



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 28 stycznia 2026 r.

Poz. 498

UCHWAŁA NR XXV/134/2026 RADY GMINY LUBICHOWO

z dnia 21 stycznia 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geod. Ocypel, gmina Lubichowo, obejmującego dz. geod. 343 i 337/4

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, ze zm.) oraz 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 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) **Rada Gminy Lubichowo uchwala**, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą nr XV/82/2025 Rady Gminy Lubichowo z dnia 23 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geod. Ocypel, gmina Lubichowo, obejmującego dz. geod. 343 i 337/4, po stwierdzeniu, że zmiana ta nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubichowo (uchwała nr XXIV/239/2009 Rady Gminy Lubichowo z dnia 18 grudnia 2009r, ze zmianami wg Uchwały Nr XXXII/211/2013 z dnia 28 sierpnia 2013r., Nr XLVI/264/2018 z dnia 29 sierpnia 2018r oraz LXVIII/438/2024 z dnia 24 stycznia 2024r.), uchwala się zmianę, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geod. Ocypel, gmina Lubichowo, obejmującego dz. geod. 343 i 337/4, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar dz. geod. 343 i 337/4 w obr. Ocypel o pow. 915m², którego granice przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) zbiór danych przestrzennych zawartych w planie, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

4. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granice obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowy terenu identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, gdzie litery oznaczają przeznaczenie terenu: U – teren zabudowy usługowej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

5. Oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) cały obszar planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich;
- 2) cały obszar planu położony jest w granicach obszaru Natura 2000 PLB22009 Bory Tucholskie;
- 3) cały obszar planu położony jest w granicach układu ruralistycznego wsi Ocypel, ujętego w ewidencji zabytków.

6. Pozostałe oznaczenia na rysunkach planu, nie wymienione w ust. 4 i 5 stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu.

7. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 5) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

8. Obszar objęty planem nie jest położony w granicach krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym województwa pomorskiego (Audyt Krajobrazowy Województwa Pomorskiego został przyjęty Uchwałą Nr 190/XVII/25 Sejmiku Woj. Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025r., wszedł w życie z dniem 01.10.2025r.).

9. Ustalone w planie parametry: wielkość udziału powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej bądź jako dojścia, dojazdy.

10. Podane w ustaleniach planu parametry wysokości zabudowy nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej ani obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej takich jak słupy energetyczne, stacje transformatorowe słupowe itp. Ustala się zakaz sytuowania w granicach planu obiektów budowlanych o wysokości powyżej 12,0m.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach przykrywający min. 80% rzutu najwyższej kondygnacji budynku, dotyczący głównej bryły budynku, o nachyleniu połąci minimum 15 stopni; podane w ustaleniach wymagane kąty nachylenia nie odnoszą się do takich elementów dachu jak: lukarny, naczółki, zadaszenie wejść, ganków, werand, ogrodów zimowych itp.;
- 2) **harmonizowaniu zabudowy pod względem kolorystyki i stosowanych materiałów pokryciowych i elewacyjnych** – należy przez to rozumieć takie rozwiązania projektowe i realizacyjne, które pozwala uzyskać połączenie elementów zagospodarowania działki budowlanej w estetyczną całość, spójną kompozycyjnie; oznacza to wymóg realizacji na danym terenie obiektów o podobnych walorach architektonicznych charakteryzujących się podobnymi parametrami (np. proporcje, rodzaj dachu, rodzaj materiałów wykończeniowych elewacji, dachu oraz ich kolorystyka);
- 3) **jaskrawa kolorystyka** – kolorystyka o zintensyfikowanym nasyceniu barwy, nie występująca w tradycji budowlanej regionu i historycznej zabudowie;
- 4) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości np. na parkingu, podjeździe, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), pod wiatą garażową;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linie zabudowy podstawowej bryły budynków a także obiektów kubaturowych typu altana, wiata; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, a także takich elementów drugorzędnych jak: wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody prowadzące do budynków, pochylnie dla niepełnosprawnych i innych podobnych; linia nie dotyczy

obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niekubaturowych obiektów małej architektury i terenowych urządzeń rekreacyjnych;

- 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz akty wykonawcze, a także akty prawa miejscowego;
- 7) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 8) **stawka procentowa** – wysokość stawki w procentach [%], służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadającą symbol cyfrowo-literowy i przypisane do niej ustalenia związane z przeznaczeniem terenu oraz ustalonymi zasadami zagospodarowania i zabudowy; teren taki przeznaczony jest także pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, zielen towarzyszącą oraz dojścia i dojazdy oraz inne niezbędne dla jego funkcjonowania urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym;
- 10) **zabudowa** – budynek lub budynki.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 3. Przeznaczenie terenu, granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

1. Ustala się przeznaczenie, funkcje podstawowe – teren zabudowy usługowej, w tym usługi o publicznym charakterze – siedziba ochotniczej straży pożarnej, świetlica, obiekt zbiorowej ochrony oraz miejsce doraźnego schronienia oraz zaplecze techniczne infrastruktury ochronnej.

