# Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Lęborska dla terenu zabudowy mieszkalno-turystycznej w miejscowości Lubowidz (dz.351/1).

Pomor.2002.23.572 z dnia 2002.04.16
Status: Akt obowiązujący
Wersja od: 16 kwietnia 2002 r.

# UCHWAŁA Nr XXXIII/299/2001
# Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska

z dnia 20 grudnia 2001 r.

## w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Lęborska dla terenu zabudowy mieszkalno-turystycznej w miejscowości Lubowidz (dz. 351/1).

Na podstawie art. 8 ust. 1 i 2, art. 9, 10, 26, 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496 i Nr 132, poz. 622, z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734 i Nr 123, poz. 775, z 1998 r. Nr 155, poz. 1014 i Nr 162, poz. 1126, z 2000 r. Nr 26, poz. 306, Nr 48, poz. 552, Nr 62, poz. 718, Nr 88, poz. 985, Nr 91, poz. 1009, Nr 95, poz. 1041 oraz z 2001 r. Nr 45, poz. 497)
Rada Gminy Nowa Wieś Lęborska uchwala, co następuje:

### Rozdział 1

### Przepisy ogólne

**§ 1.**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Lęborska dla terenu oznaczonego w dotychczasowym planie symbolem Lb 5B, UT w miejscowości Lubowidz. Nowe opracowanie nosić będzie nazwę "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkalno-turystycznej w miejscowości Lubowidz (dz. 351/1) gmina Nowa Wieś Lęborska".

2. Granice zmiany planu obejmują obszar położony w miejscowości Lubowidz (dz. 351/1), który został określony na rysunku planu w skali 1:500 stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

3. Przedmiotem ustaleń zmiany planu jest przeznaczenie terenu planowanego w obowiązującym planie na cele budowlane z usługami turystycznymi - na cele zabudowy mieszkalno-turystycznej z określeniem zasad zabudowy, zagospodarowania, podziału oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

## Rozdział 2

## Ustalenia warunków zabudowy terenu i kształtowania architektury

**§ 2.**

1. W granicach zmiany planu ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenów zabudowy mieszkalno-turystycznej:

a) zabudowa może być sytuowana tylko w granicach określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (NLZ),

b) projektowana zabudowa winna nawiązywać do architektury regionalnej i lokalnych tradycji,

c) dopuszcza się zabudowę parterową z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym, z dachami dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu symetrycznym względem siebie i kącie nachylenia 30-45° oraz wysokości całkowitej mierzonej od poziomu terenu do kalenicy maks. 9,0 m,

d) pokrycie dachowe winno być wykonane z dachówki bądź materiału dachówkopodobnego,

e) zalecany poziom posadzki parteru nie powinien przekraczać 45 cm od poziomu terenu,

f) garaże należy projektować jako obiekty dobudowywane do budynków mieszkalnych bądź wolnostojące,

g) budynki gospodarcze i usługowe powinny charakterem nawiązywać do zabudowy mieszkalnej.

2. Warunkiem lokalizacji obiektów mieszkalnych, usługowych i turystycznych w granicach terenów 1 MN, 2 MN i 4 MN, UT jest zachowanie proporcji aby tereny przeznaczone do zabudowy nie przekraczały 20 % powierzchni poszczególnych działek.

3. Od drogi dojazdowej KD zaleca się wykonanie prostych ogrodzeń do wysokości 1,5 m, obsadzonych żywopłotem od strony posesji.

4. W związku z położeniem terenu objętego zagospodarowaniem w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łeby i wzgórze morenowe na południe od Lęborka" obowiązują zasady zagospodarowania określone w Rozporządzeniu Nr 10/98 Wojewody Słupskiego z dnia 19 sierpnia 1998 r. w prawie dostosowania uchwały Nr X/42/81 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Słupsku z dnia 8 grudnia 1981 r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego "Dolina Słupi" oraz obszarów krajobrazu chronionego do wymagań ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (Dz. Urz. Woj. Słupskiego Nr 19, poz. 82 z dnia 21 sierpnia 1998 r.), w tym: realizacja budownictwa jest możliwa tylko z równoczesnym uzbrojeniem terenu zapewniającym prawidłową gospodarkę wodno-ściekową.

5. Ustalenia szczegółowe dla wyróżnionych jednostek urbanistycznych:

| LP | SYMBOL USTALEŃ | TREŚĆ USTALEŃ |
|---|---|---|
| 1 | 1MN | Teren projektowanej zabudowy mieszkalnej (1,31 ha).<br>W ramach terenu wydzielono 9 działek w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej.<br>Dopuszcza się realizację towarzyszących usług w zakresie handlu i gastronomii.<br>Dopuszcza się również zabudowę gospodarczą zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub wolnostojącą. Zasady zabudowy i architektury według ogólnych zasad określonych w niniejszej uchwale.<br>Dostępność terenu od projektowanej drogi dojazdowej KD.<br>W przypadku realizacji usług wymagane jest wydzielenie z własnej działki terenu do parkowania. |

| | | |
|---|---|---|
| 2 | 2MN | Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej (1,25 ha).<br>W ramach terenu wydzielono 8 działek w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej.<br>Dopuszcza się realizację towarzyszących usług w zakresie handlu i gastronomii.<br>Dopuszcza się również zabudowę gospodarczą zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub wolnostojącą. Zasady zabudowy i architektury według ogólnych zasad określonych w niniejszej uchwale.<br>Dostępność terenu od projektowanej drogi dojazdowej KD.<br>W przypadku realizacji usług wymagane jest wydzielenie z własnej działki terenu do parkowania. |

| | | |
|---|---|---|
| 3 | 3 MN, UT | Teren projektowanej zabudowy mieszkalnej i usług turystycznych (1,46 ha).<br>W ramach terenu planuje się zabudowę mieszkalną z dopuszczeniem usług turystycznych /tereny rekreacyjne, pole biwakowe, tereny sportowe) - z niezbędną zabudową kubaturową dla tej funkcji oraz miejscami do parkowania.<br>Zalecane utrzymanie istniejącego obniżenia terenu (oczka wodnego), oznaczonego na planie jako nieużytek (N) oraz jego wkomponowanie w całość usług turystycznych.<br>Zasady zabudowy i architektury według ogólnych zasad określonych w niniejszej uchwale.<br>Dostępność terenu od projektowanej drogi dojazdowej KD.<br>W przypadku realizacji usług wymagane jest wydzielenie z własnej działki terenu do parkowania. Chłonność terenu około 20 osób. |

| | | |
|---|---|---|
| 4 | 4 MN, UT | Teren projektowanej zabudowy mieszkalnej i usług turystycznych (0,25 ha).<br>Dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji w zakresie usług konnych. Przewiduje się adaptację istniejącego budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego (stajnia). Alternatywnie możliwa jest adaptacja istniejących obiektów na cele funkcji turystycznej, handlowej i gastronomicznej.<br>Zasady zabudowy i architektury według ogólnych zasad określonych w niniejszej uchwale.<br>Dostępność terenu od projektowanej drogi dojazdowej KD.<br>Należy zabezpieczyć teren do parkowania dla około 5 samochodów osobowych (w rejonie zbiegu drogi gminnej - dz. nr 347 i projektowane] drogi KD). |
| 5 | 5EE | Teren projektowanej stacji transformatorowej (0,01 ha).<br>Należy utrzymać architekturę stacji transformatorowej z dachem dwuspadowym, krytym materiałem dachówkopodobnym. |
| 6 | 6NOp | Teren projektowanej przepompowni ścieków (25 $m^2$). |

| | | |
|---|---|---|
| 7 | KD | Projektowana droga dojazdowa.<br>Szerokość w liniach rozgraniczenia 10 m.<br>Jezdnia 5,5 m. Obustronne chodniki z zielenią towarzyszącą. |

## Rozdział 3

## Ustalenia dotyczące uzbrojenia w infrastrukturę techniczną

**§ 3.** Ustala się następujące zasady obsługi obszaru urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej, którą należy włączyć do istniejącej sieci wodociągowej przebiegającej w sąsiadującej od południa drodze gminnej.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych układem kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-pompowym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej położonej poza granicami planu (na terenie wsi Mosty), którą spływać będą na mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków miasta Lęborka. Uciążliwość projektowanej przepompowni ścieków powinna mieścić się w granicach wyznaczonej działki.

3. Odprowadzenie wód opadowych z terenu zabudowy powierzchniowo do gruntu w granicach każdej z działek. Wody opadowe z projektowanej drogi dojazdowej odprowadzić siecią kanalizacji deszczowej do rowu melioracyjnego położonego poza granicami planu. Przed wprowadzeniem do wód powierzchniowych ścieki opadowe należy oczyścić do wartości normatywnych.

4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się małą emisją zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego tj. gaz płynny, gaz ziemny, olej opałowy itp.

5. Zaopatrzenie w gaz z planowanej sieci gazowej średniego ciśnienia, którą należy włączyć do istniejącego systemu gazowego położonego poza granicami planu (na terenie stacji redukcyjno - pomiarowej I° położonej we wsi Ługi).

6. Powstające odpady składować w szczelnych pojemnikach na utwardzonej powierzchni z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, a następnie wywozić na wysypisko gminne.

7. Projektowane sieci uzbrojenia terenu wykonać w pasie drogowym projektowanej drogi dojazdowej.

8. Zasilanie energetyczne z istniejącej linii SN 15 kV nr 323, za pośrednictwem projektowanej stacji transformatorowej nr 15/0,4 kV oraz projektowanych linii kablowych nn 0,4 kV (zgodnie z warunkami technicznymi Zakładu Energetycznego Słupsk S.A. Rejon Energetyczny Lębork),

9. Oświetlenie zewnętrzne kablowe z zastosowaniem latarni parkowych.

10. Podłączenie do sieci telekomunikacyjnej na warunkach technicznych, które należy uzyskać w Rejonie Telekomunikacyjnym Telekomunikacji Polskiej S.A. Lębork.

11. Powiązanie komunikacyjne zespołu planowanej zabudowy z układem zewnętrznym - z przyległych dróg gminnych (działki nr 347 i 348).

12. Obsługa planowanego zespołu zabudowy w zakresie komunikacji w oparciu o projektowaną drogę dojazdową (KD).

13. Parkowanie w granicach poszczególnych działek mieszkalno-turystycznych (w dostosowaniu do programu obiektów).

## Rozdział 4

## Ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych

**§ 4.** Plan obejmuje tereny RVI, RV, ŁVI, RIVb i B/RV o pochodzeniu mineralnym, dla których wcześniej uzyskano zezwolenie na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne w ramach miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Lęborska.

## Rozdział 5

## Inne ustalenia

**§ 5.**

1. Wymagania dot. ochrony interesów osób trzecich: należy zachować warunki ustalone przepisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 140 z późn. zm.).

2. W zakresie ochrony przed hałasem - dopuszczalny poziom hałasu nie powinien przekraczać 45 dB w porze dnia i 40 dB w porze nocy.

3. Dla zainwestowania kubaturowego na etapie dokumentacji technicznej wymagane jest sporządzenie badań geologicznych (w trybie prawa geologicznego i górniczego).

## Rozdział 6

## Przepisy końcowe

**§ 6.** Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 25 %.

**§ 7.** W granicach terenu objętego zmianą planu (określonych na Załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały) tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Lęborska - uchwalonego Uchwałą Nr VI/29/94 Rady Gminy w z dnia 15 grudnia 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Słupskiego Nr 42, poz. 246 z dnia 16 grudnia 1994 r.).

**§ 8.** Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Nowa Wieś Lęborska.

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

**ZAŁĄCZNIK**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKALNO - TURYSTYCZNEJ dz. 351/1**

grafika