# UCHWAŁA NR XXVII/273/97

# RADY GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA

## z dnia 31.10.1997

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między jez. Lubowidz a drogą Gdańsk-Słupsk w gminie Nowa Wieś Lęborska — obszar działek: 229/4, 229/6, 229/8, 231/2, 231/3, 231/4, 231/5, 232/2, 232/4, 232/5, 232/6

Na podstawie art. 26 i art. 28 oraz 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415, zm. z 1996 r. Nr 106 poz. 496)) oraz art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74, Nr 58 poz. 261, Nr 106 poz. 496, Nr 132 poz. 622, z 1997 r., Nr 9 poz. 43).

**Rada Gminy Nowa Wieś Lęborska uchwala,**

**co następuje:**

§ 1

Zatwierdza się plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między jez. Lubowidz a drogą Gdańsk-Słupsk w gminie Nowa Wieś Lęborska — obszar działek: 229/4, 229/6, 229/8, 231/2, 231/3, 231/4, 231/5, 232/2, 232/4, 232/5, 232/6, obejmujący obszar ograniczony:

— od północy - drogą krajową nr 6 Słupsk-Gdańsk
— od wschodu - granicą zachodnia działki 228/7, 229/5 (tereny leśne) i 229/6
— od południowego wschodu - granicą istniejących ośrodków wypoczynkowych
— od zachodu - drogą gruntową łączącą ośrodki wypoczynkowe z drogą krajową nr 6.

§ 2

Szczegółowe ustalenia przeznaczenia dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące

1. U,UT - pow. 1,0 ha - przeznacza się na usługi z preferencją usług gastronomii oraz na usługi turystyki i obsługi podróżnych. Poziom hałasu dla lokalizowanych funkcji na granicy terenów zabudowy rekreacyjnej max. 40/30 dB. Teren znajduje się w strefie uciążliwości od drogi krajowej Gdańsk-Słupsk - w 20-m pasie wzdłuż trasy komunikacyjnej należy wprowadzić piętrową zieleń izolacyjną. W obrębie terenu należy zabezpieczyć odpowiednią liczbę miejsc postojowych adekwatną do programu usług. Ustala się dopuszczalną wysokość zabudowy mierzoną do okapu budynku - max. 6,5 m, oraz obowiązujący kształt dachu: wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci min. 30° i max. 51 ° lub mansardowy; kalenice główne (rozumiane jako najdłuższe kalenice budynków) równoległe do osi drogi krajowej lub lokalnej. Wykluczone kamieniarstwo, blacharstwo, ślusarstwo, obróbka drewna, warsztaty związane z głębokim chłodzeniem produktów, bazy transportowe i inne usługi o uciążliwości przekraczającej granice posesji. Ustala się max. procent zabudowy 35% powierzchni działki; min. wielkość podziału 1200 $m^2$.

2. U,UT - pow. 0,37 ha - przeznacza się na usługi z preferencją usług gastronomii oraz na usługi turystyki i obsługi podróżnych. Poziom hałasu dla lokalizowanych funkcji na granicy terenów zabudowy rekreacyjnej max. 40/30 dB. Teren znajduje się w strefie uciążliwości od drogi krajowej Gdańsk-Słupsk - w 20-m pasie wzdłuż trasy komunikacyjnej należy wprowadzić piętrową zieleń izolacyjną. W obrębie terenu należy zabezpieczyć odpowiednią liczbę miejsc postojowych adekwatną do programu usług. Ustala się dopuszczalną wysokość zabudowy mierzoną do okapu budynku - max. 6,5 m, oraz obowiązujący kształt dachu: wielospadowy,

symetryczny, o kącie nachylenia połaci min. 30° i max. 51° lub mansardowy; kalenice główne (rozumiane jako najdłuższe kalenice budynków) równoległe do osi drogi krajowej lub lokalnej. Wykluczone kamieniarstwo, blacharstwo, ślusarstwo, obróbka drewna, warsztaty związane z głębokim chłodzeniem produktów, bazy transportowe i inne usługi o uciążliwości przekraczającej granice posesji. Ustala się max. procent zabudowy 35% powierzchni działki; min. wielkość podziału 1200 $m^2$. Przez teren projektuje się przebieg wodociągu łączącego projektowaną sieć wodociągową w ulicy 10 KL 1/2 i 14 KD 1/2. Wszelkie lokalizacje w wyznaczonej na planie strefie uciążliwości od linii energetycznej 15 kV wymagają uzgodnień z Zakładem Energetycznym.

3. UT - pow. 4,46 ha - przeznacza się pod zabudowę rekreacyjną. Ustala się dopuszczalną wysokość zabudowy mierzoną do okapu budynku 4,5 m oraz obowiązujący kształt dachu: wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci min. 30° i max. 51° lub mansardowy; kalenica główna (rozumiane jako najdłuższa kalenica budynku) równoległa do osi drogi. Ustala się max. procent zabudowy 15% powierzchni działki; min. wielkość podziału 700 $m^2$. Przez teren projektuje się przebieg kanalizcji sanitarnej i deszczowej łączącej projektowane układy kanalizacji w drodze 11.KL 1/2 i 12.KD 1/2. W wyznaczonej na planie strefie względnej ochrony archeologicznej ustala się konieczność przeprowadzenia badań w zakresie określonym przez WKZ (nadzór nad pracami ziemnymi, badania w razie stwierdzenia reliktów archeolog., badania wyprzedzające) dla wszystkich inwestycji lokalizowanych w strefie.

4. UT - pow. 0,99 ha - przeznacza się pod zabudowę rekreacyjną. Ustala się dopuszczalną wysokość zabudowy mierzoną do okapu budynku 4,5 m oraz obowiązujący kształt dachu: wielospadowy, symetryczny,

o kącie nachylenia połaci min. 30° i max. 51° lub mansardowy; kalenica główna (rozumiane jako najdłuższa kalenica budynku) równoległa do osi drogi. Ustala się max. procent zabudowy 15% powierzchni działki; min. wielkość podziału 700 $m^2$. Wszelkie lokalizacje w wyznaczonej na planie strefie uciążliwości od linii energetycznej 15 kV wymagają uzgodnień z Zakładem Energetycznym. W wyznaczonej na planie strefie względnej ochrony archeologicznej ustala się konieczność przeprowadzenia badań w zakresie określonym przez WKZ (nadzór nad pracami ziemnymi, badania w razie stwierdzenia reliktów archeolog., badania wyprzedzające) dla wszystkich inwestycji lokalizowanych w strefie.

5. UT,MN - pow. 0,68 ha - przeznacza się pod zabudowę rekreacyjną z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej o charakterze rezydencjalnym. Ustala się dopuszczalną wysokość zabudowy mierzoną do okapu głównego budynku 4,5 m oraz obowiązujący kształt dachu: wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci min. 30° i max. 51° lub mansardowy; kalenica główna (rozumiana jako najdłuższa kalenica budynku) równoległa do osi drogi. Ustala się max. procent zabudowy 15% powierzchni działki; min. wielkość podziału dla zabudowy rekreacyjnej 700 $m^2$ dla zabudowy rezydencjonalnej - 3000 $m^2$. W wyznaczonej na planie strefie względnej ochrony archeologicznej ustala się konieczność przeprowadzenia badań w zakresie określonym przez WKZ (nadzór nad pracami ziemnymi, badania w razie stwierdzenia reliktów archeolog., badania wyprzedzające) dla wszystkich inwestycji lokalizowanych w strefie.

6. US,ZO - pow. 1,13 ha - przeznacza się na usługi sportu z zielenią ochronną; w obszarze przewiduje się rezerwę terenu pod ewentualną realizację ujęcia wody.

7. ZL - pow. 0,84 ha - przeznacza się pod zieleń leśną; adaptacja istniejącego lasu, obowiązuje zakaz naruszania granic powierzchni leśnych; użytkowanie lasu należy ograniczyć do zabiegów pielęgnacyjno-sanitarnych oraz cięć związanych z przebudową; w obszarze adaptacja istniejącej stacji transformatorowej.

8. UT,ZL - pow. 1,81 ha - adaptacja istniejącego ośrodka wypoczynkowego i istniejącego lasu; dla oznaczonych na planie powierzchni leśnych obowiązuje zakaz naruszania ich granic - użytkowanie lasu należy ograniczyć do zabiegów pielęgnacyjno-sanitarnych.

9. KE 2/2 - pow. 0,55 ha - przeznacza się na cele komunikacji - przebieg drogi krajowej nr 6 - trasa ruchu ekspresowego.

10. KL 1/2 - pow. 0,38 ha - przeznacza się na cele komunikacji - projektowana droga lokalna, przebiegająca równolegle do drogi krajowej Gdańsk-Słupsk - posiada projektowane powiązanie z drogą lokalną ponad drogą krajową; projektuje się przebieg ciągu rowerowego.

11. KL 1/2 - pow. 0,27 ha - przeznacza się na cele komunikacji - przebieg drogi lokalnej do wsi Lubowidz i terenów przyjeziornych; projektuje się przebieg ciągu rowerowego.

12. KD 1/2 - pow. 0,89 ha - przeznacza się na cele komunikacji - przebieg drogi dojazdowej z miejscami postojowymi. W wyznaczonej na planie strefie względnej ochrony archeologicznej ustala się konieczność przeprowadzenia badań w zakresie określonym przez WKZ (nadzór nad pracami ziemnymi, badania w razie stwierdzenia reliktów archeolog., badania wyprzedzające) dla wszystkich inwestycji lokalizowanych w strefie.

13. KX - pow. 0,12 ha - przeznacza się na cele komunikacji - ciąg pieszo-jezdny - szer. 7,0 m z placami do zawracania 12,0 m x 12,0 m. W wyznaczonej na planie strefie względnej ochrony archeologicznej ustala się konieczność przeprowadzenia badań w zakresie określonym przez WKZ (nadzór nad pracami ziemnymi, badania w razie stwierdzenia reliktów archeolog., badania wyprzedzające) dla wszystkich inwestycji lokalizowanych w strefie.

14. KD 1/2 - pow. 0,14 ha - przeznacza się na cele komunikacji - przebieg drogi dojazdowej min. szer. w liniach rozgraniczających 10 m z placem do zawracania 12 m x 12 m

15. KX - pow. 0,17 ha - przeznacza się na cele komunikacji - ciąg pieszy; szer. 5,0 m. W wyznaczonej na planie strefie względnej ochrony archeologicznej ustala się konieczność przeprowadzenia badań w zakresie określonym przez WKZ (nadzór nad pracami ziemnymi, badania w razie stwierdzenia reliktów archeolog., badania wyprzedzające) dla wszystkich inwestycji lokalizowanych w strefie.

16. ZP - pow. 0,23 ha - przeznacza się na zieleń ogólnodostępną; w obszarze przewidziana lokalizacja szaletu ogólnodostępnego.

17. KD 1/2 - pow. 0,03 ha - przeznacza się na cele komunikacji - poszerzenie drogi dojazdowej do terenów usługowych.

18. ZL - pow. 0,08 ha - przeznacza się pod zieleń leśną; adaptacja istniejącego lasu, obowiązuje zakaz naruszania ranic powierzchni leśnych; użytkowanie lasu należy ograniczyć do zabiegów pielęgnacyjno-sanitarnych oraz cięć związanych z przebudową.

## 2. Zasady obsługi komunikacyjnej

2.1. Projektowana zabudowa rekreacyjna będzie obsługiwana przez ulice lokalne i dojazdowe powiązane z drogami obsługującymi wieś Lubowidz. Projektuje się szerokość linii rozgraniczających od 15,0 do 10,0 m. Przewiduje się rozbudowę układu drogi krajowej nr 6 - budowę drugiej jezdni oraz jezdni lokalnych obsługujących tereny przy drodze krajowej. Układ lokalny nie przewiduje na tym odcinku bezpośrednich powiązań z drogą krajową. Dla dróg dojazdowych obowiązuje szer. jezdni 5,0 m a dla drogi lokalnej - 6,0 m i min. szerokość w liniach rozgraniczających - 15,0 m.

2.2. W planie przyjęto zasadę parkowania na terenach działek rekreacyjnych; dla odwiedzających przewidziano wydzielony parking przy terenach zielonych. Na terenie usług i usług turystycznych należy ująć parkowanie w granicach lokalizacji. Dla turystów związanych z rekreacją w terenach ogólnodostępnych projektuje się parkingi wydzielone poza obszarem planu.

2.3. Nie przewiduje się prowadzenia ruchu autobusowego w terenach rekreacyjnych - teren znajduje się w zasięgu dojścia pieszego do pętli autobusowej we wsi Lubowidz.

## 3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

3.1. Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z istniejącego ujęcia w terenie sąsiadującym lub z nowego ujęcia dla którego przewiduje się ewentualną lokalizację w terenie 6. US,ZO.

3.2. Odprowadzenie ścieków przewiduje się kanałem zbiorczym z obszaru planu poprzez projektowany układ kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni w Lęborku; na etapie budowy tego układu należy wykonać uszczegółowione badania geologiczne w trybie prawa geologicznego i górniczego. Na okres etapu do roku 2005, dla zabudowy rekreacyjnej dla nie więcej niż 20 działek oznaczonych na rysunku planu, przewiduje się możliwość etapowego wykorzystania tymczaso-

wych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą wywożone do oczyszczalni w Lęborku.

Wyklucza się realizację usług w terenach 1.U, UT i 2. U,UT bez realizacji docelowego gminnego układu kanalizacyjnego obsługującego te tereny.

3.3. Odprowadzenie wód deszczowych z projektowanych dróg przewiduje się do studni chłonnej w pobliżu rowu przydrożnego lub do rowu przydrożnego drogi Gdańsk-Szczecin.

3.4. Zaopatrzenie w ciepło przewiduje się z indywidualnych ekologicznych źródeł ciepła takich jak: pompy cieplne, energia elektryczna, gaz, olej opałowy, drewno. Nie dopuszcza się wykorzystywania węgla dla celów opałowych.

3.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się z istniejącego transformatora oraz z projektowanej słupowej stacji transformatorowej.

3.6. Odpady stałe z terenu objętego planem będą wywożone na wysypisko gminne w Czarnówku.

**4. Uwarunkowania inne:**

a) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy od dróg dojazdowych i lokalnych określonych w planie przez budynki gospodarcze i garaże z zachowaniem odległości min. 6 m od krawędzi jezdni

b) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi inżynieryjnej terenu, jeśli taka potrzeba wyniknie z projektów branżowych na etapie projektu budowlanego

c) wskazane na planie linie podziału wewnętrznego nie są obligatoryjne i określają jedynie zasadę dokonywania subpodziałów.

d) dopuszczalny poziom hałasu na projektowanym terenie (obszar chronionego krajobrazu) nie powinien przekraczać:

| | |
|---|---|
| od godz. 6.00 - 22.00 | 40 dB |
| od godz. 22.00 - 6.00 | 30 dB |

max. krótkotrwały poziom hałasu 65 dB

e) należy maksymalnie zachować istniejącą zieleń wysoką oraz uwzględnić w nowych nasadzeniach gatunki rodzime.

§ 3

Integralną częścią uchwały jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu określonego w § 1, sporządzony w skali 1:1000.

Na rysunku planu wyznaczono:

- granicę opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- 100 m strefę od jeziora Lubowidzkiego
- 30 m strefę od terenów leśnych
- strefę od drogi Słupsk-Gdańsk
- strefę od linii energetycznej 15 kV
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- przejścia piesze
- strefę ochrony archeologicznej "OW"

§ 4

Ustala się stawkę procentową służącą do naliczania z tytułu wzrostu wartości w wysokości 30%.

§ 5

Zobowiązuje się Zarząd Gminy do:

1. niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Urzędowi Wojewódzkiemu w Słupsku w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Słupskiego,
2. umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Nowa Wieś Lęborska,
3. umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i wydawanie z tych

dokumentów na wniosek zainteresowanych potrzebnych wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 29 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym,

§ 6

1. Traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Lęborska, zatwierdzony uchwałą nr VI/29/94 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 15 grudnia 1994 roku w granicach ustalonych niniejszym planem.
2. Uchyla się Uchwałę Nr XXIV/249/97 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 4 lipca 1997 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego między jez. Lubowidz a drogą Gdańsk-Słupsk w gminie Nowa Wieś Lęborska.

§ 7

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Słupskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Nowa Wieś Lęb.
*mgr Zdzisław Korda*

## Uzasadnienie

Podjęcie niniejszego opracowania wynika z konkretnych potrzeb inwestycyjnych. Projekt planu powstał na wniosek Zarządu Gminy Nowa Wieś Lęborska (gmina jest właścicielem znacznej części opracowywanego obszaru) za zgodą pozostałych właścicieli gruntów.

Celem opracowania jest określenie chłonności terenu jak również przedstawienie optymalnej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej zespołu zabudowy rekreacyjnej. Uchwalenie planu umożliwi również dyslokację istniejącej zabudowy rekreacyjnej, zlokalizowanej w 100 m strefie ochronnej od jeziora.