

# CKK

ARCHITEKCI



ul. Świętojańska 87/14, Gdynia

58 62 000 92

biuro@ckkarchitekci.pl

	<p><b>PLAN OGÓLNY GMINY LIPNICA</b></p> <p><b>- UZASADNIENIE -</b></p>
<i>etap</i>	<p><b>PROJEKT PLANU OGÓLNEGO</b></p> <p><b>do uzgodnień i opinii</b></p>
<i>autorzy</i>	<p>mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska inż. Wiktoria Witosławska mgr inż. Arkadiusz Świder – środowisko przyrodnicze</p>
<i>data</i>	<p><b>Luty 2025 r.</b></p>

## **UZASADNIENIE**

do projektu uchwały w sprawie planu ogólnego gminy Lipnica  
część tekstowa

### **Spis treści:**

- 1. Podstawa prawna**
- 2. Przedmiot opracowania**
  - 1) Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego**
  - 2) Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego**
- 3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy**
- 4. Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ)**
  - 1) Sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy**
  - 2) Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (zgodnie z §1 rozporządzenia)**
  - 3) Rozszerzenie i ograniczenie obszarów uzupełnienia zabudowy**
- 5. Wyznaczenie stref planistycznych**
  - 1) Rodzaje stref planistycznych**
  - 2) Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie**
  - 3) Analiza stopnia skonsumowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**
  - 4) Obliczenie chłonności**
  - 5) Wyznaczenie stref planistycznych**
- 6. Gminne standardy urbanistyczne**
  - 1) Uzasadnienie ustaleń, główne założenia**
  - 2) Gminny katalog stref planistycznych**

### **Załączniki:**

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna uzasadnienia w skali 1:25 000 – rysunek planu ogólnego i uwarunkowań;**
- 2) załącznik nr 2 – część graficzna uzasadnienia w skali 1:25 000 – rysunek planu ogólnego;**
- 3) załącznik nr 3 – część graficzna uzasadnienia w skali 1:25 000 – rysunek uwarunkowań.**

## 1. Podstawa prawna

Projekt planu ogólnego opracowany został w oparciu o uchwałę Nr LX/454/2023 z dnia 3 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Lipnica. Projekt planu obejmuje obszar całej gminy Lipnica.

Plan ogólny gminy Lipnica sporządzono na podstawie przepisów ustawy o z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej „Ustawą”, a także jej przepisów wykonawczych tj.:

- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.).

## 2. Przedmiot opracowania

Zgodnie z artykułem 13h ust. 1 Ustawy, wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Część graficzna stanowi **załączniki nr 1-3** do niniejszego uzasadnienia.

### 1) Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego

Zgodnie art. 13h ust. 2 Ustawy, część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

- 1) *przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3; - opisano w rozdziale 5. niniejszego opracowania;*
- 2) *przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia; - opisano w rozdziale 4. niniejszego opracowania; w planie ogólnym nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej;*
- 3) *przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym; - opisano w rozdziale 6. niniejszego opracowania;*
- 4) *sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b – opisano w rozdziale 3. oraz w pozostałych rozdziałach niniejszego opracowania.*

### 2) Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego

Zgodnie z art. 13h ust. 3 Ustawy, część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) *danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1; (tj. lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, oraz lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej orz obszarów o których mowa w art. 13f ust. 7 pkt 4, (dot. ustalenia różnych regulacji dla różnych obszarów gminy, w tym objęcia standardami części obszarów gminy, określając w sposób jednoznaczny granice tych obszarów)), w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;*

- 2) *granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;*
- 3) *obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.*

Zgodnie art. 13h ust. 4 Ustawy:

*Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego może stanowić prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4 (tj. rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu), przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.*

Ww. elementy uwzględniono zgodnie z legendą załączników graficznych do niniejszego uzasadnienia.

### **3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy**

Zgodnie z art. 13b Ustawy, *ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:*

*1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego; - ww. punkt wejdzie w życie z dniem 01.01.2026 r.*

*2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa; - na etapie sporządzania planu ogólnego zweryfikowano ustalenia „Planu Zagospodarowania Województwa Pomorskiego 2030” przyjętego uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Na obszarze gminy Lipnica w ww. dokumencie nie zostały zlokalizowane inwestycje celu publicznego będące zadaniami samorządu województwa. Przewiduje się natomiast realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, niebędących zadaniami samorządu województwa:*

- 1) Budowa, rozbudowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej w ramach aglomeracji ściekowej powyżej 2000 RLM – aglomeracja ściekowa Lipnica;
- 2) Inwestycje wynikające z Planu gospodarki odpadami;
- 3) Kajakiem przez Pomorze – zagospodarowanie szlaków wodnych w województwie pomorskim dla rozwoju turystyki kajakowej – Poprawa bezpieczeństwa na szlakach kajakowych poprzez rozbudowę poprawę standardu infrastruktury turystycznej, w szczególności kajakowej oraz działania promując tę formę aktywnej turystyki (system rzeczny rzeki Brdy – rz. Chocina i Zbrzyca).

Sporządzony plan ogólny gminy Lipnica ma na celu umożliwienie realizacji ww. przedsięwzięć. Ustalenia lokalizacji stref planistycznych oraz wyznaczone dla nich standardy urbanistyczne uwzględniają również określone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa zasady zagospodarowania przestrzennego odnoszące się do gminy Lipnica.