2. Funkcje dopuszczone: usługi o publicznym charakterze z zakresu opieki społecznej, usługi handlu, gastronomii z zakresu opieki społecznej, handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności, usługi biurowe i administracyjne. Dopuszcza się poza budynkami głównymi także towarzyszącą zabudowę gospodarczą, garaże, wiaty i altany, zielen towarzyszącą.

3. Funkcje wykluczone: usługi o uciążliwym charakterze, w tym znacząco oddziałujące na środowisko a także funkcje mieszkaniowe.

4. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w tym w zakresie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach zagospodarowania terenów objętych planem, o ile nie kolidują z ustalonym przeznaczeniem danego terenu.

5. Dopuszcza się realizację podziemnych obiektów budowlanych nie będących budynkami, naziemnych budowli oraz urządzeń budowlanych stanowiących zagospodarowanie terenu i infrastrukturę techniczną takich jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, dojścia, dojazdy, przejazdy, miejsca parkingowe i place postojowe, place pod śmietniki, a także zieleni towarzyszącej, infrastruktury technicznej, wiat oraz altan itp. obiektów.

6. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, niezgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenu.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy, wskaźniki zabudowy i zagospodarowania, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, geometria dachów. Zawarte są one w § 9.

2. Ustala się wymóg uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu, z zachowaniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 9 uchwały.

3. W zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy minimalizować przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu.

4. W zakresie wykończenia budynków, wiat, altan i innych obiektów obowiązują ustalenia § 6.

5. W obszarze objętym planem obowiązuje zakaz zagospodarowania tymczasowego.

6. Dopuszcza się rozbiórkę istniejącego obiektu na dz. 337/4, dla nowych obiektów na tej działce obowiązują ustalenia określone w § 6 i 9.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Obszar planu w całości położony jest w granicach obszaru Natura 2000 - Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB220009 Bory Tucholskie. Obowiązują dla niego przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiednie przepisy prawa miejscowego (zarządzenia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska dotyczące planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000).

2. Obszar planu w całości położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich, obowiązują przepisy odrębne o ochronie przyrody oraz odpowiednie przepisy prawa miejscowego - uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego (w dacie uchwalania planu obowiązuje Uchwała Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim - Dz. Urz. Woj. Pom. 2016, poz. 2942).

3. Ze względu na ustalone przeznaczenie terenu nie określa się wymaganego standardu akustycznego.

4. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

5. Obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

6. Przy realizacji zieleni towarzyszącej nakaz stosowania gatunków drzew i krzewów zgodnych z warunkami siedliskowymi.

7. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji ustaleń planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie. Sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi, biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych.

8. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

9. Wszelkie prace budowlane należy tak prowadzić, aby minimalizować ujemne skutki realizacji inwestycji. Należy stosować odpowiednią technologię i organizację prac. Uciążliwość inwestycji należy minimalizować w sposób określony w przepisach o ochronie środowiska.

§ 6. Zasady kształtowania krajobrazu, kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów

1. Ustala się dla budynków, wiat, altan wymóg stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych:

- 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień; wyklucza się stosowanie wykończenia elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych;
- 2) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki; wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów w wykończeniach elewacji, z zastrzeżeniem dopuszczenia kolorystyki charakterystycznej dla starzy pożarnych;
- 3) pokrycia dachowe - dachówka ceramiczna, betonowa, blachodachówka, blacha dachówkowa; stosowanie kolorystyki pokrycia dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości,

grafitu, o wykończeniu matowym; dopuszcza się inne pokrycia, nawiązujące do tradycji budowlanej regionu.

2. Obiekty sytuowane w granicach terenu inwestycyjnego zharmonizować ze sobą pod względem kolorystyki wykończenia elewacji i pokryć dachowych oraz pod względem stosowanych materiałów elewacyjnych oraz pokryciowych.

3. Dopuszcza się montaż okien połaciowych. Dopuszcza się budowę wystawek i lukarn, których łączna długość nie może przekraczać 30% długości danej połaci dachowej.

