oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, zadaszeń mających podparcie słupami na gruncie, wiat, balkonów, wykuszy, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego i zabudowy tymczasowej,
- 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie,
- 8) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość wyrażoną w procentach i przedstawiającą stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu lub działki,

- 9) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wielkość wyrażoną w procentach i przedstawiającą stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu lub działki,
 - 10) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków znajdujących się na danym terenie lub działce do powierzchni terenu lub działki,
 - 11) wysokości budynku - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku do głównej kalenicy dachu – liczoną od uśrednionego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
 - 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów
- i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5m przed linię zabudowy a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów,
- 13) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi we właściwych przepisach prawa.

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE DLA OBSZARU OPRACOWANIA PLANU

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. 1. Ustala się podział obszaru na 13 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w tym: na 9 terenów oznaczonych symbolami od 1 do 9 oraz dla komunikacji na 4 tereny oznaczone symbolami od 01 do 04.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **MN** - teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej,
- 2) **RU** - teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,
- 3) **ZL** – lasy,
- 4) **R** – teren rolny,
- 5) **K** – teren urządzeń kanalizacyjnych (przepompownia ścieków),
- 6) **KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej,
- 7) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

3. Szczegółowe zasady zagospodarowania i zabudowy poszczególnych terenów, zostały określone w kartach terenów w Dziale 3. niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Elementami kształtującymi ład przestrzenny w obszarze planu są: linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalne linie zabudowy, ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru opracowania planu zawarte na rysunku planu (wydzielenie terenów liniami rozgraniczającymi), ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów (ustalenia szczegółowe opracowane dla poszczególnych terenów w tym: linie zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy, wysokość zabudowy, geometria dachów).

2. Zagospodarowanie terenów w granicach planu powinno uwzględniać istniejące przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami; dopuszcza się możliwość przebudowy w/w sieci i zmiany ich przebiegu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Część obszaru w granicach planu położona jest w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Ostoja Borzyszkowska” (PLH 220079). W granicach planu zabrania się podejmowania działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony w/w obszaru Natura 2000, w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Część obszaru w granicach planu położona jest w granicach zlewni bezpośredniej jeziora Trzebielsk. Na obszarze zlewni bezpośredniej jeziora Trzebielsk obowiązują ustalenia dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Część obszaru w granicach planu położona jest w granicach udokumentowanego złoża kopaliny Osowo. Zgodnie z przepisami odrębnymi, udokumentowane złoża kopalin podlegają ochronie oraz ujawnieniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

4. Wyklucza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, kwalifikowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszczalny poziom hałasu dla terenów oznaczonych symbolami MN nie powinien przekraczać wartości ustalonych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

6. Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności usługowej winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami.

7. Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny; w szczególności działalność gospodarcza nie może powodować przekroczeń normatywnych wartości zanieczyszczeń powietrza oraz poziomu dźwięku w środowisku mierzonych na granicy własności terenu.

8. Z powstającymi odpadami komunalnymi postępować w sposób określony w przepisach prawa miejscowego (Regulamin utrzymania czystości i porządku); odpady inne niż komunalne, w tym niebezpieczne, należy gromadzić selektywnie, a następnie przekazywać do najbliższych miejsc, w których zostaną poddane odzyskowi lub zostaną unieszkodliwione.

9. Ziemię urodzajną i masy ziemne z korytowania dróg należy wywozić w miejsce wskazane przez Urząd Gminy, zaś pochodzącą z wykopów fundamentowych zagospodarować w granicach działek budowlanych lub wywozić w miejsce wskazane przez Urząd Gminy.

10. W zagospodarowaniu terenu należy zachować istniejącą zieleń, zwłaszcza drzewa i krzewy (poza wycinką uzasadnioną zagospodarowaniem terenu).

11. Wzbogacenie istniejącej zieleni poprzez nasadzenia nowych grup drzew i krzewów gatunkami zgodnymi z miejscowymi warunkami siedliska.

12. Przy realizacji planowanego zagospodarowania powinna być uwzględniana ochrona gatunkowa roślin, grzybów i zwierząt w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów.

13. Zagospodarowanie obszaru objętego planem nie powinno zmieniać stosunków wodnych na terenach przyległych.

14. Zaleca się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych na ciągach komunikacji wewnętrznej.

15. Projekty budowlane obiektów kubaturowych i liniowych powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem warunków geotechnicznych - w trybie obowiązujących przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne oznaczone AZP 19-32/71 (nr w miejscowości 40), AZP 19-32/72 (nr w miejscowości 41), AZP 19-32/73 (nr w miejscowości 42) oraz AZP 19-32/74 (nr w miejscowości 43), objęte strefami ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych (w tym strefą W.II częściowej ochrony i strefą W.III ograniczonej ochrony).