### 3) znajdujące się na obszarze gminy:

*a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny*, - na obszarze gminy Lipnica występują następujące formy ochrony przyrody:

- obszary Natura 2000: Nowa Brda, Ostoja Borzyszkowska, Ostoja Zapiecka, Wielki Sandr Brdy, Lasy Rekowskie, Bory Tucholskie;
- rezerваты przyrody: Ostrów Trzebielski wraz z otuliną, Mechowisko Radość wraz z otuliną, Jezioro Laska,
- Obszar chronionego krajobrazu „Fragment Borów Tucholskich”,
- otulina Parku Krajobrazowego Doliny Słupi,
- pomnik przyrody (Jałowiec pospolity).

Ponadto w bezpośrednim sąsiedztwie granic gminy (od południowego wschodu) przebiegają granice Zaborskiego Parku Krajobrazowego oraz użytku ekologicznego (bez nazwy). Do wschodniej granicy gminy przylega rezerwat przyrody Dolina Kulawy wraz z otuliną.

Ww. uwarunkowania zostały uwzględnione przede wszystkim poprzez ograniczenie ustalania stref planistycznych z zabudową, oraz określenie standardów urbanistycznych dostosowanych do lokalnego krajobrazu i charakteru zabudowy.

*b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału*, - obszary szczególnego zagrożenia powodzią w gminie Lipnica występują w obrębie Gliśno Wielkie (fragment terenu na północ od Jeziora Kamieniczno), oraz w obrębie Mielno (strefa brzegowa jezior przez które przepływa rzeka Zbrzyca). Uwarunkowanie uwzględniono poprzez ustalenie stref zieleni i rekreacji oraz stref otwartych. Szczegółowa analiza zagrożenia powodziowego przy ustalaniu dokładnego przeznaczenia terenu w ramach profili dopuszczonych w strefach zieleni i rekreacji nastąpi na etapie sporządzania planów miejscowych.

*c) obszary gruntów zmeliorowanych*, - nie jest prowadzony rejestr gruntów zmeliorowanych. Ochronę uwzględniono poprzez ograniczenia wskazania terenów pod nową zabudowę w miejscach występowania melioracji.

*d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy*, - zgodnie z danymi udostępnianymi w ramach Systemu Osłony Przeciwsuwiskowej przez Państwowy Instytut Geologiczny, tereny te nie występują na obszarze gminy. Uwzględniono rzeźbę terenów, gdzie występują duże spadki poprzez ograniczenia we wskazywaniu na nich stref pod zabudowę. Bardziej szczegółowa analiza rzeźby terenu przy ustalaniu dokładnego przeznaczenia działek nastąpi na etapie sporządzania planów miejscowych.

*e) strefy ochronne ujęć wody*, - uwzględniono poprzez ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową oraz ograniczenie rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy.

*f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych*, - nie występują na obszarze gminy.

*g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi*, - jak w pkt. h).

*h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji*, - na obszarze gminy występują udokumentowane złoża piasków i żwirów, a także wyznaczone tereny i obszary górnicze. Złoża

te są eksploatowane lub przeznaczone do eksploatacji przede wszystkim w granicach obrębów Gliśno Wielkie, Borzyszkowy, Ostrowite i Lipnica. Przy ustalaniu stref górniczych wzięto pod uwagę m.in. politykę przestrzenną gminy, lokalizację złóż, etap ich eksploatacji, potencjalne uciążliwości i negatywne oddziaływanie związane z eksploatacją.

*i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej*, - nie występują na obszarze gminy.

*j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej*, - na obszarze gminy Lipnica występuje kilkadziesiąt budynków i obiektów ujętych w ewidencji zabytków, cztery kościoły ujęte w rejestrze zabytków, oraz liczne stanowiska archeologiczne. Uwarunkowanie uwzględniono poprzez wprowadzenie standardów urbanistycznych dostosowanych do lokalnego krajobrazu i charakteru zabudowy.

*k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne*, - nie występują na obszarze gminy.

*l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne*, - nie występują na obszarze gminy.

*m) obszary ograniczonego użytkowania*, - nie występują na obszarze gminy.

*n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji*, - na terenie gminy nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub remediacji. Uwzględniono obszary wymagające rekultywacji, które są tożsame z wyznaczonymi granicami stref górnictwa

*o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji*, - nie występują na obszarze gminy.

*p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją*, - nie występują na obszarze gminy.

*q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne*, - na obszarze gminy nie występują użytki rolne klas I-III. Grunty leśne w gminie obejmują powierzchnię ok. 165 km<sup>2</sup> – ochronę uwzględniono poprzez ograniczenia wskazania terenów pod nową zabudowę na gruntach leśnych.

*r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej*, - nie występują na obszarze gminy.

*s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego*; - nie występują na obszarze gminy.

*4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu*; - planowane obiekty infrastruktury technicznej i transportowej w gminie możliwe są do zrealizowania w ustalonych strefach planistycznych (profile podstawowe lub dodatkowe poszczególnych stref umożliwiają przeznaczenie w planach miejscowych pod komunikację lub infrastrukturę techniczną). Ponadto wyznaczone strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową oraz strefy usługowe umożliwiają realizację obiektów infrastruktury społecznej.

5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe; - na dzień sporządzenia projektu planu ogólnego nie został sporządzony audyt krajobrazowy, o którym mowa w przepisach odrębnych.