4. Dla istniejących budynków (obiekt Ochotniczej Straży Pożarnej na dz. 344) dopuszcza się zachowanie istniejącego dachu płaskiego, a w przypadku nadbudowy lub rozbudowy dachy zgodne z ustaleniami planu tj. albo dachy płaskie albo dwuspadowe wg ustaleń §9 ust 5.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych - obszar objęty planem położony jest w granicach historycznego układu ruralistycznego wsi Ocypel, ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, nowe budynki kształtować należy w nawiązaniu do tradycji budowlanych regionu.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Obszar objęty planem nie stanowi przestrzeni publicznej wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubichowo.

2. W rozwiązaniach projektowych dla ogólnodostępnych usług o publicznym charakterze należy uwzględnić potrzeby osób ze specjalnymi potrzebami oraz osób starszych, zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Linie zabudowy, sposób sytuowania obiektów budowlanych wobec dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz od granic przyległych nieruchomości

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w tym w odl. 5m od granicy pomiędzy działkami geod. 337/1 a 337/4 oraz w odl. 6m od granicy z dz. 105 (droga powiatowa), linie te nie dotyczą kondygnacji podziemnych;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, nie wymienionymi w pkt 1 lub w odległości 1,5m od tych granic;
- 3) sytuowanie obiektów budowlanych względem przyległej drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy - minimalna intensywność 0,0, maksymalna 2,00.

3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 8% powierzchni terenu.

4. Maksymalny udział powierzchni zabudowy – 65% powierzchni terenu.

5. Maksymalna wysokość zabudowy, gabaryty obiektów, geometria dachów:

- 1) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
- 2) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków 8,5m, przy czym maksymalna rzędna poziomu posadzek parteru 0,6m powyżej poziomu terenu przy wejściu dla wiat i altan- 6m, dla innych obiektów – 15m;
- 4) geometria dachów:
 - a) dachy płaskie, analogiczne jak dla istniejącego budynku OSP na dz. 343, albo
 - b) dachy dwuspadowe, nachylenie połaci dachowych 25-45 stopni, z kalenicami równoległymi (+/- 10 stopni) do frontu działek; dopuszcza się montaż okien połaciowych; dopuszcza się budowę wystawek i lukarn, których łączna długość nie może przekraczać 30% długości danej połaci dachowej.

6. Zasady dotyczące istniejącej zabudowy:

- 1) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejącego budynku na dz. 344 (obiekt OSP) przy zachowaniu zasad określonych w ust. 1-5;
- 2) w przypadku nadbudowy lub rozbudowy dachy zgodne z ustaleniami planu;
- 3) dopuszcza się wymianę istniejącego na dz. 344 obiektu na nowy obiekt;
- 4) dopuszcza się rozbiórkę istniejącego na dz. 337/4 obiektu, dla nowych obiektów na tej działce obowiązują ustalenia określone w § 6 i 9.

7. Minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów wyposażonych w karty parkingowe

- 1) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub pod wiatą;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania – minimum 1 miejsce, przy czym powinno to być miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, a także minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

1. Nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się podziały w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości. Dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział.

3. Dopuszcza się wydzielenie z terenów objętych planem działki w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, a do tak wydzielonej działki wymagane jest zapewnienie dojazdu i dojścia.

4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla działek geodezyjnych przeznaczonych na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się dowolną wielkość;
- 2) obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek terenów pod budynkami po obrysie tych budynków bez wydzielania terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku oraz zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej oraz przepisami budowlanymi;
- 3) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 84 m²
 - b) minimalna szerokość działki – 5m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego od 65stopni do 110stopni.

§ 11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu wymagane zapewnienie dojazdu i dojścia do dz. 337/3, zachować jako niezabudowany pas terenu szerokości 5m wzdłuż granicy z dz. 337/1.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna, dojazd z ul. Kociewskiej – droga publiczna powiatowa nr 2732G, na dz. geod. 105;
- 2) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych zgodnie z § 9 ust.7, na potrzeby parkowania dopuszcza się wykorzystanie ogólnodostępnych miejsc do parkowania w pobliżu obszaru objętego planem, w tym w pasach drogowych pobliskich dróg publicznych.

2. Zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej; zaopatrzenie dla celów przeciwpożarowych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się, do czasu jej realizacji umożliwiającej włączenie, zastosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników, z udokumentowanym wywozem do oczyszczalni ścieków; z chwilą wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki należy zlikwidować a budynki podłączyć do sieci.

