

Uchwała nr

Rady Gminy w Lipnicy

z dnia/....../.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie
ewidencyjnym Ostrowite oraz Lipnica**

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, art. 27, art. 29 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 LVI/424/2023 Rady Gminy w Lipnicy z dnia 21 lipca 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ewidencyjnym Borzyszkowy, Gliśno Wielkie, Wojsk, Ostrowite oraz Lipnica, 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ewidencyjnym Ostrowite oraz Lipnica, obejmujący teren o powierzchni ok. 167 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 (podzielony na część 1 i 2) do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 (podzielony na część 1 i 2) do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 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 3 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 4 do uchwały.

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

- 1) **Dział I** zawierający postanowienia ogólne;
- 2) **Dział II** zawierający ustalenia ogólne;
- 3) **Dział III** zawierający ustalenia szczegółowe;
- 4) **Dział IV** zawierający ustalenia końcowe.

2. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu zgodnie z konkretnym paragrafem.

3. Obszar objęty planem dzieli się na tereny, każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem. Symbol terenu zawiera kolejny numer terenu i litery oznaczające jego przeznaczenie zgodnie z §5.

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 wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu i jednakowych zasadach zagospodarowania;
- 3) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
 - a) najwyższej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - b) najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowl;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar sytuowania nowych budynków i budowli. Linia ta nie dotyczy:
 - a) balkonów, wykuszy, loggii, okapów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, które mogą być wysunięte poza tę linię o nie więcej niż 2m,
 - b) części podziemnych budynków, sieci uzbrojenia terenu i urządzeń budowlanych;
- 5) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce do jej powierzchni;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 7) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 8) **miejsca postojowym** – miejsca postojowe dla samochodów osobowych na powierzchni terenu (usytuowane na parkingach), w garażach (wbudowanych lub wolno stojących) lub wiatach.

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

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowo-literowy określający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

- 1) granice udokumentowanego złoża kruszyw naturalnych;
- 2) granice terenu górniczego;
- 3) granica Obszaru Natura 2000 „Ostoja Borzyszkowska”;
- 4) oznaczenie kierunków dróg graniczących z planem.

Rozdział 1

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

§ 6. Obszar planu obejmuje 8 terenów oznaczonych symbolami:

- 1) **G** – teren górnictwa i wydobywania;
- 2) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 3) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

- § 7. 1. Należy zachować drzewa niekolidujące z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.
2. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji budynków.
 3. Po cofnięciu lub wygaśnięciu koncesji na wydobywanie surowca, teren należy zrehabilitować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- § 8. 1. Część obszaru planu, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 „Ostoja Borzyszkowska” PLH220079. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się wymóg przywrócenia wnioskowanego terenu, po wyeksploatowaniu złoża, do stanu określonego w projekcie rekultywacji w kierunku:
 - 1) leśnym dla części obszaru planu oznaczonej w ewidencji gruntów jako las;
 - 2) leśnym, rolnym lub wód powierzchniowych dla pozostałego obszaru.
 3. Eksploatację złoża należy przeprowadzać w taki sposób, aby nie powodować zmiany stanu wody na terenach przyległych.
 4. Złoże należy eksploatować etapowo z jednoczesną rekultywacją fragmentów terenu po wydobywaniu.
 5. Wycinkę drzew należy dokonywać etapowo, odpowiednio do wydobywania surowca.

6. 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.

7. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny (poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne), a znajdujące się w granicach obszaru pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

8. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.

9. Prace, które będą wykonywane w bezpośrednim sąsiedztwie drzew na granicy pasów ochronnych, o których mowa w §14 pkt 7, należy wykonać w taki sposób, który nie spowoduje uszkodzenia bryły korzeniowej, pni i konarów drzew i umożliwi dalszą wegetację.

10. Ustala się nakaz zabezpieczenia wyrobiska przed możliwością składowania odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne, z wyłączeniem odpadów obojętnych służących do późniejszej rekultywacji wyrobiska.

11. Zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się rekultywację wyrobiska:

- 1) odpadami, które ze względu na właściwości będą nadawały się do tego celu (w tym wydobywczymi pochodzącymi z własnego lub innego zakładu górniczego),
- 2) glebą i ziemią (z wyłączeniem gleby i ziemi z terenów zanieczyszczonych),
- 3) urobkiem z pogłębiania niezanieczyszczonym substancjami niebezpiecznymi.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. W granicach planu nie występują obiekty, ani tereny o wartościach kulturowych oraz nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

2. 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

§ 10. W granicach planu nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11. Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określone są w Dziale III niniejszej uchwały.

Rozdział 7

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

§ 12. 1. Na terenie objętym planem nie występują: obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych ani nie występują naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych.

2. W granicach planu znajduje się teren górniczy „Trzebielsk Wschód II”.

3. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774), 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

§ 13. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 8m;
- 2) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