2. 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 w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich przestrzeni, określonych dla obszaru planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2. Dla przestrzeni ogólnodostępnych o charakterze publicznym (terenów komunikacji publicznej – drogi), uwzględniono wymagania kształtowania ładu przestrzennego w ustaleniach dla terenów.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 10. 1. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy terenów MN:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25%,
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 35%,
- 3) intensywność zabudowy: minimalna – nie określa się, maksymalna - do 0,4,
- 4) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), wysokość budynku nie większa niż 8,5m; poziom posadowienia parteru – nie więcej niż 50cm,
- 5) geometria dachu: dachy dwu- lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 27-45°; dopuszczalne okna połaciowe lub doświetlenie poddasza lukarnami; materiał pokrycia dachu: dachówka ceramiczna (lub materiał dachówkopodobny) w kolorze ceglastobrązowym lub grafitowym (z zakazem stosowania pokryć błyszczących); maksymalny występ okapu do 60 cm,
- 6) budynki garażowe i gospodarcze: parterowe o wysokości do 6m i pokryciu w nawiązaniu do zabudowy mieszkalnej,
- 7) zabudowa na działce budowlanej powinna być zharmonizowana pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów i form architektonicznych.

2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy terenów RU:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35% (dla terenu 6RU) i 25% (dla terenu 5RU),
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10% (dla terenu 6RU) i 30% (dla terenu 5RU),
- 3) intensywność zabudowy: minimalna – nie określa się, maksymalna - nie określa się,
- 4) wysokość zabudowy: wysokość budynków do 10m, wysokość budowli rolniczych do 20m,
- 5) geometria dachu: nie określa się.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych)

§ 11. 1. Plan obejmuje grunty o powierzchni 15,80 ha w stosunku, do których przeznaczenie jest ustalane w ramach niniejszego planu (RVI-8,14 ha, ŁIV-1,14 ha, ŁVI-0,78 ha, PsVI-1,55 ha, N-0,19 ha, Ls-3,61 ha, dr-0,39 ha).

2. W ramach planu na cele nierolnicze i nieleśne przeznacza się użytki rolne klasy IV-VI pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 2,86 ha (RVI-2,85 ha, PsVIz-0,01 ha oraz ŁIV o powierzchni mniejszej niż 0,01 ha), które nie wymagają wyrażenia zgody, a których zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w ramach uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. W planie nie określa się granic obszarów wymagających (zgodnie z przepisami odrębnymi) przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości oraz zasad scalania nieruchomości – ze względu na brak takich obszarów oraz brak potrzeby takich regulacji.

2. Zasady podziału nieruchomości, na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych - zgodnie z ust. 3-5.

3. Dopuszcza się podział terenów 1MN i 3MN na działki budowlane (powinien on być dokonany zgodnie z zasadą orientacyjnego podziału przedstawioną na rysunku planu -

w dostosowaniu do występujących uwarunkowań); dopuszcza się zmiany w zaproponowanym podziale (jedynie w projekcie zagospodarowania terenu /w projekcie budowlanym/), pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni 800 m² działki budowlanej oraz zapewnienia bezpośredniego dostępu poszczególnych działek do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej.

4. Dopuszcza się podział terenów RU i R pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu poszczególnych działek do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej.

5. Dopuszcza się wydzielenie działek geodezyjnych pod niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. W strefie technicznej napowietrznej linii 15kV o szerokości 15m (po 7,5 m od osi linii

w obu kierunkach w rzucie pionowym) ustala się zakaz zabudowy; ponadto obowiązuje zakaz zalesień oraz nasadzeń zieleni wysokiej.

2. W obszarze planu ustala się zakaz realizacji obiektów dla potrzeb chowu trzody chlewnej oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć chowu i hodowli drobiu w ilości większej niż 0,5 DJP

i pozostałych zwierząt w ilości większej niż 1,0 DJP.

3. W odległości do 100 m od działki jeziora Trzebielsk obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem.

4. W obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących do produkcji energii - energię wiatru, w tym o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji

w rozumieniu przepisów odrębnych.

5. W obszarze planu wprowadza się zakaz przekształcania nieużytków i użytków zielonych na grunty orne.

6. Obowiązuje ochrona udokumentowanego złoża kopaliny Osowo, w szczególności

w granicach złoża ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. 1. Obsługa komunikacyjna z drogi stanowiącej własność Gminy Lipnica (działka nr 287/2 - poza granicami planu) oraz z drogi stanowiącej własność Gminy Lipnica (teren 03KDD tj. działka nr 279/2).

2. Dla potrzeb planowanej zabudowy w ramach terenów MN wymagane jest zabezpieczenie miejsc do parkowania w tym: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług (miejscem postojowym jest także podjazd do garażu lub budynku gospodarczego).

3. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie wyznacza się.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu:

- 1) sytuowanie liniowych elementów infrastruktury technicznej w ciągach komunikacyjnych, pod ziemią; dopuszcza się ich budowę na innych terenach, jeżeli nie będzie to kolidować z zagospodarowaniem tych terenów,
- 2) zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej położonych poza liniami rozgraniczającymi dróg ich zarządcom i właścicielom,
- 3) zatrzymywanie „czystych” wód opadowych i roztopowych w miejscu ich opadu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) doprowadzenie wody do odbiorców rozdzielczą siecią wodociągową, przyłączoną do zbiorowego systemu wodociągowego wsi Lipnica,
- 2) budowę sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających planowanych dróg.

3. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych z terenów zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej do osiedlowej sieci kanalizacji sanitarnej przyłączonej do zbiorowego systemu kanalizacyjnego aglomeracji Lipnica, którym spłyną na oczyszczalnię ścieków

w Upiłce,

- 2) budowę sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających planowanych dróg.
- 3) zakaz budowy indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych.

4. W zakresie postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych indywidualnymi systemami w granicach nieruchomości, przy wykorzystaniu urządzeń do wsiąkania, retencjonowania i/lub gromadzenia,
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg do rowów trawiastych lub krótkimi odcinkami sieci kanalizacyjnej do ziemi przy wykorzystaniu urządzeń do wsiąkania, retencjonowania.
- 3) zapewnienie odpływu wód opadowych i roztopowych w sposób chroniący tereny sąsiednie przed zalaniem.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dostarczanie ciepła z indywidualnych instalacji grzewczych wykorzystujących niskoemisyjne i nieemisyjne nośniki energii.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dostarczanie gazu z indywidualnych butli lub zbiorników stałych gazu płynnego;
- 2) dopuszcza się dostarczanie gazu siecią gazową średniego ciśnienia, ułożoną w liniach rozgraniczających dróg. Źródłem gazu będzie gazociąg wysokiego ciśnienia Bytów – Miastko z odejściem na wysokości Tuchomia do Lipnicy, gdzie planuje się budowę stacji redukcyjnej I^o.
- 3) zachowanie wzdłuż gazociągów stref kontrolowanych, określonych w przepisach odrębnych; w strefie kontrolowanej zakazuje się podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu w tym: wznoszenia budynków, urządzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z planowaną zabudową,
- 3) dopuszcza się budowę urządzeń energetycznych (stacji transformatorowych) w obszarze planu pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie kolidować z zagospodarowaniem tych terenów.

8. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej

w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 12.

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania,urządzania i użytkowania terenów

§ 16. Do czasu docelowego zagospodarowania dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

Rozdział 13.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 17. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0 % (dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 9K, 01KDD, 02KDW i 03KDD) oraz 30% (dla terenów 5RU, 6RU, 7ZL, 8R i 04KDW).

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYDZIELONYCH
LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI (KARTY TERENÓW)

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MN:

1. Oznaczenie terenu:	1MN
2. Powierzchnia terenu:	0,77 ha
3. Przeznaczenie terenu:	
1) teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.	
4. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:	
1) linia zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy 6m od granicy pasa drogowego drogi stanowiącej własność Gminy Lipnica (działka nr 287/2, poza granicami planu oraz 6m od granicy pasa drogowego drogi 01KDD,	
2) pozostałe wg zasad określonych w § 10 ust. 1 niniejszej uchwały.	
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
1) część terenu położona w granicach zlewni bezpośredniej jeziora Trzebielsk (§7 ust. 2),	
2) pozostałe wg zasad określonych w § 7 niniejszej uchwały.	
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej:	
1) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.	
7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
1) wg zasad określonych w § 12 niniejszej uchwały.	
8. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
1) przez teren przebiega napowietrzna linia 15kV; obowiązują zasady określone w § 13 ust. 1 niniejszej uchwały.	
9. Zasady kształtowania systemów komunikacji:	
1) obsługa komunikacyjna z drogi stanowiącej własność Gminy Lipnica (działka nr 287/2 - poza granicami planu) oraz z drogi 01KDD,	
2) pozostałe (w tym wymagania w zakresie parkowania) wg zasad określonych w § 14 niniejszej uchwały.	
10. Zasady kształtowania systemów infrastruktury technicznej:	
1) wg zasad określonych w § 15 niniejszej uchwały.	
11. Stawki procentowe:	
1) wg zasad określonych w § 17 niniejszej uchwały.	

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2MN:

1. Oznaczenie terenu:	2MN
2. Powierzchnia terenu:	0,15 ha
3. Przeznaczenie terenu:	
1) teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.	
4. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:	
1) linia zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy 6m od granicy pasa drogowego drogi 01KDD, 6mm od granicy pasa drogowego drogi 02KDW oraz 12m od granicy lasu (4ZL),	
2) pozostałe wg zasad określonych w § 10 ust. 1 niniejszej uchwały.	
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
1) część terenu położona w granicach zlewni bezpośredniej jeziora Trzebielsk (§7 ust. 2),	
2) pozostałe wg zasad określonych w § 7 niniejszej uchwały.	
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej:	
1) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.	
7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
1) wg zasad określonych w § 12 niniejszej uchwały.	
8. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
1) wg zasad określonych w § 13 niniejszej uchwały.	
9. Zasady kształtowania systemów komunikacji:	
1) obsługa komunikacyjna z dróg 01KDD i 02KDW,	

	2) pozostałe (w tym wymagania w zakresie parkowania) wg zasad określonych w § 14 niniejszej uchwały.
10.	Zasady kształtowania systemów infrastruktury technicznej:
	1) wg zasad określonych w § 15 niniejszej uchwały.
11.	Stawki procentowe:
	1) wg zasad określonych w § 17 niniejszej uchwały.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu 3MN:

1.	Oznaczenie terenu:	3MN
2.	Powierzchnia terenu:	1,13 ha
3.	Przeznaczenie terenu:	
	1) teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.	
4.	Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:	
	1) linia zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy 6m od granicy pasa drogowego drogi stanowiącej własność Gminy Lipnica (działka nr 287/2, poza granicami planu, 6m od granicy pasa drogowego drogi 01KDD, 6m od granicy pasa drogowego drogi 02KDW oraz 12m od granicy lasu (4ZL),	
	2) pozostałe wg zasad określonych w § 10 ust. 1 niniejszej uchwały.	
5.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
	1) część terenu położona w granicach zlewni bezpośredniej jeziora Trzebielsk (§7 ust. 2),	
	2) pozostałe wg zasad określonych w § 7 niniejszej uchwały.	
6.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej:	
	1) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.	
7.	Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
	1) wg zasad określonych w § 12 niniejszej uchwały.	
8.	Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
	1) przez teren przebiega napowietrzna linia 15kV; obowiązują zasady określone w § 13 ust. 1 niniejszej uchwały.	
9.	Zasady kształtowania systemów komunikacji:	
	1) obsługa komunikacyjna z drogi stanowiącej własność Gminy Lipnica (działka nr 287/2 - poza granicami planu) oraz z dróg 01KDD i 02KDW,	
	2) pozostałe (w tym wymagania w zakresie parkowania) wg zasad określonych w § 14 niniejszej uchwały.	
10.	Zasady kształtowania systemów infrastruktury technicznej:	
	1) wg zasad określonych w § 15 niniejszej uchwały.	
11.	Stawki procentowe:	
	1) wg zasad określonych w § 17 niniejszej uchwały.	

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 4ZL:

1.	Oznaczenie terenu:	4ZL
2.	Powierzchnia terenu:	2,84 ha
3.	Przeznaczenie terenu:	
	1) lasy.	
4.	Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:	
	1) nie ustala się.	
5.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
	1) część terenu położona w granicach udokumentowanego złoża Osowo (obowiązują zasady określone w § 13 ust. 4 niniejszej uchwały),	
	2) część terenu położona w granicach zlewni bezpośredniej jeziora Trzebielsk (§7 ust. 2),	
	3) pozostałe wg zasad określonych w § 7 niniejszej uchwały.	
6.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej:	
	1) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.	
7.	Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
	1) nie ustala się.	
8.	Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
	1) przez teren przebiega napowietrzna linia 15kV; obowiązują zasady określone w § 13 ust. 1 niniejszej uchwały.	
9.	Zasady kształtowania systemów komunikacji:	

	1) obsługa komunikacyjna z drogi stanowiącej własność Gminy Lipnica (działka nr 287/2 - poza granicami planu) oraz z drogi stanowiącej własność Gminy Lipnica (teren 03KDD tj. działka nr 279/2).
10.	Zasady kształtowania systemów infrastruktury technicznej:
	1) nie ustala się.
11.	Stawki procentowe:
	1) wg zasad określonych w § 17 niniejszej uchwały.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu **5RU**:

1. Oznaczenie terenu:	5RU
2. Powierzchnia terenu:	0,98 ha
3. Przeznaczenie terenu:	
	1) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych.
4. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:	
	1) linia zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy 5m od granicy pasa drogowego drogi 03KDD oraz 12m od granicy lasu (4ZL),
	2) pozostałe wg zasad określonych w § 10 ust. 2 niniejszej uchwały.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
	1) część terenu położona w granicach udokumentowanego złoża Osowo (obowiązują zasady określone w § 13 ust. 4 niniejszej uchwały),
	2) teren położony w granicach zlewni bezpośredniej jeziora Trzebielsk (§7 ust. 2),
	3) pozostałe wg zasad określonych w § 7 niniejszej uchwały.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej:	
	1) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
	1) wg zasad określonych w § 12 niniejszej uchwały.
8. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
	1) wg zasad określonych w § 13 niniejszej uchwały.
9. Zasady kształtowania systemów komunikacji:	
	1) obsługa komunikacyjna z drogi 03KDD,
	2) pozostałe wg zasad określonych w § 14 niniejszej uchwały.
10. Zasady kształtowania systemów infrastruktury technicznej:	
	1) wg zasad określonych w § 15 niniejszej uchwały.
11. Stawki procentowe:	
	1) wg zasad określonych w § 17 niniejszej uchwały.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu **6RU**:

1. Oznaczenie terenu:	6RU
2. Powierzchnia terenu:	0,40 ha
3. Przeznaczenie terenu:	
	1) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych.
4. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:	
	1) linia zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy 6m od granicy pasa drogowego drogi 03KDD oraz 12m od granicy lasu (7ZL),
	2) pozostałe wg zasad określonych w § 10 niniejszej uchwały.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
	1) teren położony w granicach zlewni bezpośredniej jeziora Trzebielsk (§7 ust. 2),
	2) pozostałe wg zasad określonych w § 7 niniejszej uchwały.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej:	
	1) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
	1) wg zasad określonych w § 12 niniejszej uchwały.
8. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
	1) wg zasad określonych w § 13 niniejszej uchwały.
9. Zasady kształtowania systemów komunikacji:	
	1) obsługa komunikacyjna z drogi 03KDD,

	2) pozostałe wg zasad określonych w § 14 niniejszej uchwały.
10.	Zasady kształtowania systemów infrastruktury technicznej:
	1) wg zasad określonych w § 15 niniejszej uchwały.
11.	Stawki procentowe:
	1) wg zasad określonych w § 17 niniejszej uchwały.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu 7ZL:

1. Oznaczenie terenu:	7ZL
2. Powierzchnia terenu:	0,75 ha
3. Przeznaczenie terenu:	
	1) lasy,
	2) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
	3) dopuszcza się urządzenia turystyczne i służące turystyce,
	4) w granicach terenu 7ZL obowiązuje zakaz zabudowy związanej z produkcją leśną oraz zabudowy zagrodowej,
4. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:	
	1) nie ustala się.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
	1) teren położony w granicach zlewni bezpośredniej jeziora Trzebielsk (§7 ust. 2),
	2) pozostałe wg zasad określonych w § 7 niniejszej uchwały.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej:	
	1) część terenu położona jest w granicach stanowiska archeologicznego oznaczonego AZP 19-32/74 (nr w miejscowości 43); zasady ochrony określono w § 8 ust. 2 niniejszej uchwały,
	2) pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
	1) nie ustala się.
8. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
	1) wg zasad określonych w § 13 niniejszej uchwały.
9. Zasady kształtowania systemów komunikacji:	
	1) obsługa komunikacyjna z drogi stanowiącej własność Gminy Lipnica (teren 03KDD tj. działka nr 279/2).
10. Zasady kształtowania systemów infrastruktury technicznej:	
	1) nie ustala się.
11. Stawki procentowe:	
	1) wg zasad określonych w § 17 niniejszej uchwały.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8R:

1. Oznaczenie terenu:	8R
2. Powierzchnia terenu:	6,56 ha
3. Przeznaczenie terenu:	
	1) teren rolny,
	2) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
	3) w granicach terenu 8R obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej; w/w zakaz nie dotyczy obiektów magazynowo-składowych w ramach gospodarstwa rolnego, które nie wymagają doprowadzenia wody,
4. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:	
	1) linia zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy 6m od granicy pasa drogowego drogi 03KDD oraz 12m od granicy lasu (7ZL),
	2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 10%,
	3) udział powierzchni biologicznie czynnej: co najmniej 70%
	4) intensywność zabudowy: minimalna 0,0; maksymalna 0,20,
	5) wysokość zabudowy: dla budynków do 9,0m; dla budowli do 15m,
	6) geometria i pokrycie dachu: nie określa się,
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
	1) część terenu położona w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Ostoja Borzyszkowska” PLH220079 (obowiązują zasady określone w § 7 ust. 1 niniejszej uchwały),

	2) część terenu położona w granicach zlewni bezpośredniej jeziora Trzebielsk (§7 ust. 2),
	3) pozostałe wg zasad określonych w § 7 niniejszej uchwały.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej:	
	1) część terenu położona jest w granicach stanowisk archeologicznego oznaczonych AZP 19-32/71 (nr w miejscowości 40), AZP 19-32/72 (nr w miejscowości 41), AZP 19-32/73 (nr w miejscowości 42), AZP 19-32/74 (nr w miejscowości 43); zasady ochrony określono w § 8 ust. 2 niniejszej uchwały,
	2) pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
	1) wg zasad określonych w § 12 niniejszej uchwały.
8. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
	1) wg zasad określonych w § 13 niniejszej uchwały.
9. Zasady kształtowania systemów komunikacji:	
	1) obsługa komunikacyjna z drogi stanowiącej własność Gminy Lipnica (teren 03KDD tj. działka nr 279/2) oraz z drogi 04KDW (działki nr 322/5 i 322/6).
10. Zasady kształtowania systemów infrastruktury technicznej:	
	1) nie ustala się.
11. Stawki procentowe:	
	1) wg zasad określonych w § 17 niniejszej uchwały.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu **9K**:

1. Oznaczenie terenu:	9K
2. Powierzchnia terenu:	0,00 ha (tj. mniej niż 0,01 ha)
3. Przeznaczenie terenu:	
	1) teren urządzenia kanalizacyjnego - przepompownia ścieków.
4. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:	
	1) teren wygrodzić, powierzchnie biologicznie czynne zagospodarować zielenią.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
	1) teren położony w granicach zlewni bezpośredniej jeziora Trzebielsk (§7 ust. 2),
	2) pozostałe wg zasad określonych w § 7 niniejszej uchwały.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej:	
	1) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
	1) granice terenu ustalić wg rysunku planu i wyznaczyć w trybie określonym w przepisach odrębnych.
8. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
	1) wg zasad określonych w § 13 niniejszej uchwały.
9. Zasady kształtowania systemów komunikacji:	
	1) obsługa komunikacyjna z drogi z drogi 01KDD.
10. Zasady kształtowania systemów infrastruktury technicznej:	
	1) wg zasad określonych w § 15 niniejszej uchwały.
11. Stawki procentowe:	
	1) wg zasad określonych w § 17 niniejszej uchwały.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu **01KDD**:

1. Oznaczenie terenu:	01KDD
2. Powierzchnia terenu:	0,26 ha
3. Przeznaczenie terenu:	
	1) teren drogi publicznej dojazdowej.
4. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:	
	1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10m z placem do zawracania i z rozszerzeniami (jak na rysunku planu).
	2) w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
	1) część terenu położona w granicach zlewni bezpośredniej jeziora Trzebielsk (§7 ust. 2),
	2) pozostałe wg zasad określonych w § 7 niniejszej uchwały.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej:
1) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) granice terenu ustalić wg rysunku planu i wyznaczyć w trybie określonym w przepisach odrębnych.
8. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) przez teren przebiega napowietrzna linia 15kV; obowiązują zasady określone w § 13 ust. 1 niniejszej uchwały.
9. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
1) wg zasad określonych w § 14 niniejszej uchwały.
10. Zasady kształtowania systemów infrastruktury technicznej:
1) wg zasad określonych w § 15 niniejszej uchwały.
11. Stawki procentowe:
1) wg zasad określonych w § 17 niniejszej uchwały.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu **02KDW**:

1. Oznaczenie terenu:	02KDW
2. Powierzchnia terenu:	0,09 ha
3. Przeznaczenie terenu:	
1) teren drogi wewnętrznej.	
4. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:	
1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10m i 15m, z rozszerzeniami (jak na rysunku planu),	
2) w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.	
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
1) część terenu położona w granicach zlewni bezpośredniej jeziora Trzebielsk (§7 ust. 2),	
2) pozostałe wg zasad określonych w § 7 niniejszej uchwały.	
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej:	
1) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.	
7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
1) granice terenu ustalić wg rysunku planu i wyznaczyć w trybie określonym w przepisach odrębnych.	
8. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
1) wg zasad określonych w § 13 niniejszej uchwały.	
9. Zasady kształtowania systemów komunikacji:	
1) wg zasad określonych w § 14 niniejszej uchwały.	
10. Zasady kształtowania systemów infrastruktury technicznej:	
1) wg zasad określonych w § 15 niniejszej uchwały.	
11. Stawki procentowe:	
1) wg zasad określonych w § 17 niniejszej uchwały.	

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu **03KDD**:

1. Oznaczenie terenu:	03KDD
2. Powierzchnia terenu:	0,28 ha
3. Przeznaczenie terenu:	
1) teren drogi publicznej dojazdowej,	
2) konieczne poszerzenie pasa drogowego (z przylegających działek nr 322/3, 322/6 i 325/3), w celu uzyskania docelowej szerokości co najmniej 10m,	
4. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:	
1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10m i zmienna (jak na rysunku planu),	
2) w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.	
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
1) część terenu położona w granicach zlewni bezpośredniej jeziora Trzebielsk (§7 ust. 2),	
2) pozostałe wg zasad określonych w § 7 niniejszej uchwały.	
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej:	
1) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.	

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) granice terenu ustalić wg rysunku planu i wyznaczyć w trybie określonym w przepisach odrębnych.
8. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) wg zasad określonych w § 13 niniejszej uchwały.
9. Zasady kształtowania systemów komunikacji:
1) wg zasad określonych w § 14 niniejszej uchwały.
10. Zasady kształtowania systemów infrastruktury technicznej:
1) wg zasad określonych w § 15 niniejszej uchwały.
11. Stawki procentowe:
1) wg zasad określonych w § 17 niniejszej uchwały.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu **04KDW**:

1. Oznaczenie terenu:	04KDW
2. Powierzchnia terenu:	0,16 ha
3. Przeznaczenie terenu:	
1) teren drogi wewnętrznej.	
4. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:	
1) szerokość w liniach rozgraniczających – 5m (jak na rysunku planu),	
2) w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.	
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
1) część terenu położona w granicach zlewni bezpośredniej jeziora Trzebielsk (§7 ust. 2),	
2) pozostałe wg zasad określonych w § 7 niniejszej uchwały.	
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej:	
1) część terenu położona jest w granicach stanowiska archeologicznego oznaczonego AZP 19-32/71 (nr w miejscowości 40); zasady ochrony określono w § 8 ust. 2 niniejszej uchwały,	
2) pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.	
7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
1) granice terenu ustalić wg rysunku planu i wyznaczyć w trybie określonym w przepisach odrębnych.	
8. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
1) wg zasad określonych w § 13 niniejszej uchwały.	
9. Zasady kształtowania systemów komunikacji:	
1) wg zasad określonych w § 14 niniejszej uchwały.	
10. Zasady kształtowania systemów infrastruktury technicznej:	
1) wg zasad określonych w § 15 niniejszej uchwały.	
11. Stawki procentowe:	
1) wg zasad określonych w § 17 niniejszej uchwały.	

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipnica.

§ 31. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Megier

LIPNICA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W MIEJSCOWOŚCI LIPNICA, GMINA LIPNICA

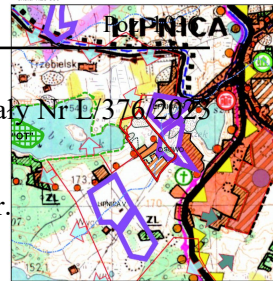
(z załącznikami 1-3)

skala 1:1 000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Gminy w Lipnicy z dnia

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr L/376/2023
Rady Gminy w Lipnicy
z dnia 27 stycznia 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY LIPNICA
(na zmianę studium w 2022 r.)
skala 1:25 000



OZNACZENIA

- GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU, LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO (PROPONOWANE)
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKALNEJ JEDNORODZINNEJ
- RU TEREN OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH
- R TEREN ROLNY
- ZL TEREN LASÓW
- KDD TEREN KOMUNIKACJI (DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA)
- KDW TEREN KOMUNIKACJI (DROGA WEWNĘTRZNA)
- K TEREN URZĄDZEŃ KANALIZACYJNYCH (PRZEPOMPNIA ŚCIEKÓW)
- SIEĆ WODOCIĄGOWA PROJEKTOWANA
- SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ (GRAWITACYJNA) PROJEKTOWANA
- SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ (TŁOCZNA) PROJEKTOWANA
- GRANICE UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA KOPALINY OSOWO
- W II. STREFA CZĘŚCIOWEJ OCHRONY STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- W III. STREFA OGRANICZONEJ OCHRONY STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- GRANICE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDŁISK "OSTOJA BÓRZYSZKOWSKA" PLH220079
- GRANICE ZLEWNI BEZPOŚREDNIEJ JEZIORA TRZEBIELSK
- GRANICE OTULINY REZERWATU PRZYRODY "OSTRÓW TRZEBIELSKI"
- STREFA TECHNICZNA OD ISTNIEJĄCEJ NAPIĘTOWOŚCI 15 kV

ZESPÓŁ AUTORSKI	
mgr inż. arch. ALEKSANDER AZIUKIEWICZ	(opracowanie Urbanisty - uprawnienia do projektowania nr 31158)
mgr KRZYSZTOF ZAWADZKI	(opracowanie Urbanisty - uprawnienia do projektowania nr 143394)
inż. GRAŻYNA KUBICZ	
DATA OPRACOWANIA	
2022	
76-200 BŁUPSK ul. Bolesława Prusa 13, tel (0-59) 84-54-204, tel kom 603-30-65-90, e-mail: biuro@bupsk.pl	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr L/376/2023

Rady Gminy w Lipnicy

z dnia 27 stycznia 2023 r.

ROZSTRZYGNIECIE

Rady Gminy w Lipnicy o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) w związku z opracowaniem w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy w Lipnicy rozstrzyga, co następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ewidencyjnym Lipnica gmina Lipnica, został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Lipnicy w dniach od 27.10.2022-16.11.2022r. Ustalono nieprzekraczalny termin składania uwag do dnia 30 listopada 2022 roku.

2. W ustawowym okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, do Urzędu Gminy wpłynęło 1 pismo zawierające uwagi do w/w opracowania, które wymagało rozstrzygnięcia i ustalenia sposobu ich realizacji (pismo z dnia 22.11.2022 r. /data wpływu 22.11.2022 r./; L.dz. 6716/2022).

3. Po rozpatrzeniu uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, postanowiono rozpatrzyć je w sposób następujący:

Treść uwagi:

Z analizy treści projektu planu dla obszaru pomiędzy ul. Sosnową a jeziorem Trzebielsk, przedmiotowy plan blokuje wyłącznie możliwość budowy chlewni. Na wskazanym obszarze dopuszcza się produkcję zwierzęcą w zakresie chowu drobiu i bydła, lub też innych zwierząt (kaczek, owiec, kóz itp.).

Rozsądnym byłoby aby zablokować nie tylko produkcję trzody chlewnej ale również innych zwierząt emitujących nadmierny nieprzyjemny zapach.

Zaleca się, aby w treści planu wpisać ograniczenie produkcyjne do 1 dużej jednostki przeliczeniowej (DJP) a w przypadku małych zwierząt jak kury do 0,5 DJP.

Zabieg ten pozwoli na uniknięcie w przyszłości sytuacji mających miejsce w Gminie Czarna Dąbrówka, gdzie na każdym obszarze przeznaczonym w mpzp jako rola powstają chlewnie i kurniki.

Sposób rozpatrzenia w/w uwagi:

Uwaga została uwzględniona.

Ustalenia w § 13 ust. 2 po słowach „W obszarze planu ustala się zakaz realizacji obiektów dla potrzeb chowu trzody chlewnej” uzupełniono o zapis „oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć chowu i hodowli drobiu w ilości większej niż 0,5 DJP i pozostałych zwierząt w ilości większej niż 1,0 DJP”.

Uzasadnienie:

W ramach projektu planu przewiduje się w tym rejonie miejscowości Lipnica wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej (1MN, 2MN i 3MN) o łącznej powierzchni ponad 2 ha. W/w tereny położone są w sąsiedztwie terenów 5RU i 6RU (tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym), z czego teren 3MN w odległości zaledwie ok. 20-80m od terenu 5RU.

W związku z powyższym prowadzenie produkcji zwierzęcej w zakresie chowu drobiu i bydła, lub też innych zwierząt (kaczek, owiec, kóz itp.), mogłoby negatywnie oddziaływać na sąsiednie tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej (w szczególności w zakresie emisji nieprzyjemnych zapachów) oraz powodować potencjalne konflikty sąsiedzkie.

Dlatego też uzasadnione jest wprowadzenia ograniczenia wielkości produkcji do 1 dużej jednostki przeliczeniowej (DJP), a w przypadku drobiu do 0,5 DJP.

Negatywne oddziaływanie substancji odorowych na środowisko i zdrowie ludzi nie budzi wątpliwości zarówno w świetle publikacji naukowych, jak i orzecznictwa sądowego. Mimo to w polskim porządku prawnym ta kwestia jest wciąż nieuregulowana. I choć w art. 222 ust. 5 prawa ochrony środowiska zawarto upoważnienie ustawowe dla ministra klimatu do wydania stosownego rozporządzenia ustalającego wartości odniesienia substancji zapachowych w powietrzu i metody oceny zapachowej jakości powietrza, to nie skorzystał on dotychczas z tego uprawnienia.

Brak norm odorowych nakłada na organy jednostek samorządu terytorialnego obowiązek radzenia sobie z tym problemem na poszczególnych etapach procesu inwestycyjnego. Jednym z podstawowych instrumentów prawnych jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jego postanowienia mogą skutecznie uniemożliwić powstanie i funkcjonowanie instalacji emitujących odory.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym ustala się obowiązkowo „szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy”. Odpowiednio formułując powyższe ustalenia, można nie dopuścić do powstania niepożądanego inwestycji.

Taki sposób prowadzenia polityki planistycznej nie przekracza granic tzw. „władztwa planistycznego” Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Megier

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr L/376/2023

Rady Gminy w Lipnicy

z dnia 27 stycznia 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

Rady Gminy w Lipnicy o sposobie realizacji oraz sposobie finansowania zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami), zadania własne gminy.

2. Plan przewiduje realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy:

- 1) sieć wodociągowa,
- 2) sieć kanalizacji sanitarnej,
- 3) urządzenia kanalizacyjne (przepompownia ścieków),
- 4) drogi publiczne dojazdowe,
- 5) drogi wewnętrzne.

3. Realizacja w/w zadań następować będzie w następujący sposób:

- 1) zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej finansowane będą zgodnie z ustawą o finansach publicznych i Wieloletnią Prognozą Finansową.

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Megier

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr L/376/2023

Rady Gminy w Lipnicy

z dnia 27 stycznia 2023 r.

Zalacznik4.gpkg

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, utworzone zostały w postaci nagrania na nośniku – płycie CD stanowiącym załącznik Nr 4 do uchwały.