4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - ustala się zagospodarowanie wód w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub alternatywnych źródeł prądu. Dopuszcza się pozyskiwanie energii z alternatywnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują. Na całym obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii pozyskujących energię z wiatru lub wytwarzających biogaz.

6. Zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej rozdzielczej, po jej wybudowaniu, z zachowaniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych.

7. Zaopatrzenie w ciepło – indywidualne źródła, w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują. Na całym obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii pozyskujących energię z wiatru lub wytwarzających biogaz.

8. Teletechnika- z sieci teletechnicznych lub bezprzewodowo.

9. Gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi i lokalnymi dla Gminy Lubichowo.

10. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, a także przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń istniejących. W przypadku przebudowy sieci elektroenergetycznych należy stosować rozwiązania kablowe podziemne.

11. Inne ustalenia :

- 1) dopuszcza się zbiorniki przeciwpożarowe i retencyjne;
- 2) na obszarze planu mogą występować niezainwentaryzowane dreny i sączki drenarskie, które w przypadku ewentualnego ich przzerwania należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania;
- 3) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu wraz z towarzyszącymi obiektami budowlanymi oraz urządzeniami inżynierskimi. Dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych. Dopuszcza się realizację innych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji.

§ 13. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - nie występują uwarunkowania dla określenia stawki (obszar objęty planem stanowi własność komunalną lub OSP w Ocyplu).

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14. W granicach planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Lubichowo, część obrębu Ocyplu uchwalony Uchwałą Nr XXX/198/2021 Rady Gminy Lubichowo z dnia 28 kwietnia 2021r., opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 01 czerwca 2021r. poz. 1993r.

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubichowo .

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

2. Uchwała podlega również publikacji w Biuletynie Informacji Publicznych Gminy Lubichowo.

Przewodniczący Rady Gminy

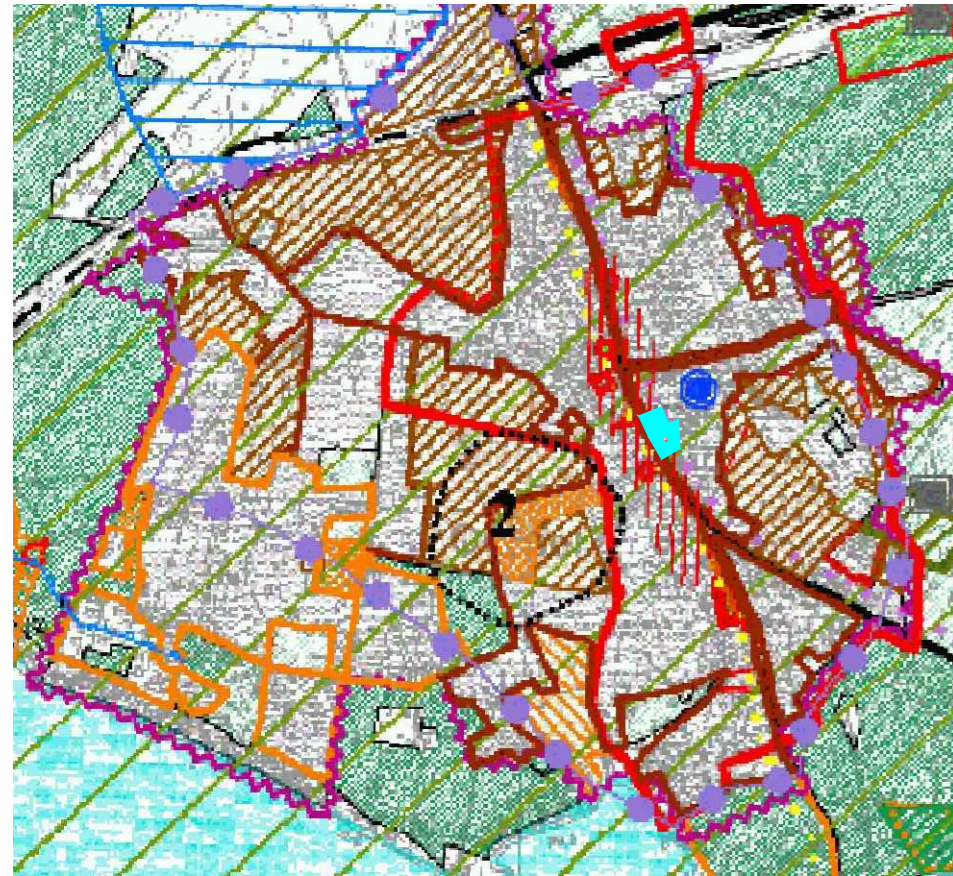
Juliusz Kalinowski

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO OCYPEL, GMINA LUBICHOWO OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI GEODEZYJNE NR 343 I 337/4

SKALA 1:1000



Wrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubichowo (t.j. Uchwała Nr LXVIII/438/2024 Rady Gminy Lubichowo z dnia 24.01.2024 r.)