Rozdział 9

Szczegółne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) w granicach planu znajdują się udokumentowane złoża kruszyw naturalnych „Ostrowite”, „Trzebielsk” i „Trzebielsk II”;
- 2) władający terenem winien uzyskać koncesję na wydobywanie kopalin ze złoża;
- 3) obszar wyrobiska należy odpowiednio oznakować tablicami informującymi o robotach górniczych;
- 4) ochrona zasobów złoża powinna polegać na racjonalnym wyeksploatowaniu warstwy złożowej;
- 5) należy gromadzić nadkład w postaci gleby, masy skalne (gliniaste przerosty złożowe) w celu wykorzystania w procesie rekultywacji;
- 6) w celu zabezpieczenia przed erozją należy wykonać prace takie jak złagodzenie nachylenia skarp i ich zabezpieczenie przez obsianie mieszkankami traw, ewentualnie wykonanie faszyny;
- 7) należy wyznaczyć pasy ochronne złoża zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się rezygnację z pasów ochronnych w przypadku jeśli dochodzi do eksploatacji złóż bezpośrednio graniczących ze sobą;
- 8) dopuszcza się lokalizację dróg technologicznych oraz dróg transportu kruszywa na terenach eksploatacji kruszywa oraz placów manewrowych i składowych;
- 9) należy podjąć wszelkie działania zmierzające do ograniczenia negatywnego wpływu eksploatacji złoża na zmiany poziomu wód gruntowych i powierzchniowych;
- 10) należy stosować odpowiednie środki zabezpieczające teren przed osuwaniem mas ziemnych;
- 11) należy systematycznie monitorować stan skarp wyrobiska w czasie eksploatacji oraz bezzwłocznie likwidować zauważone osuwiska i wymycia.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Obsługa komunikacyjna terenu z dróg gminnych od północy obszaru planu - relacji Prądzona - Ostrowite. transport ciężarowy należy prowadzić drogami gminnymi w kierunku istniejącej drogi relacji kopalnia - PSZOK Ostrowite.

2. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych do obsługi wydzielanych działek pod warunkiem zachowania: szerokość wydzielanej drogi wewnętrznej min. 12 m, należy stosować trójkąty widoczności min. 5x5m.

3. Ustalenia dotyczące potrzeb parkingowych:

- 1) 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych;
- 2) dla posiadaczy kart parkingowych – 0 miejsc postojowych.

§ 16. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) na całym terenie dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń;
- 2) **zaopatrzenie w wodę:** z sieci wodociągowej; dopuszcza się rozwiązania indywidualne;
- 3) **odprowadzenie ścieków technologicznych:** zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) **odprowadzenie ścieków sanitarnych:**
 - a) do szczelnego zbiornika na ścieki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się przenośne toalety,

- c) wyklucza się zrzut ścieków komunalnych, przemysłowych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych;
- 5) **odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:**
 - a) z dachów obiektów budowlanych i terenów utwardzonych do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
 - c) wody pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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;
- 6) **zaopatrzenie w gaz:** nie dotyczy;
- 7) **zaopatrzenie w energię elektryczną:** z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia; dopuszcza się rozwiązania indywidualne; dopuszcza się lokalizację nowych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych nie wskazanych na rysunku planu;
- 8) **zaopatrzenie w energię ciepłą:** indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło ze źródeł nieemisyjnych lub niskoemisyjnych;
- 9) **unieszkodliwianie odpadów stałych:**
 - a) obowiązuje wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, na zasadach określonych stosownymi uchwałami Rady Gminy Lipnica,
 - b) odpady poprodukcyjne utylizują i wywożą podmioty gospodarcze we własnym zakresie zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - c) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach i prawem miejscowym;
- 10) **pozostałe uzbrojenie:** dopuszcza się realizację uzbrojenia z zakresu sieci telekomunikacyjnej, teletechnicznej.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 17. Na obszarze planu nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 12

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

§ 18. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

Dział III

Ustalenia szczegółowe

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1G, 2G, 3G i 4G**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) **przeznaczenie terenu: teren górnictwa i wydobywania,**
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z eksploatacją złóż (budynki socjalne i administracyjne, budowle i urządzenia technologiczne, infrastruktura techniczna i komunikacyjna itp.),
 - b) dopuszcza się wstępne sortowanie urobku oraz przeróbkę kopalin;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - dla terenu **1G**: 15 m od granicy z terenem **1KR** oraz od północnej granicy planu; 20 m od granicy z terenem **1KDL**,
 - dla terenu **2G**: 15 m od granicy z terenem **1KR** i **3KR**; 20 m od granicy z terenem **1KDL**,
 - dla terenu **3G**: 15 m od granicy z terenem **2KR** i **3KR** oraz od północnej granicy planu,
 - dla terenu **4G**: 15 m od granicy z terenem **2KR** i **3KR** oraz od północnej granicy planu,
 - od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 1%,
- c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 0,01,
- d) **powierzchnia biologicznie czynna:** dowolna,
- f) **wysokość zabudowy:** wysokość budynków maksymalnie 7 m, wysokość innych obiektów budowlanych maksymalnie 15 m,
- g) **geometria dachu:** dowolna;
- 3) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z §9 niniejszej uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów: zgodnie z §14 niniejszej uchwały.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej. Dopuszcza się:
 - a) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 niniejszej uchwały, pod warunkiem, że inwestycja nie wymaga wyłączenia gruntu z produkcji leśnej;
- 2) parametry, wyposażenie i dostępność:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie: zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się realizację szlaku turystycznego,
 - c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 9 niniejszej uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów: nie dotyczy.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR** i **3KR**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej. Dopuszcza się:
 - a) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 niniejszej uchwały, pod warunkiem, że inwestycja nie wymaga wyłączenia gruntu z produkcji leśnej;
- 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;
- 4) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z § 9 niniejszej uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów: dopuszcza się eksploatację złoża pod warunkiem zorganizowania objazdu drogi.

Dział IV **Ustalenia końcowe**

§ 22. Zmienia się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne o łącznej powierzchni ha za zgodą Marszałka Województwa Pomorskiego na podstawie decyzji nr z dnia r.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lipnica.

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

Przewodniczący Rady Gminy