6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska; – treść dokumentu uwzględniono przede wszystkim poprzez ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową oraz ograniczenie rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy.

Zgodnie z opracowaniem, *ocenione zasoby środowiska przyrodniczego gminy predestynują jej obszar do kontynuacji pełnionych dotychczas funkcji przestrzennych. W gminie (oceniając predyspozycje środowiska przyrodniczego) nie powinno się preferować przedsięwzięć przemysłowych i działalności gospodarczych, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze. Ograniczeniu powinna podlegać również intensywna zabudowa na terenach prawnie chronionych, w sąsiedztwie wód powierzchniowych, na obszarach leśnych, wodno – błotnych, siedlisk przyrodniczych i powiązań przyrodniczych. Należy przy tym dążyć do takiego zagospodarowania terenu, który będzie również mógł prowadzić do rozwoju społeczno – gospodarczego gminy, być może w powiązaniu z wykorzystaniem jej wysokich walorów przyrodniczych, krajobrazowych i ekologicznych.*

Ograniczenia i wskazania zawarte w sporządzonej ekofizjografii:

- zainwestowaniem powinny być objęte tereny gminy o najkorzystniejszych warunkach fizjograficznych. Należą grunty położone w sąsiedztwie istniejących jednostek osadniczych – na terenach już przekształconych, na obszarach położonych w bezpiecznej odległości od wód powierzchniowych, przy istniejących ciągach komunikacyjnych, z dostępem do systemów infrastruktury technicznej. Najbardziej racjonalnym rozwiązaniem w zakresie uzupełnienia zabudowy powinny być wypełnianie luk w zabudowie w już wykształconych miejscowościach z ograniczeniem lokalizacji nowych skupisk zabudowy poza ukształtowanymi jednostkami osadniczymi;
- możliwości zainwestowania oraz zasady i sposoby zmian w użytkowaniu i zagospodarowaniu poszczególnych terenów określają na większym obszarze gminy przepisy prawa dotyczące różnych form ochrony przyrody tu występujących (w tym rezerwatów przyrody, obszarów Natura 2000, obszarów chronionego krajobrazu).;
- ograniczenie zainwestowania powinno dotyczyć terenów o największym rygorze ochronnym, do których poza wskazanymi powyżej należą między innymi: lasy, wody powierzchniowe, obszary wodno–błotne, obszary siedlisk przyrodniczych, tereny zagrożeń naturalnych w tym powodzi, obszary oddziaływania infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, obszary złóż surowców naturalnych;
- w granicach gminy występują ciek i zbiorniki wodne istotne z punktu widzenia gospodarczegoi turystycznego, które powinny być chronione przed nadmierną presją turystyczną. Dotyczy to w szczególności jezior lobeliowych – wrażliwych i mało odpornych na czynniki zewnętrzne;
- obszar gminy zasadniczo leży poza zasięgiem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, poza niewielkim fragmentem w części południowej obejmującym zespół jezior: Parszczenica, Długie, Księżę oraz koryto rzeki Kamieniczna w części północnej gminy. Zagrożenie to nie ma wpływu na mienie i zdrowie ludzi;
- obszar gminy położony jest poza granicami zbiorników wód podziemnych, przez co nie wskazuje się ograniczeń w tym zakresie;

- nowa zabudowa powinna być wkomponowana pod względem funkcji i gabarytów w istniejący dynamiczny krajobraz z uwzględnieniem lokalnych walorów środowiska – w tym wód powierzchniowych i lasów;
- należy dążyć do zapewnienia obsługi komunikacyjnej nowych terenów inwestycyjnych;
- należy dążyć do właściwego zagospodarowanie terenów o deniwelacjach przekraczających 10% - niedopuszczenie do powstania ryzyka osuwania się mas ziemnych poprzez np. ograniczenie zainwestowania na takich terenach (na rzecz obsadzenia takich gruntów roślinnością trwałą) ;
- zainwestowanie obszarów powinno być poprzedzone wyposażeniem tych terenów w pełny dostęp do infrastruktury technicznej, w szczególności z zakresu gospodarki wodno – ściekowej;
- w zagospodarowaniu terenów powinno uwzględniać się zasady retencji wód opadowych i roztopowych w skali lokalnej, szczególnie na terenach silnie przekształconych urbanistycznie;
- wprowadzenie możliwości stosowania odnawialnych źródeł energii w zagospodarowaniu terenów;
- przy budowie obiektów budowlanych powinno się stosować materiały i technologie zapewniające efektywność energetyczną oraz skuteczną ochronę przed niekorzystnymi zjawiskami pogodowymi (np. silne wiatry);
- zmiana zainwestowania w niektórych przypadkach (w zależności np. od rodzaju i skali planowanej zabudowy) może wiązać się z koniecznością przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko – w przypadku zainwestowania, o którym mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko – w przypadku realizacji przedsięwzięć wpisujących się w katalog Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- w zagospodarowaniu terenów należy dążyć do wzmocnienia powiązań ekologicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym warunkujących zachowanie bioróżnorodności tej części Pomorza.

7) *zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie* – obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie i sposób jego uwzględnienia w ustaleniach planu opisano w rozdziale 8. niniejszego opracowania.

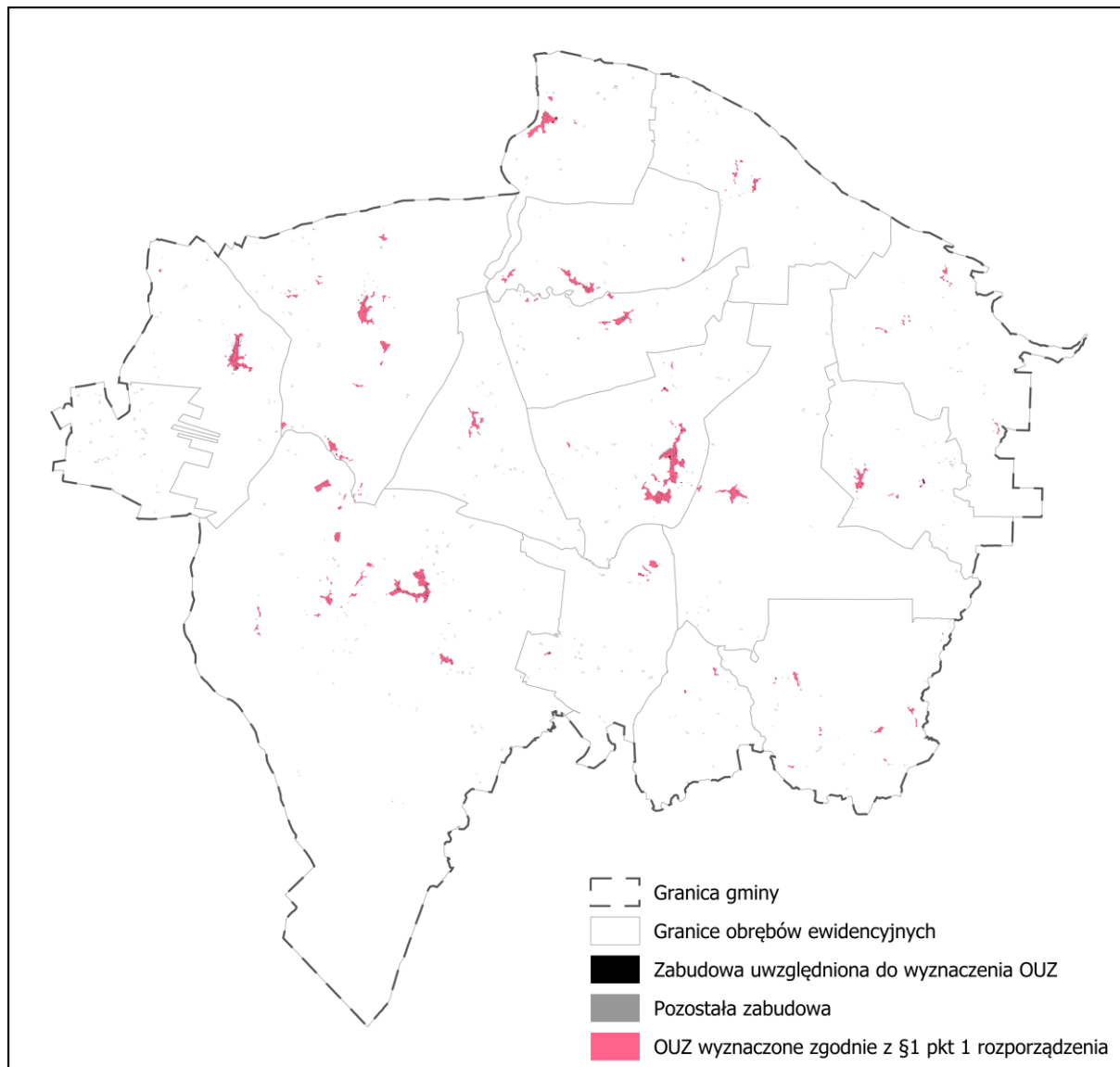
#### **4. Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ)**

##### **1) sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy**

Obszary uzupełnienia zabudowy w gminie wyznacza się zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

## 2) wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (zgodnie z §1 rozporządzenia)

Zidentyfikowano 68 zgrupowań budynków dla których zgodnie z §1 ust. 1 rozporządzenia wyznaczono łącznie 118 odrębnych obszarów uzupełnienia zabudowy.



Rys. 1 – Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone zgodnie z §1 pkt 1 rozporządzenia (tj. bez późniejszych ograniczeń i rozszerzeń).

### 3) rozszerzenie i ograniczenie obszarów uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z §1 ust. 4, 5 i 6 ww. rozporządzenia:

4. *Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa w ust. 1, można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy.*

5. *Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:*

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

*$P_p$  – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,*

*$P_b$  – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,*

*$P_u$  – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.*

6. *Na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.*

Oдноśnie ust. 6, w granicach gminy Lipnica nie występują użytki rolne klas I-III.

Zgodnie ze wzorem zawartym w ww. ust. 5, obliczono łączną maksymalną powierzchnię rozszerzenia dla obszarów uzupełnienia zabudowy ( $P_p$ ):

$$P_p = 25\% * (5898321,14 \text{ m}^2 - 2248991,46 \text{ m}^2) = 912332,42 \text{ m}^2 = 91,2332 \text{ ha.}$$

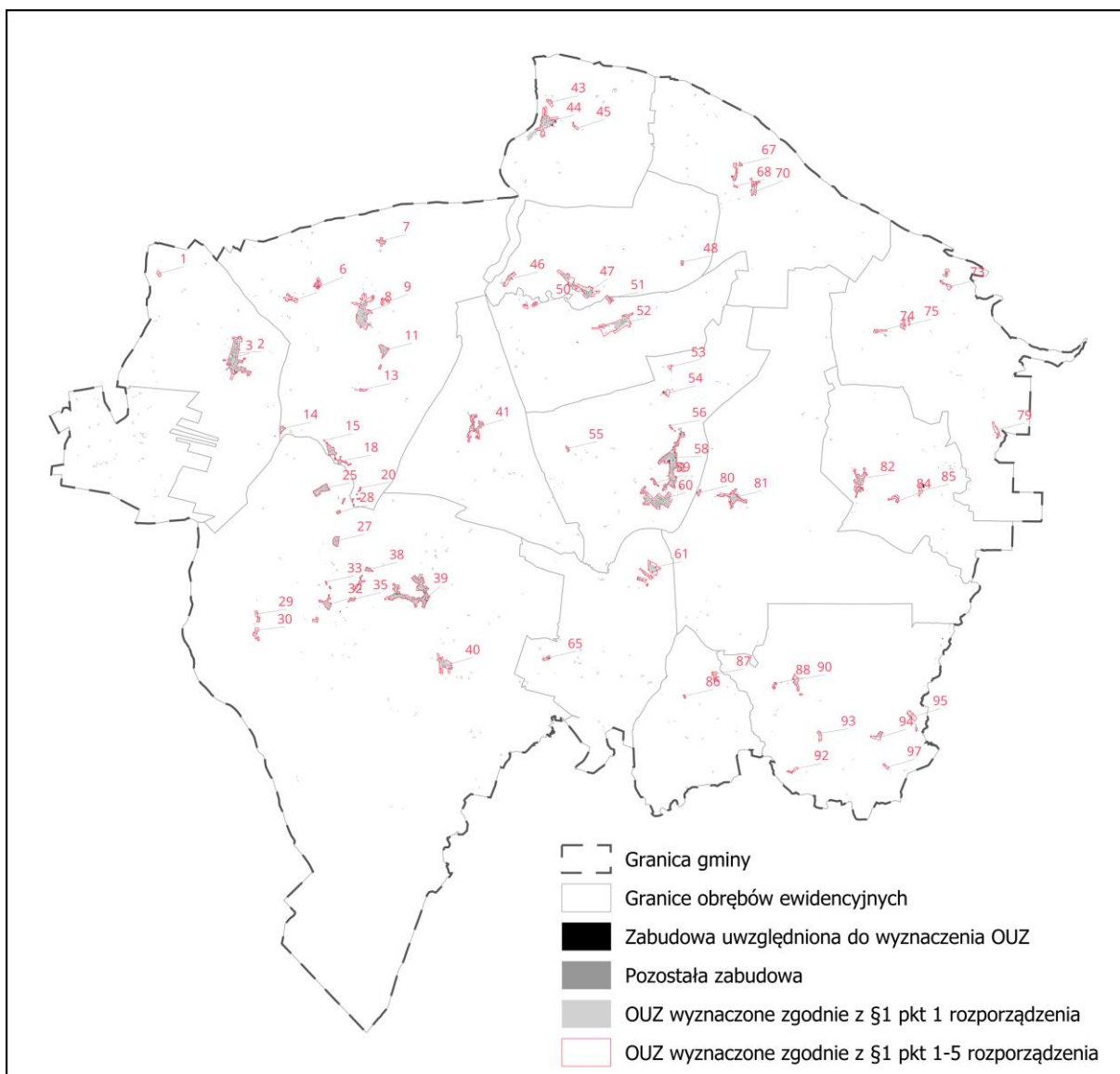
Następnie uwzględniono lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy w celu racjonalnego rozszerzenia lub ograniczenia ww. obszarów.

Ograniczeń OUZ dokonano przede wszystkim w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (obszary uzupełnienia zabudowy służą możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy, co nie jest potrzebne na obszarach gdzie obowiązują już plany miejscowe).

W trakcie opracowywania projektu planu ogólnego przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie ewidencyjnym Borowy Młyn, Brzeźno Szlacheckie i Łąkie. W związku z oczekiwanym uchwaleniem ww. dokumentu przed wejściem w życie planu ogólnego, obszary uzupełnienia zabudowy w granicach przystąpienia pozostawiono w bazowym kształcie, lub w minimalnym stopniu rozszerzono, dopasowując kształt do granic działek (wieś Lipnica, Kiedrowice i Borowy Młyn).

W miejscach gdzie było to zasadne granice OUZ wyznaczano prostopadle, równoległe lub na przedłużeniu granic działek lub użytków gruntowych.

Wykonane łączne rozszerzenie pierwotnie wygenerowanych OUZ w gminie Lipnica wyniosło 90,1892 ha i tym samym nie przekroczyło obliczonej wartości  $P_p = 91,2332$  ha.



Rys. 2 – Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone zgodnie z §1 pkt 1-5 rozporządzenia (tj. z ograniczeniami i rozszerzeniami).

## 5. Wyznaczenie stref planistycznych

### 1) Rodzaje stref planistycznych

Zgodnie art. 13c Ustawy:

„1. Obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne.

2. W wyniku podziału, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyznaczenie następujących stref planistycznych:

1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;

2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;

3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;

4) strefa usługowa;

5) strefa handlu wielkopowierzchniowego;

6) strefa gospodarcza;

7) strefa produkcji rolniczej;

8) strefa infrastrukturalna;

9) strefa zieleni i rekreacji;

10) strefa cmentarzy;

11) strefa górnictwa;

12) strefa otwarta;

13) strefa komunikacyjna.”

### 2) Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 r. poz. 2758) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

gdzie:

$ZAP$  - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

$M_{20}$  - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększoną o 5%,

$PUM_0$  - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{20}$  - prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Najnowsze dane dotyczące liczby mieszkańców w gminie wynoszą 5 145 os. (dane GUS na 2022 r.). Prognozowana liczba mieszkańców na 2042 r. (okres 20 lat od roku, z którego pochodzą najnowsze dane) wynosi 4 195 os. (prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060 udostępniona przez GUS).

Zatem:

$$M_{20} = 4\,195 \text{ os.} + 5\% = 4\,404,8 \text{ os.}$$

$PUM_0 = 191\,749 \text{ m}^2$  zgodnie z danymi GUS na 2022 r.

Wartość  $P_{20}$  zgodnie z ww. rozporządzeniem oblicza się zgodnie z jednym z dwóch wzorów. Dla gminy Lipnica skorzystano z następującego wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

gdzie:

$P_0$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{-10}$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

$P_0 = 30,9 \text{ m}^2/\text{os.}$  zgodnie z danymi GUS na 2022 r. (najnowsze dane)

$P_{-10} = 26,0 \text{ m}^2/\text{os.}$  zgodnie z danymi GUS na 2012 r.

Zatem:

$P_{20} = 3 \times 30,9 - 2 \times 26,0 = 92,7 - 52,0 = 40,7 \text{ m}^2/\text{os.}$

Tym samym:

ZAP =  $4\ 404,8 \text{ os.} - 191\ 749 \text{ m}^2 / 40,7 \text{ m}^2/\text{os.} = 497 \text{ os.}$

Natomiast zgodnie z §3 pkt 9 ww. rozporządzenia, w przypadku gdy obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) *wynosi mniej niż 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000.*

W gminie Lipnica liczba mieszkańców wg danych GUS na 2023 r. wynosi 5 145 os., w związku z czym przyjęto **ZAP = 1000 os.**

### 3) Analiza stopnia skonsumowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych w gminie w pierwszej kolejności przeprowadzono analizę stopnia skonsumowania obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Analizie poddano tereny dla których dopuszczono funkcję mieszkaniową tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej/zabudowy letniskowej. W planie nr 001 dla poszczególnych terenów ustalona została maksymalna liczba działek budowlanych. Natomiast dla większości pozostałych planów ustalona jest minimalna powierzchnia działki budowlanej. Na podstawie ww. parametrów oraz rzeczywistego podziału działek w terenie i ich zabudowania określono łączną liczbę jeszcze niezainwestowanych działek w granicach planów miejscowych w gminie.

Nr planu	Symbol terenu	Minimalna powierzchnia działki wg planu (m <sup>2</sup> )	Możliwa liczba działek wg planu	Faktycznie możliwa liczba działek – obliczona lub już wydzielona w terenie	Liczba działek niezainwestowanych
001	Bm36MN	-	15 (10+5)	15	13
001	Bm39MN,UT	-	8	8	0
001	Bm40MN	-	4	4	3
001	Bm52MN	-	6	6	6
001	Bm53MN	-	1	1	1
001	Bm62MN	-	8	8	1
001	Bm63MN	-	2	2	2
001	Bm65MN	-	2	2	2
001	Bo18MN	-	13	13	13
001	Bo21MN	-	10	10	8

001	Bo23MN	-	16	16	16
001	Bo24MN	-	8	8	4
001	Bs34MN	-	10	10	10
001	Bs36MN	-	4	4	4
001	Bs37MN	-	2	2	2
001	Gl16MN	-	10	10	10
001	Gl17MN	-	10	10	10
001	Gl24MN	-	7	7	7
001	Ki20MN	-	2	2	2
001	Ki22MN	-	8	5	4
001	Ki25MN	-	1	1	1
001	Ki30MN	-	6	6	6
001	Ki34MN	-	8	8	8
001	Łk41MN	-	8	8	8
001	Łk46MN	-	15	15	15
001	Łk47MN	-	4	4	2
001	Łk49MN	-	3	3	3
001	Łk52MN	-	3	3	3
001	Łk53MN	-	2	2	2
001	Łk56MN	-	4	4	4
001	Łk62MN	-	20	20	19
001	Łk63MN	-	9 (7+2)	2	2
001	Łk63MN	-	9 (7+2)	7	7
001	Łk64MN	-	6	7	2
001	Łk68MN	-	2	2	2
001	Łk70MN	-	7 (4+3)	3	3
001	Łk70MN	-	7 (4+3)	4	3
001	Łk71MN	-	4 (2+2)	2	2
001	Łk71MN	-	4 (2+2)	2	2
001	Łk72MN	-	14	14	9
001	Łk81MN	-	9	9	9
001	Li29MN	-	10	10	9
001	Li34MN	-	7	7	7
001	Li35MN	-	5	5	0
001	Li36MN	-	4	4	3
001	Li39MN	-	4	4	4
001	Li40MN	-	15	15	13
001	Li49MN	-	6	6	6
001	Li50MN	-	10	10	8
001	Li51MN	-	12 (5+7)	5	5
001	Li51MN	-	12 (5+7)	7	7
001	Li52MN	-	16 (8+8)	16	16
001	Li53MN	-	3	3	3
001	Li55MN	-	15	15	11
001	Li56MN	-	10	10	6
001	Li57MN	-	5	5	2
001	Li58MN	-	12	12	12
001	Li59MN	-	7	7	7
001	Li62MN	-	1	1	1
001	Lu11MN	-	3	3	2

001	Lu18MN	-	6	6	6
001	Mi25MN	-	1	1	1
001	Mi28MN	-	1	1	1
001	Os15MN	-	6	6	6
001	Os25MN	-	7	7	7
001	Os26MN	-	14	14	14
001	Os27MN	-	14	14	14
001	Os29MN	-	2	2	1
001	Pr20MN,UT	-	5	5	3
001	Pr24MN	-	3	2	0
001	Pr25MN	-	3	3	2
001	Pr26MN	-	1	1	1
001	Pr28MN	-	4	4	3
001	Pr29MN	-	4	4	4
001	Pr30MN	-	1	1	1
001	Pr31MN	-	4	4	4
001	Wo15MN	-	3	3	3
001	Wo21MN	-	1	1	1
001	Wo25MN	-	3	3	3
001	Za17MN	-	6	6	6
001	Za18MN	-	5	5	5
001	Za21MN	-	4	1	0
001	Za21MN	-	4	4	4
001	Za22MN	-	4(2+2)	2	1
001	Za22MN	-	4(2+2)	2	2
001	Za23MN	-	3	3	3
002	2MR	-	-	4	4
002	1MR	-	-	4	1
003	6RM	-	-	1	0
003	5RM	-	-	1	0
003	7RM	-	-	1	0
004	01.UTL	1500	-	6	4
004	02.UTL	1500	-	12	12
006	3.MN	1200	-	13	13
008	1ML	-	-	42	0
008	3ML	-	-	22	0
008	7ML	-	-	16	0
011	02-MN/U	800	-	2	0
016	05.U,P/RM		-	1	1
020	2ML	800	-	10	10
020	1ML	800	-	6	6
020	3ML	800	-	9	9
020	4ML	800	-	4	4
021	01-MN/U	-	-	2	0
021	03-RM	3000	-	1	0
022	03-MN	1000	-	8	8
022	01-MN	1000	-	4	4
022	02-MN	1000	-	6	6
023	1 MN	800	-	6	6

023	3 MN	800	-	1	1
023	2 MN	800	-	11	11
024	1.2MNW	1000	-	4	4
024	1.3MNW	1000	-	4	4
024	1.4MNW	1000	-	5	5
024	1.1MNW	1000	-	6	6
024	2.1RZM	3000	-	1	1
025	20-MN	1000	-	6	5
025	17-ML	1500	-	25	25
025	16-ML	1500	-	5	5
025	15-ML	1500	-	12	12
025	14-ML	1500	-	5	5
025	12-ML	1200	-	1	1
025	13-ML	1500	-	1	1
025	07-ML	1300	-	5	5
025	01-RM	3000	-	1	1
025	06-RM	3000	-	2	2
026	3ML	1400	-	8	8
026	2ML	1200	-	3	3
026	1ML	1200	-	1	1
Suma:					<b>642</b> <b>niezainwestowanych</b> <b>działek w granicach</b> <b>obowiązujących</b> <b>mpzp</b>

#### 4) Obliczenie chłonności

Powyższe obliczenia wykazały 642 niezabudowanych działek na terenach planów miejscowych o funkcji mieszkaniowej (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz zabudowy letniskowej).

Z uwagi na wiejski charakter gminy, na potrzeby obliczeń chłonności przyjęto, że na jednej działce znajdzie się zabudowa z jednym mieszkaniem.

Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w gminie Lipnica wynosi 3,61 osób (dane GUS na 2023 r.).

Zatem chłonność (z miejscowych planów) = 642 x 3,61 os. = 2 317,6 os.

Powyższe obliczenia wskazują, że chłonność samych miejscowych planów znacząco przekracza zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie (ZAP) równe 1000 os.

Mając na uwadze art. 13d ust. 3 Ustawy stwierdzono, że obliczona chłonność jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (2 317,6 os. > 1300 os.).

Obliczenie chłonności wynikającej z pozostałych terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie wynikających z obowiązujących planów miejscowych nie zmieniłoby ww. wyniku, dlatego pominięto przeprowadzenie takich obliczeń.

W związku z powyższym, Ustawa dopuszcza wyznaczenie trzech pierwszych stref planistycznych (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną i strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) jedynie na obszarach obowiązujących planów miejscowych i na obszarach uzupełnienia zabudowy, oraz nie dopuszcza wyznaczania tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

## 5) Wyznaczenie stref planistycznych

Strefy planistyczne wyznaczono w oparciu o obowiązujące miejscowe plany, lokalne uwarunkowania oraz plany rozwojowe gminy.

Z uwagi na ww. obliczenia, strefy wielofunkcyjne wyznaczono w granicach obowiązujących planów miejscowych oraz obszarów uzupełnienia zabudowy.

Strefy usługowe i produkcyjne wyznaczono zgodnie ze stanem istniejącym oraz z zapotrzebowaniem zgłaszanym przez gminę, mieszkańców i inwestorów gminy.

Na użytkowanych rolniczo obszarach gminy ustalono większe obszary stref produkcji rolniczej, jak i strefy obejmujące pojedyncze gospodarstwa.

W strefy infrastrukturalne włączono oczyszczalnię ścieków w obrębie Borowy Młyn, PSZOK zlokalizowany w obrębie Ostrowite, a także przebiegające przez gminę drogi powiatowe.

Przy wyznaczeniu stref zieleni i rekreacji uwzględniono turystyczny charakter gminy i jej walory krajobrazowe, w szczególności w otoczeniu jezior.

Strefy cmentarzy ustalono zgodnie z lokalizacją istniejących indywidualnych lub przykościelnych cmentarzy.

Strefy górnictwa ustalono zgodnie z obecną i planowaną eksploatacją w granicach obrębów Gliśno Wielkie, Borzyszkowy, Ostrowite, Lipnica i na niewielkim fragmencie obrębu Zapceń.

Strefę komunikacyjną stanowi przebiegająca przez gminę droga wojewódzka nr 212 stanowiąca drogę zbiorczą.

Na terenie gminy nie przewiduje się stref z wielkopowierzchniowym handlem, ze względu na charakter wiejski gminy i bliskość większych jednostek urbanistycznych, które posiadają już takie funkcje.

## 6. Gminne standardy urbanistyczne

Zgodnie art. 13e ust. 1 Ustawy, *gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.*

W planie ogólnym gminy Lipnica nie wyznaczono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Zgodnie art. 13e ust. 2 i 3 Ustawy:

*2. W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:*

*1) profil funkcjonalny stref planistycznych;*

*2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7;*

*3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.*

*3. W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych, o których mowa w:*

*1) art. 13c ust. 2 pkt 8–10, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;*

2) art. 13c ust. 2 pkt 11–13, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Ponadto, zgodnie z §4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758):

*W katalogu osobno opisuje się każdą zachowującą ciągłość przestrzenną strefę planistyczną przez:*

1) unikalne oznaczenie;

2) nazwę;

3) ustalenia, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy.

### 1) Uzasadnienie ustaleń, główne założenia

Przyjęte profile planistyczne oraz parametry zabudowy uwzględniają poszczególne uwarunkowania i są dostosowane do konkretnych jednostek planistycznych. Zabudowa rozwijająca się zarówno w centrach wsi, poza centrami wsi oraz przy głównych ciągach komunikacyjnych została dopasowana pod względem gabarytów i rodzaju funkcji do lokalnych potrzeb. Głównym założeniem jest podtrzymanie charakteru gminy jako gminy wiejskiej i turystycznej i odniesienie się do regionalnej zabudowy i krajobrazu.

Dla poszczególnych stref otwartych oraz dla stref produkcji rolniczej dopuszczono elektrownie słoneczne ze względu na wciąż rosnące zapotrzebowanie na energię z odnawialnych źródeł energii.

1	SW - Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną				
	Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie / opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
-	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30%	13 m	30%

2	SJ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną				
	Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie / opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
pozostałe strefy	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40%	10 m	30%
6SJ, 114SJ*	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30%	10 m	30%

\*wyższe parametry z uwagi na obowiązujące ustalenia mpzp

3	<b>SZ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową</b>				
	<b>Profil podstawowy:</b> teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie / opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
-	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20%	12 m	30%

4	<b>SU - Strefa usługowa</b>				
	<b>Profil podstawowy:</b> teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie / opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
-	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50%	12 m / 12,5 m*	30%
-	<b>teren składów i magazynów</b> , teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50%	12 m	30%

\*wyższy parametr z uwagi na obowiązujące ustalenia mpzp

5	<b>SH – Strefa handlu wielkopowierzchniowego</b>				
	<b>Profil podstawowy:</b> teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
Na terenie gminy nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego.					

6	<b>SP - Strefa gospodarcza</b>				
	<b>Profil podstawowy:</b> teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie / opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
-	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60%	12 m	20%

7	SR - Strefa produkcji rolniczej				
	Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie / opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
-	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30%	12 m	30%

8	SI - Strefa infrastrukturalna				
	Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych				
oznaczenie / opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
pozostałe strefy	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20%
12SI, 13SI*	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20%

\*tereny PSZOK oraz oczyszczalni ścieków

9	SN - Strefa zieleni i rekreacji				
	Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie / opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
pozostałe strefy	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5 / 0,8	25%	9 m	50%
strefy jezior	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	90%

10	SC - Strefa cmentarzy				
	Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie / opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
-	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30%

11	SG - Strefa górnictwa				
	Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie / opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
-	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-

12	SO - Strefa otwarta				
	Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie / opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
-	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
-	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-

13	SK - Strefa komunikacyjna				
	Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie / opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
-	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

## 2) Gminny katalog stref planistycznych

W planie ogólnym gminy Lipnica wyznaczono łącznie 461 stref planistycznych, są to następujące rodzaje stref:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) strefa usługowa;
- 5) strefa gospodarcza;
- 6) strefa produkcji rolniczej;
- 7) strefa infrastrukturalna;
- 8) strefa zieleni i rekreacji;
- 9) strefa cmentarzy;
- 10) strefa górnictwa;
- 11) strefa otwarta;
- 12) strefa komunikacyjna.

Na obszarze planu nie przewiduje się stref z wielkopowierzchniowym handlem, ze względu na wiejski charakter gminy i bliskość większych jednostek urbanistycznych, które posiadają już takie funkcje.

Katalog stref planistycznych dostępny jest formie danych przestrzennych w gminnym systemie informacji przestrzennej.