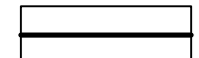


- GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY MPZP
- Tereny zabudowy o przeważającej funkcji mieszkaniowej
- Tereny zabudowy usługowej
- Drogi powiatowe
- Projektowany Specjalny obszar ochrony ptaków Natura 2000
- Strefa ochrony historycznego układu ruralistycznego
- Granica strefy ochronnej ekspozycji układów przestrzennych "E"
- Tereny rozwojowe - projektowane

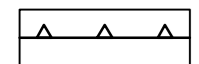
LEGENDA:



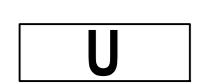
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MIEJSCOWEGO PLANU



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



SYMBOL LITEROWY IDENTYFIKUJĄCY TEREN WYDZIELONY LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI, GDZIE LITERA OZNACZA PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIE TERENU:

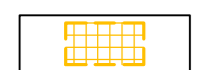


U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA POŁOŻONY W GRANICACH UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI OCYPEL UJĘTEGO W WEWIDENCJI ZABYTKÓW

CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA POŁOŻONY W GRANICACH OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU BORÓW TUCHOLSKICH

CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA POŁOŻONY W GRANICACH OBSZARU NATURA 2000 PLB 220009 BORY TUCHOLSKIE



OBIEKT DO ROZBIÓRKI

UWAGA: OZNACZENIA ZAPISANE W LEGENDZIE *KURSYWĄ* NIE STANOWIĄ USTALEŃ PLANU - SĄ INFORMACJĄ

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVI/134/2026 Rady Gminy Lubichowo z dnia 21 stycznia 2026 r.



układ współrzędnych: EPSG:2177, ETRS89/Poland CS2000 zone 6
Źródło mapy: Starostwo Powiatowe w Starogardzie Gdańskim nr licencji: GG-II.6642.2458.2025_2213_P z dn. 21.07.2025 r.

DOM BIURO URBANISTYCZNE KIEŁB-STĄNCZUK, JASZCZUK-SKOLIMOWSKA SP. J.

83-200 STAROGARD GDAŃSKI, UL. CHOJNICKA 61
tel. 58 56 220 57, e-mail: pprdom@pprdom.pl

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO OCYPEL, GMINA LUBICHOWO
OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI GEODEZYJNE NR 343 I 337/4**

RYSUNEK PLANU *Załącznik Nr 1 do Uchwały*

Główny projektant: mgr inż. arch. Maria Kiełb-Stańczuk
uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1540

Opracowanie: mgr Karina Mańkowska

Data opracowania: SIERPIEŃ 2025 r. - STYCZEŃ 2026 r.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/134/2026

Rady Gminy Lubichowo

z dnia 21 stycznia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubichowo

o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r poz. 1130, ze zm.), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025r. poz. 1153, ze zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. 2025r poz. 1483)

Rada Gminy Lubichowo ustala, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025r. poz. 153, ze zm.) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w planie, obejmują, traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie:

1) budowę, przebudowę, rozbudowę obiektów związanych z bezpieczeństwem publicznym oraz budowę infrastruktury do realizacji zadań ochrony ludności i obrony cywilnej.

3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2025r poz. 1483), oraz ustawy z dnia z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, ze zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Gminy.

4. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, jak zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię cieplną czy w gaz podlegają regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (art. 7 ust. 4 i 5 tej ustawy). Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków własnych gminy, za wyjątkiem wykonania oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą. Realizacja inwestycji będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron zgodnie z przepisami prawa.

5. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych, z poza budżetu gminy, źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami, w tym na skutek porozumień publiczno-prywatnych.

6. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określone na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

7. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane , ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, a także ustawami z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych i ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków i ustawą z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne.

8. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi, działającymi i inwestującymi na terenie gminy, w sposób zapewniający koordynację prac przy realizacji poszczególnych elementów uzbrojenia technicznego.

9. Nie określa się szczegółowych harmonogramów realizacji zadań własnych gminy wynikających z uchwalenia planu.

Przewodniczący Rady Gminy

Juliusz Kalinowski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXV/134/2026

Rady Gminy Lubichowo

z dnia 21 stycznia 2026 r.

Zalacznik3.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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę