UCHWAŁA NR XVI/141/16
RADY GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA

z dnia 10 marca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu: Obliwice, Łebień, Wilkowo Nowowiejskie, Rekowo Lęborskie, Karlikowo Lęborskie, Tawęcino w gminie Nowa Wieś Lęborska pod nazwą „Obliwice - Wiatraki".

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) i art.18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.) na wniosek Wójta Gminy Nowa Wieś Lęborska Rada Gminy, uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po analizie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Nowa Wieś Lęborska – stwierdza się, że zapisy planu nie naruszają zapisów Studium.

2. Zgodnie z uchwałą nr XX/177/12 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 29 lutego 2012r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu: Obliwice, Łebień, Wilkowo Nowowiejskie, Rekowo Lęborskie, Karlikowo Lęborskie, Tawęcino w gminie Nowa Wieś Lęborska pod nazwą „Obliwice - Wiatraki" oraz uchwale nr XII/109/15 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 13 listopada 2015r. w sprawie zmiany Uchwały nr XX/177/12 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 29 lutego 2012r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu: Obliwice, Łebień, Wilkowo Nowowiejskie , Rekowo Lęborskie, Karlikowo Lęborskie, Tawęcino, w gminie Nowa Wieś Lęborska pod nazwą „Obliwice-Wiatraki", którego zmienione granice zostały wyznaczone przez załącznik graficzny do uchwały o zmianie uchwały o przystąpieniu, uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, który składa się z:

1) tekstu planu;

2) rysunku planu w skali 1:2000, który jest załącznikiem nr 1 (w częściach A,B,C,D) do uchwały;

3) rozstrzygnięcia dotyczącego uwag do planu – który jest załącznikiem nr 2;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania – który jest załącznikiem nr 3 do uchwały.

3. Informacje ogólne dotyczące planu:

1) łączna powierzchnia opracowania wynosi ok. 1067 ha;

2) łączna moc elektrowni wiatrowych nie przekroczy 60 MW;

3) dopuszczalna moc jednostkowa elektrowni wiatrowej od 0,85 MW do 4 MW.

4. W granicach obszaru objętego planem znajdują się tereny rolne objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych. Dla terenów o symbolu EE, I/KW i E uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych o powierzchni łącznej 9,7176 ha zgodnie z decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 24.06.2015r. nr GZ.tr.057-602686/14

§ 2. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

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

§ 3. Definicje użytych pojęć:

1. **Elektrownia wiatrowa** – urządzenie techniczne stanowiące całość techniczno-użytkową, służące do przetwarzania energii mechanicznej wiatru na energię elektryczną, składające się z: a. części budowlanych, tj. fundamentów i wieży nośnej; b. niezbędnych funkcjonalnie instalacji i urządzeń, w tym łopat wirnika.

2. **Droga eksploatacyjna** – droga łącząca drogę publiczną lub wewnętrzną z elektrownią wiatrową, elektrownie wiatrowe między sobą oraz plac eksploatacyjny elektrowni, place postojowe i magazynowe dla potrzeb elektrowni wiatrowych, farmy wiatrowej oraz infrastruktury technicznej.

3. **Dach stromy o symetrycznym kącie nachylenia dachu** – dach o kącie nachylenia dachu minimalnie 30 stopni, w którym kąt nachylenia połaci dachowych symetrycznych względem kalenicy budynku są takie same. Nie dotyczy wykuszy, balkonów itp.

4. **Infrastruktura techniczna** - sieci infrastruktury technicznej, a także urządzenia i obiekty związane z ich kontrolą, nadzorem i funkcjonowaniem, stacje transformatorowe, urządzenia i instalacje, GPZ, stacje rozdzielcze, maszty pomiarowe, magazyny do obsługi, place, itp.

5. **Przeznaczenie podstawowe terenu** – dominująca na danym terenie funkcja istniejąca lub projektowana, obejmująca więcej niż 50% powierzchni terenu.

6. **Przeznaczenie terenu uzupełniające** – funkcja stanowiąca uzupełnienie funkcji podstawowej, nie przekraczająca 49% powierzchni terenu.

7. **Budynek główny** – budynek o dominującej formie i funkcji;

8. **Obiekt pomocniczy** – budynek związany z obsługą funkcji podstawowej, uzupełniającej lub pomieszczenia techniczne oraz budynek gospodarczy służący do produkcji rolnej w tym silosy i magazyny, garaż na pojazd mechaniczny.

9. **Rysunek planu** – załącznik graficzny do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

10. **Obszar planu** – cały obszar objęty granicami opracowania miejscowego planu zagospodarowania terenu.

11. **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza maksymalne lecz nie obowiązujące ustawienie budynku z możliwością wycofania budynku w głąb działki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusze;

12. **Teren elementarny** – wyznaczony liniami rozgraniczającymi (obowiązującymi lub nieobowiązującymi) teren, o podobnych funkcjach i zasadach zagospodarowania.

13. **Wysokość zabudowy** – zgodnie z obowiązującymi przepisami – nie dotyczy masztów i urządzeń telekomunikacji;

Rozdział 2.
Uwarunkowania wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi

§ 4. 1. Ze względów przyrodniczych wyklucza się lokalizację części budowlanych elektrowni wiatrowych w obrębie istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych;

2. Należy zachować istniejące rowy melioracyjne z możliwością przebudowy w razie kolizji z infrastrukturą techniczną i drogową lub naprawy w przypadku zniszczenia w trakcie prowadzonych prac budowlanych.;

3. Ochronie podlega wyznaczony korytarz ekologiczny (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały) – nie dopuszcza się lokalizacji elektrowni wiatrowych w tej strefie, dopuszcza się inwestycje związane z infrastrukturą techniczną i drogową.

4. Ochronie podlegają istniejące aleje wzdłuż dróg - usunięcie drzew możliwe na podstawie przepisów odrębnych;

5. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych do utwardzenia wewnętrznych dróg dojazdowych i miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych;

6. W przypadku konieczności zmian w lokalizacji poszczególnych turbin wiatrowych nie należy przybliżać ich do terenów zabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę, szpalerów drzew i krzewów oraz kanałów, które wypełnione są wodą;

7. Na terenie przeznaczonym pod elektrownie wiatrowe nie należy tworzyć nowych terenów zielonych, zwłaszcza obsadzonych zielenią wysoką; należy natomiast pozostawić istniejącą zieleń zwłaszcza we wsiach i ich otoczeniu oraz wzdłuż kanałów i dróg;

8. Działalność usługowa nie może powodować na granicy działki przekroczeń standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic terenu, dla którego właściciel posiada tytuł prawny;

9. Na całym obszarze planu należy przestrzegać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa – ustalono strefy oddziaływania do 45dB;

10. Należy zachować i chronić przed zanikiem (zasypaniem, osuszeniem) wszelkie oczka wodne, cieki, podmokłości oraz towarzyszące im kępy zadrzewień, należy chronić zadrzewienia śródpolne oraz przydrożne;

11. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:

- Dziko występujących roślin objętych ochroną;
- Dziko występujących zwierząt objętych ochroną;
- Dziko występujących grzybów objętych ochroną.

Rozdział 3.
Uwarunkowania wynikające z ochrony środowiska kulturowego

§ 5. 1. Na terenie opracowania zlokalizowano obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

1) Stodoła w Obliwicach w 2poł. XIXw,
2) Budynek inwentarski w folwarku w Obliwicach z 2 poł. XIXw.
3) Cmentarz ewangelicki – XIXw.

2. Dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują następujące zasady ochrony:

1) ochrona konserwatorska w zakresie historycznej: bryły, kształtu dachu, dyspozycji ścian, form architektonicznych, detalu, kolorystyki;
2) szczegółowe zasady ochrony ustalono w kartach terenu;

3. Na terenie opracowania zlokalizowano obiekt proponowany do objęcia ochroną przez wójta gminy – park krajobrazowy (relikty) w Obliwicach, zasady ochrony i rewaloryzacji parku ustalono w karcie terenu;

4. Na terenie opracowania zlokalizowano 1 stanowisko archeologiczne zlokalizowane w strefie W.I i objęte pełną ochroną archeologiczno-konserwatorską – AZP- 5-36/10 (obr. Rekowo Lęborskie), dla którego wyznacza się następujące zasady ochrony:

1) w przypadku zamiaru wykonania robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie stanowiska archeologicznego, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji na terenie stanowiska;

5. Na terenie opracowania zlokalizowano 18 stref W .III objętych ograniczoną ochroną archeologiczno-konserwatorską:

1) AZP – 5-36/9 – obr. Rekowo Lęborskie,

2) AZP – 5-36/11 – obr. Rekowo Lęborskie,

3) AZP 6-36/9 – obr. Rekowo Lęborskie,

4) AZP 6-36/11 obr. Rekowo Lęborskie,

5) AZP 6-36/12 – obr. Rekowo Lęborskie,

6) AZP 6-36/13 – obr. Rekowo Lęborskie,

7) AZP 6-36/14 – obr. Rekowo Lęborskie,

8) AZP 6-36/17 – obr. Rekowo Lęborskie,

9) AZP 6-36/36 – obr. Rekowo Lęborskie,

10) AZP 6-36/37 – ob. Obliwice,

11) AZP 6-36/41 – obr. Obliwice,

12) AZP 6-36/43 – obr. Obliwice,

13) AZP 6-36/44 – obr. Obliwice,

14) AZP 6-36/45 – obr. Obliwice,

15) AZP 6-36/46 – obr. Obliwice,

16) AZP 6-36/48 – obr. Obliwice,

17) AZP 6-36/49 – obr. Obliwice,

18) AZP 6-36/53 – obr. Obliwice

6. Dla wszystkich stref ochrony archeologiczno-konserwatorskiej ustala się następujące zasady ochrony:

1) celem ochrony jest udokumentowanie reliktów osadnictwa pradziejowego i wczesnośredniowiecznego;

2) ustala się obowiązek przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi;

3) dla wszystkich inwestycji zlokalizowanych na terenie objętym ochroną obowiązuje zakaz wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych i inwestycyjnych bez zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, który każdorazowo określi inwestorowi, w wydanym pozwoleniu, zakres niezbędnych do wykonania archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających proces zainwestowania terenu.

7. Na terenie wsi Obliwice ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworsko-parkowego i folwarku: 1.5.LS, 1.8.ZC, 1.9.ZP, 2.2.3.MU, 2.3.2.UR ; 3.1.2. KD-L; 3.2.1. KD-L; 2.3.1.UR; 1.1.R wyznaczoną na rysunku planu, dla którego ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) na terenach objętych ochroną należy dążyć do uzupełniania brakującej zabudowy w miejscach jej historycznego występowania, z zachowaniem historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, usytuowania i formy dachu, kształtowanych w nawiązaniu do przekazów historycznych, a w przypadku ich braku w oparciu o analogie; nadto w zabudowie tej należy w sposób harmonijny łączyć tradycję ze współczesnością; obowiązują ustalenia pktu 4 kart terenu;

2) na terenach objętych ochroną istnieją obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, które należy poddać rewaloryzacji, prowadząc w nich remonty kapitalne lub doraźne z zachowaniem zasad:

- zachowanie bryły budynku w tym formy dachu,

- zachowanie ceglanych lub szalowanych elewacji – zakaz tynkowania,

- zakaz zakrywania inną wykładziną ceglanych elementów elewacji,

- zachowanie lub wymiana na szalunek z desek ścian szczytowych i partii podokapowych elewacji,

- zachowanie detalu architektonicznego,

- zachowanie wielkości i kształtu istniejących otworów okiennych,
- przy wymianie pokrycia dachu obowiązuje wymiana na blachodachówkę z posypką w kolorze ceglastym.

3) Układ przestrzenny powinien nawiązywać do dawnego układu folwarku – tj. dwa rzędy budynków usytuowanych równolegle kalenicą do krawędzi drogi;

4) nakaz wznoszenia nowej zabudowy o dobrym standardzie materiałowym i technologicznym, przy użyciu tradycyjnych materiałów budowlanych;

8. W granicach objętych opracowaniem zlokalizowano nasadzenia przydrożne (alejowe) o charakterze historycznym, które podlegają następującym zasadom ochrony: istniejące nasadzenia alejowe podlegają ochronie i rewaloryzacji polegającej na pielęgnacji i uzupełnieniu szpaleru drzew lub też nasadzeniach kompensacyjnych;

Rozdział 4.
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i dróg

§ 6. Ustala się następujące zasady obsługi:

1. energia elektryczna:

1) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę napowietrznych lub podziemnych sieci energetycznych nn (niskiego napięcia), SN (średniego napięcia) i WN (wysokiego napięcia) dla obsługi elektrowni wiatrowych oraz obiektów z nimi związanych, z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych;

2) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę podziemnych sieci energetycznych nn (niskiego napięcia), SN (średniego napięcia) i WN (wysokiego napięcia) i NN (najwyższych napięć) nie związanych z funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych oraz obiektami z nimi związanymi;

3) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę podziemnych i naziemnych urządzeń, obiektów i instalacji dla potrzeb obsługi, kontroli i funkcjonowania sieci elektroenergetycznych nn, SN , WN, NN;

4) na całym obszarze planu dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci elektroenergetycznych;

5) elektrownie wiatrowe należy połączyć z siecią elektroenergetyczną z głównym punktem zasilania elektroenergetycznego zlokalizowanym na obszarze lub poza obszarem planu;

6) lokalizacja poszczególnych turbin wiatrowych powinna być uzgodniona z właściwym terenowo zarządcą sieci w celu zachowania stref ochronnych od istniejących linii nn, SN, i WN i NN oraz w przypadku ewentualnych kolizji przebudowę istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych;

7) Ustalenia dla linii NN :

a) przez obszar planu przebiega istniejąca linia energetyczna przesyłowa 400kV Słupsk-Żarnowiec dla której ustala się pas technologiczny o szerokości 80 m (po 40 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym);

b) warunki lokalizacji wszelkich obiektów w pasie technologicznym należy uzgadniać z właścicielem linii elektroenergetycznych PSE SA z siedzibą w Konstancinie – Jeziornie;

c) w pasie technologicznym nie wolno lokalizować budynków mieszkalnych i innych na stały pobyt ludzi;

d) dopuszcza się odbudowę , rozbudowę , przebudowę i nadbudowę istniejącej linii;

e) pod linią nie należy sadzić roślinności wysokiej – zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów;

f) wszelkie zmiany kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie winny być zaopiniowane przez właściciela linii;

g) dla linii elektroenergetycznej musi być zapewniony dostęp w celu wykonania prac eksploatacyjnych;

h) ustala się minimalną odległość turbiny wiatrowej jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od trasy osi linii w odległości min 3d gdzie d oznacza średnicę koła zataczanego przez turbinę wiatrową;

8) Ustalenia dla pozostałych linii: szerokości pasów technicznych, w których nie mogą być realizowane elektrownie wiatrowe odpowiednio wynoszą:

a) Linia niskiego napięcia 0,4Kv jednotorowa – min 20 m (z każdej strony od osi sieci);

b) Linia niskiego napięcia 0,4 kV dwutorowa – min 25 m (z każdej strony od osi sieci);

c) Linia średniego napięcia 15 kV jednotorowa – min 25 (z każdej strony od osi sieci);

d) Linia średniego napięcia 15 kV dwutorowa – min 30 m (z każdej strony od osi sieci);

9) dopuszcza się lokalizację nowej stacji elektroenergetycznej, stacji transformatorowych, rozdzielczych oraz innych urządzeń i instalacji dla potrzeb obsługi elektrowni wiatrowych na obszarze planu;

2. telekomunikacja:

1) adaptuje się istniejącą sieć telekomunikacyjną na potrzeby planu i dopuszcza się jej rozbudowę w postaci kabla podziemnego na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową;

3) adaptuje się sieć telewizji kablowej i dopuszcza się jej rozbudowę na warunkach określonych przez zarządzającego siecią;

4) dopuszcza się budowę i przebudowę sieci telekomunikacyjnych na całym obszarze planu

5) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę podziemnych i naziemnych urządzeń, obiektów i instalacji dla potrzeb obsługi, kontroli i funkcjonowania sieci telekomunikacyjnych i farm wiatrowych;

3. zaopatrzenie w wodę:

1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia;

2) nowe sieci wodociągowe i podłączenia należy wykonać na warunkach określonych przez zarządcę sieci, wskazana lokalizacja w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg;

3) do czasu wybudowania sieci wodociągowych na terenach niezainwestowanych dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody na następujących warunkach:

- należy spełnić warunki zawarte w przepisach szczegółowych w tym prawa wodnego i geologicznego;

- w przypadku wykonywania studni należy spełnić wymogi zawarte w przepisach odrębnych;

4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;

5) podczas projektowania sieci należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę w warunkach kryzysowych.

4. odprowadzenie ścieków i wód opadowych:

1) na terenie opracowania nie istnieje zbiorcza kanalizacja sanitarna;

2) dopuszcza się przebieg zbiorczej kanalizacji sanitarnej przez tereny rolne i inne do obsługi miejscowości zlokalizowanych w sąsiedztwie planu;

3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury kanalizacyjnej poza liniami rozgraniczającymi dróg, za zgodą właściciela gruntu;

4) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych i technologicznych do bezodpływowych, szczelnych zbiorników, okresowo opróżnianych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo; dla ścieków technologicznych w przypadku podłączenia do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, ścieki należy podczyszczać na terenie nieruchomości do wymagań odpowiadających oczyszczalni ścieków; warunki podłączenia do sieci określa zarządca sieci;

5) możliwe jest wykorzystanie rozwiązań indywidualnych opartych na minioczyszczalniach biologicznych;

6) wody opadowe na prywatnych nieruchomościach muszą być zagospodarowane w granicach własności gruntu;

5. zaopatrzenie w ciepło: ustala się indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło z zastosowaniem niskoemisyjnych źródeł ciepła;

6. gospodarka odpadami: zgodnie z obowiązującymi przepisami;

7. system melioracji: należy zachować system melioracji, w przypadku wystąpienia kolizji należy dokonać przebudowy istniejącego systemu w niezbędnym zakresie lub/i naprawy w przypadku uszkodzenia w trakcie prowadzonych prac budowlanych;

8. obsługa komunikacyjna:

1) w oparciu o istniejące lub projektowane zjazdy z dróg publicznych lub wewnętrznych za zgodnie z obowiązującymi przepisami;
2) w obrębie dróg dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
3) dopuszcza się wykorzystanie istniejących dróg publicznych i wewnętrznych dla potrzeb budowy i eksploatacji farmy elektrowni wiatrowych za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;
4) na obszarze planu dopuszcza się wydzielenie dróg eksploatacyjnych o minimalnej szerokości 7,0 m (na odcinkach prostych) na potrzeby obsługi elektrowni wiatrowych,
5) dopuszcza się lokalizację zatoczek do wymijania samochodów;
6) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację placów eksploatacyjnych (montażowych), placów postojowych i magazynowych dla celów budowy i eksploatacji farmy elektrowni wiatrowych;
7) dopuszcza się przebudowę dróg oraz budowę i przebudowę zjazdów;
8) drogi pożarowe – należy przewidzieć utworzenie takich dróg jeżeli wymagają tego obowiązujące przepisy;

9. lokalizacja obiektów budowlanych :

1) dopuszcza się lokalizację masztów do pomiarów prędkości wiatru na terenach rolnych w granicach opracowania;
2) wszelkie inwestycje o wysokości pow. 50 m n.p.t. wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych;
3) wszystkie obiekty budowlane o wysokości równej lub wyższej niż 100m nad poziomem tereny wymagają oznakowania i zgłoszenia do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego;

10. na obszarze planu dopuszcza się przebudowę oraz rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej;

Rozdział 5.
Przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania

§ 7. 1. Celem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest:

1) stworzenie warunków do rozwoju energetyki wykorzystującej odnawialne źródła energii, jako proekologicznego przedsięwzięcia inwestycyjnego w środowisku;
2) umożliwienie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego, mającego wpływ na ożywienie gospodarcze terenu gminy i jej atrakcyjność turystyczną;
3) wprowadzenie unormowań prawnych umożliwiających zgodne z prawem lokalizowanie przedsięwzięcia w terenie;
4) ustalenie zasad ochrony i kształtowania zabudowy;
5) ustalenie zasad ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego;

2. Na obszarze planu wyznaczono następujące tereny elementarne:

1) Tereny o przeznaczeniu rolnym lub leśnym oraz na elektrownie wiatrowe wraz z infrastrukturą:

1) Tereny o przeznaczeniu rolnym lub leśnym oraz na elektrownie wiatrowe wraz z infrastrukturą:

- **1.1.R** – tereny rolne z zakazem zabudowy obiektów na stały pobyt ludzi ze względu na oddziaływanie elektrowni wiatrowych (w zakresie części budowlanej), dopuszcza się lokalizację niezbędnych instalacji i urządzeń elektrowni wiatrowych (w tym łopat wirnika) nad terenem rolnym,

- **od 1.2.1.EE do nr 1.2.15.EE -** tereny przeznaczone pod lokalizację elektrowni wiatrowych (zgodnie z § 3 ust.1) wraz z drogami i placami eksploatacyjnymi oraz infrastrukturą techniczną (zgodnie z §3, ust. 2 i ust. 4), ze szczególnym uwzględnieniem sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, stacji transformatorowych, urządzeń, obiektów i instalacji, placów postojowych i magazynowych, masztów pomiarowych, a także łopat wirnika elektrowni wiatrowych nad powierzchnią terenu - z zastrzeżeniem, że infrastruktura techniczna oraz część obszaru zajmowanego przez łopaty wirnika może znajdować się również poza terenem oznaczonym symbolem EE;

- **1.3.I/KW** – tereny z możliwością lokalizacji dróg i placów eksploatacyjnych oraz infrastruktury technicznej (zgodnie z §3, ust. 2 i ust. 4) ze szczególnym uwzględnieniem sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, stacji transformatorowych, urządzeń, obiektów i instalacji, GPZ, placów postojowych i magazynowych, masztów pomiarowych, a także łopat wirnika elektrowni wiatrowych nad powierzchnią terenu - z zastrzeżeniem, że infrastruktura techniczna oraz część obszaru zajmowanego przez łopaty wirnika może znajdować się również poza terenem 1.3.I/KW;

- **1.4. E** – tereny infrastruktury energetycznej z lokalizacją GPZ;

- **1.5. Ls** – tereny leśne;

- **1.6. Zn** – tereny zieleni naturalnej, w tym tereny zadrzewień zieleni naturalanej w tym i zakrzaczeń, nieużytki, rolne, tereny łąk i pastwisk, pozostające w użytkowaniu rolniczym na terenie których dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej i drogowej;

- **1.7.Ws** – tereny wód płynących, rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych (w tym urządzenia melioracji podstawowych);

- **1.8. ZC -** teren zieleni cmentarza historycznego;

- **1.9. ZP -** tereny zieleni parkowej.

2) Tereny zabudowy.

- **2.1.RM –** tereny zabudowy zagrodowej;

- **2.2.1.MU; 2.2.2. MU; 2.2.3.MU** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

- **2.3.1 UR i 2.3.2.UR** – gospodarstwo rolne;

3) Tereny dróg publicznych:

- **3.1.1.KD-L; 3.1.2 KD-L** – tereny dróg publicznych – droga lokalna;

- **3.2.1 KD-D; 3.2.2 KD; 3.2.3. KD-D** – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe;

4) Tereny dróg wewnętrznych:

- **3.3.1 KDW – 3.3.7 KDW** – tereny dróg wewnętrznych z możliwością przeznaczenia na cele publiczne.

5) Tereny zamknięte – obszar kolejowy:

- **3.4 TK** – tereny zamknięte linia kolejowa.

3. Następujące oznaczenia graficzne wniesione na rysunek obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) linie rozgraniczające tereny urbanistyczne o różnych funkcjach;

2) projektowane funkcje terenów urbanistycznych

3) granice stref ochronnych wyłączonych z lokalizacji elektrowni wiatrowych;

4) granice terenów objętych ochroną na podstawie przepisów szczególnych;

5) granice terenu objętego planem,

6) zasady kształtowania zabudowy;

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Podziały geodezyjne:

a) podziały geodezyjne zgodnie z zasadami zawartymi w kartach dla poszczególnych terenów, nie dotyczy dodzieleń w celu polepszenia zagospodarowania istniejących działek, z tolerancją do 5%;

b) zachowuje się istniejący podział geodezyjny, nie spełniający standardów wielkości działek przewidywanych uchwałą, zatwierdzony przed wejściem w życie planu miejscowego;

c) dopuszcza się w każdej strefie, terenie elementarnym wydzielenie nowej działki niezbędnej pod przeprowadzenie infrastruktury technicznej oraz projektowanego układu komunikacyjnego;

d) zasady podziału na nowe działki ustalono w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów i jednostek elementarnych.

2) Zasady dotyczące wymagań kształtowania przestrzeni publicznych:

a) dopuszcza się lokalizację kierunkowskazów informacyjnych i informatorów dotyczących rozmieszczenia w obszarze planu ważnych obiektów- w pasach drogowych, po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy drogi, a także na działkach prywatnych;

b) reklamy wolnostojące: dopuszcza się reklamy wolnostojące poza strefami ochrony konserwatorskiej;

c) dla terenów objętych ochroną konserwatorską możliwość lokalizacji reklam wolnostojących ustala właściwy konserwator zabytków;

d) ogrodzenia należy ujednolicić co do wysokości i użycia materiału: preferowane ogrodzenia o wysokości 1,0 – 1,5 m, dopuszczalne materiały tradycyjne tj. drewno, cegła, kamień, elementy kute, ewentualnie siatka podsadzona żywopłotem;

e) zakaz stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych elementów betonowych;

f) obiekty tymczasowe: nie ustala się;

3) Obszary przeznaczone do rehabilitacji i jej zasady:

a) Dla terenu miejscowości Obliwice ustala się obszar rehabilitacji R2, dla którego wyznacza się następujące kierunki przekształceń:

- rewaloryzacja i rekompozycja zachowanych elementów zabudowy dworsko-parkowej i folwarcznej, cmentarzy, obiektów sakralnych, komponowanych form zieleni (aleje, parki, pojedyncze okazy);
- humanizacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej PGR w postaci nadania obiektom form korespondujących z tradycyjną zabudowy, zagospodarowanie przestrzeni publicznych i sąsiadujących, likwidacja i uporządkowanie substandardowej zabudowy gospodarczej (chlewiki, składziki, garaże itp.), wprowadzenie zieleni komponowanej na tereny publiczne wokół osiedli itp.);
- przekształcenie zabudowy gospodarczej PGR w postaci wyburzenia niepotrzebnych lub niezdatnych do użytku obiektów, likwidacja zbędnej infrastruktury technicznej (zbiorniki, silosy, place składowe itp.), przebudowa i modernizacja pozostałych obiektów w nawiązaniu formą i układem do zachowanych obiektów folwarcznych;
- uporządkowanie i estetyzacja przestrzeni publicznych w całej miejscowości w postaci poprawy nawierzchni i małej architektury, Zachowanie i rekompozycja istniejących układów zieleni w postaci parków, cmentarzy, skwerów, zieleni przydrożnej itp.;
- dopuszcza się uzupełnienia zabudowy w ramach istniejących granic miejscowości na warunkach kontekstualności.

Rozdział 6.

§ 8. Zapisy szczegółowe.

1.1. R	1) <u>Przeznaczenie terenu:</u> a) **podstawowe** – tereny rolne z zakazem zabudowy obiektów na stały pobyt ludzi ze względu na oddziaływanie elektrowni wiatrowych, w tym z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych (w zakresie części budowlanej), dopuszcza się lokalizację niezbędnych instalacji i urządzeń elektrowni wiatrowych (w tym łopat wirnika) nad terenem rolnym;

	b) **uzupełniające** – sieci infrastruktury technicznej, a także urządzenia i obiekty związane z ich kontrolą, nadzorem i funkcjonowaniem, łopaty wirnika elektrowni wiatrowych nad powierzchnią terenu, maszty do pomiaru wiatru; 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) na obszarze zlokalizowane są stanowiska archeologiczne dla których ustalono zasady ochrony zgodnie z zapisami w Rozdziale III §5 ust. 4 - 6; b) na całym obszarze dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, a także urządzeń i obiektów związanych z ich kontrolą, nadzorem i funkcjonowaniem, a także lokalizację łopat wirnika elektrowni wiatrowych oraz masztu do pomiaru wiatru; c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej; d) na terenach nie wymagających zgody na wyłączenie z użytkowania rolnego dopuszcza się wprowadzenie alternatywnych źródeł energii – baterii fotowoltanicznych nie przekraczających 2 MW 3) Wskaźniki urbanistyczne: a) W strefie odziaływania elektrowni wyznaczonej granicami na rysunku planu wprowadza się zakaz zabudowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi; b) podział na nowe działki: zgodnie z przepisami odrębnymi minimalna wielkość działki 3000m2; dopuszcza się wydzielenie nowych działek dla infrastruktury technicznej stanowiącej przeznaczenie uzupełniające dla danego terenu o powierzchni niezbędnej dla tej funkcji; c) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 5 % dla każdej działki;
Od nr 1.2.1.EE do nr 1.2.15. EE	1) Przeznaczenie terenu: a) **podstawowe** – tereny przeznaczone pod lokalizację elektrowni wiatrowych (zgodnie z § 3 ust.1) wraz z drogami i placami eksploatacyjnymi oraz infrastrukturą techniczną (zgodnie z §3, ust. 2 i ust. 4), ze szczególnym uwzględnieniem sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, stacji transformatorowych, urządzeń, obiektów i instalacji, placów postojowych i magazynowych, masztów pomiarowych, a także łopat wirnika elektrowni wiatrowych nad powierzchnią terenu - z zastrzeżeniem, że infrastruktura techniczna oraz część obszaru zajmowanego przez łopaty wirnika może wychodzić poza dany teren EE). b) **przeznaczenie uzupełniające** – tereny rolne; 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych oraz dróg i placów eksploatacyjnych oraz infrastruktury technicznej w granicach wyznaczonych terenów oznaczonych symbolem funkcji EE; b) na całym obszarze dopuszcza się budowę podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych; c) szczegółowa lokalizacja elektrowni wiatrowych, dróg i placów eksploatacyjnych oraz pozostałej infrastruktury technicznej zostanie ustalona w projekcie budowlanym; d) należy zastosować jednorodny charakter masztów i turbin elektrowni (o zbliżonej kolorystyce, gabarycie i wysokości); e) wskazane jest zachowanie w miarę możliwości istniejących zadrzewień i krzewów śródpolnych i przydrożnych - dopuszcza się likwidację zadrzewień i krzewów - w przypadku kolizji z elektrowniami wiatrowymi, infrastrukturą techniczną lub układem drogowym; f) po zakończeniu robót budowlano-montażowych na terenach niezainwestowanych należy przywrócić pierwotną funkcję terenów; g) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej; h) dopuszcza się budowę obiektów pomocniczych dla celów obsługi farmy wiatrowej; i) należy zachować istniejący system melioracyjny, w przypadku kolizji z projektowaną infrastrukturą techniczną lub układem drogowym dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w niezbędnym zakresie lub/i naprawę w przypadku uszkodzenia w trakcie prowadzenia prac budowlanych; 3) Wskaźniki urbanistyczne: a) maksymalna wysokość najwyższego punktu łopaty wirnika elektrowni wiatrowej nad poziomem terenu nie może przekraczać 220 m licząc od powierzchni terenu; b) minimalna odległość od linii NN zgodnie z zasadami zawartymi w Rozdziale IV paragraf 6 pkt.1;

	c) zakaz lokalizacji części budowlanej elektrowni wiatrowych w strefie ochrony akustycznej wokół zwartej zabudowy istniejącej na dzień uchwalenia planu, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały; d) podział na nowe działki: dopuszcza się wydzielenie nowych działek pod elektrownie wiatrowe, drogi i place eksploatacyjne (w tym z możliwością przeznaczenia nowo wydzielonych działek drogowych pod drogi publiczne za zgodą właściciela działki) i pozostałą infrastrukturę techniczną; e) wysokość obiektu pomocniczego – nie więcej niż 10,00 m; f) dachy – wszystkie rodzaje dachów; g) pokrycie dachu - wszystkie rodzaje pokryć; h) kolorystyka – nie ustala się; i) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 100%; j) nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona na linii rozgraniczającej terenu zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały; k) obsługa komunikacyjna – w oparciu o istniejący lub projektowany układ komunikacyjny, w tym drogi eksploatacyjne; l) zakaz zabudowy budynków mieszkalnych; m) powierzchnia biologicznie czynna – nie usta się; n) wskaźniki zabudowy: - min – nie ustala się; - max – 1.
1.3 I/KW	1) Przeznaczenie terenu: a) **podstawowe** – tereny z możliwością lokalizacji dróg i placów eksploatacyjnych oraz infrastruktury technicznej (zgodnie z §3 ust. 2 i ust. 4) ze szczególnym uwzględnieniem sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, stacji transformatorowych, urządzeń, obiektów i instalacji, placów postojowych i magazynowych, masztów pomiarowych, a także łopat wirnika elektrowni wiatrowych nad powierzchnią terenu - z zastrzeżeniem, że infrastruktura techniczna oraz część obszaru zajmowanego przez łopaty wirnika może znajdować się również poza terenem 1.3 I/KW; b) **przeznaczenie uzupełniające** – nie ustala się. 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) wskazane jest zachowanie w miarę możliwości istniejących zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych i przydrożnych; b) należy zachować istniejący system melioracyjny, w przypadku kolizji z projektowaną infrastrukturą techniczną lub układem drogowym dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w niezbędnym zakresie; c) dopuszcza się lokalizację dróg eksploatacyjnych (w tym place postojowe i magazynowe) oraz infrastruktury technicznej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1.3 I/KW; d) na całym obszarze dopuszcza się budowę podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych; e) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci nadziemnych i podziemnych; 3) Wskaźniki urbanistyczne: a) zakaz zabudowy budynków w rozumieniu przepisów odrębnych; b) podział na nowe działki: dopuszcza się wydzielenie nowych działek dla niezbędnych dróg eksploatacyjnych (w tym z możliwością przeznaczenia nowo wydzielonych działek pod drogi publiczne wyłącznie za zgodą właściciela działki drogowej) i niezbędnej infrastruktury technicznej; c) powierzchnia zabudowy: nie ustala się; d) obsługa komunikacyjna – w oparciu o istniejący lub projektowany układ komunikacyjny, w tym drogi eksploatacyjne;
1.4 E	1) przeznaczenie terenu: a) **podstawowe** : infrastruktura techniczna - gpz; b) **uzupełniające:** nie ustala się; c) **tymczasowe:** nie ustala się; 2) ogólne warunki urbanistyczne: a) zabudowa związana z infrastrukturą techniczną – gpz oraz niezbędna infrastruktura energetyczna;

	3) wskaźniki urbanistyczne **:** a) budynek główny jako obiekt wolnostojący – dopuszcza się lokalizację więcej niż jednego obiektu; b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 70% pokrycia działki zabudową; c) dopuszczalna wysokość zabudowy: - dla budynku głównego - maksymalnie 9,0m; - dla budynków pomocniczych – maksymalnie 6,0 m; - dla infrastruktury energetycznej – nie ustala się; d) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60m; e) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna; f) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome lub stropodachy; g) dopuszczalne kąty nachylenia dachów: - dla dachów stromych: 30^{o} – 45^{o}; - dla stropodachów – nie ustala się; h) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju; i) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; j) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne; k) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji – nie ustala się; l) powierzchnia biologicznie czynna – min 30%;
1.5.Ls	1) Przeznaczenie terenu: a) **podstawowe** : tereny leśne; b) **uzupełniające** : nie dotyczy; c) **tymczasowe** – nie ustala się; 2) <u>Ogólne warunki zabudowy:</u> a) wskazane jest zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych i przydrożnych należy zachować tereny leśne i prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z operatami leśnymi; 3) Wskaźniki zabudowy: a) Nie ustala się;
1.6.Zn	1) Przeznaczenie terenu: a) **podstawowe** : tereny zieleni naturalnej, w tym tereny zadrzewień, zieleni naturalnej w tym i zakrzaczeń, nieużytki, rolne, tereny łąk i pastwisk, pozostające w użytkowaniu rolniczym na terenie których dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej i drogowej; b) **uzupełniające** : infrastruktura techniczna, drogi i place eksploatacyjne oraz lokalizacja łopat wirnika elektrowni wiatrowych nad powierzchnią terenu. c) **tymczasowe** – nie ustala się; 2) <u>Ogólne warunki zabudowy:</u> a) wskazane jest zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych i przydrożnych- dopuszcza się likwidację zadrzewień i krzewów w przypadku kolizji z infrastrukturą techniczną lub układem drogowym; b) na całym obszarze dopuszcza się budowę podziemnej infrastruktury technicznej z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych oraz łopat wirnika elektrowni; c) należy zachować istniejące rowy melioracyjne z możliwością przebudowy w razie kolizji lub naprawy w przypadku uszkodzenia w trakcie prowadzenia prac budowlanych; d) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej e) zakaz zabudowy budynków mieszkalnych; 3) <u>Wskaźniki zabudowy:</u> a) nie ustala się;
1.7. Ws	1) Przeznaczenie terenu: a) **podstawowe** : tereny wód powierzchniowych: cieków i zbiorników wodnych, rowów melioracyjnych; b) **uzupełniające** : infrastruktura techniczna, drogi i place eksploatacyjne oraz lokalizacja łopat wirnika elektrowni wiatrowych nad powierzchnią terenu.

	2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) na całym obszarze dopuszcza się budowę podziemnej infrastruktury technicznej z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych oraz łopat wirnika elektrowni; b) należy zachować istniejące rowy melioracyjne z możliwością przebudowy w razie kolizji lub naprawy w przypadku uszkodzenia w trakcie prowadzenia prac budowlanych; c) należy zachować istniejącą roślinność przybrzeżną, w razie kolizji z infrastrukturą, po zakończeniu inwestycji należy przywrócić stan zieleni do warunków pierwotnych; d) należy zachować swobodny dostęp do brzegów ze względu na konieczność przeprowadzania niezbędnych prac konserwacyjnych, regulacyjnych, awaryjnych i innych; e) zakaz zabudowy w odległości min 10 m od brzegów cieku; f) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej; 3) Wskaźniki urbanistyczne: a) nie ustala się;
1.8.ZC	1) Przeznaczenie terenu : a) **podstawowe** : teren zieleni cmentarza historycznego; b) **uzupełniające** : nie ustala się; c) **tymczasowe** – nie ustala się; 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: a) teren cmentarza został ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków; b) przed wykonaniem uporządkowania terenu cmentarza należy wykonać analizę zachowania stanu historycznego obiektu i opracować plan z zakresu działań porządkujących obiekt; c) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w uzasadnionych przypadkach złego stanu sanitarnego zieleni, jednak należy braki te uzupełniać nasadzeniami tego samego gatunku w przypadku starodrzewu lub innymi gatunkami zgodnie z historycznymi wskazaniami. Wycinka bądź wykonanie nowych nasadzeń powinno być poprzedzone działaniami zawartymi w punkcie d); d) dla nowego zagospodarowania cmentarza należy opracować dokumentację zawierającą analizę źródeł historycznych obiektu, analizę stanu istniejącego cmentarza z określeniem jego stanu zachowania oraz plan zagospodarowania obejmujący elementy małej architektury, zieleń, układu komunikacyjnego itp. e) dopuszcza się lokalizację innej infrastruktury oraz obiektów w razie potrzeby; 3) Wskaźniki zabudowy : a) powierzchnia biologicznie czynna – jak obecna; b) obsługa komunikacyjna – w oparciu o istniejący lub projektowany układ komunikacyjny w tym drogi eksploatacyjne; c) miejsca postojowe – nie dopuszcza się;
1.9.ZP	1) Przeznaczenie terenu: a) **podstawowe:**; zieleń parkowa; b) **uzupełniające:** tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej; c) **tymczasowe** : nie ustala się; 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz jej remonty, przebudowy i adaptacje; b) przed wykonaniem uporządkowania terenu należy wykonać analizę zachowania stanu historycznego obiektu i opracować plan z zakresu działań porządkujących obiekt; c) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w uzasadnionych przypadkach złego stanu sanitarnego zieleni, jednak należy braki te uzupełniać nasadzeniami tego samego gatunku w przypadku starodrzewu lub innymi gatunkami zgodnie z historycznymi wskazaniami. Wycinka bądź wykonanie nowych nasadzeń powinno być poprzedzone działaniami zawartymi w punkcie d); d) dla nowego zagospodarowania parku należy opracować dokumentację zawierającą analizę źródeł historycznych obiektu, analizę stanu istniejącego parku z określeniem jego stanu zachowania oraz plan zagospodarowania obejmujący elementy małej architektury, zieleń, układu komunikacyjnego itp.

	3) Wskaźniki zabudowy: a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż istniejąca; b) w kolorystyce elewacji należy zastosować kolory stonowane, w odcieniach ciepłych pasteli lub elewację z elementami drewna lub cegły, nie dopuszcza się stosowania sidingu PCV oraz tynków w nasyconych kolorach; c) dopuszczalne rodzaje dachów: istniejące rodzaje dachów; d) dopuszczalne kąty nachylenia dachów: istniejące nachylenie dachu; e) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; f) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami; g) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogę wewnętrzną; h) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji – 1mp na 1 mieszkanie i dodatkowo 1 mp/100m2 pow. użytkowej usług; i) powierzchnia biologicznie czynna – jak istniejąca;
2.1 RM	1) Przeznaczenie terenu: a) **podstawowe** : tereny zabudowy zagrodowej; b) **uzupełniające:** rzemiosło, agroturystyka; c) **tymczasowe:** nie ustala się; 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) zabudowa zagrodowa w postaci zespołu budynków o funkcji mieszkaniowej i gospodarczej; b) dla całego terenu elementarnego spełnione muszą być normy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi; c) podział na nowe działki nie mniejsze niż 3000 m^2; d) dopuszcza się zabudowę na istniejących działkach nie spełniających parametrów wielkości działki; 3) Wskaźniki urbanistyczne **:** a) budynek główny jako obiekt wolnostojący; b) dopuszcza się budowę obiektów pomocniczych; c) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30% pokrycia działki zabudową; d) dopuszczalna wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynku głównego: maksymalnie 9,0m; e) dopuszczalna wysokość obiektów pomocniczych: maksymalnie 10,0m (nie dotyczy obiektów i budowli służących do magazynowania i produkcji typu silosy); f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków; g) dopuszczalna maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku głównego: 0,60m; h) dopuszczalna ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; i) dopuszczalne rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych; j) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla budynków: 30^o – 45^o; k) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu; l) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały; m) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne; n) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/ 1 mieszkanie; o) powierzchnia biologicznie czynna – min 70%; p) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,6.
2.2.1. MU; **2.2.2. MU**	1) Przeznaczenie terenu: a) **podstawowe** : tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej; b) **uzupełniające:** nie ustala się; c) **tymczasowe** : nie ustala się; 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, wolnostojąca bez ustalania proporcji funkcji względem siebie;

	b) zabudowę usługową można lokalizować w tym samym budynku co zabudowa mieszkaniowa lub w budynku wolnostojącym, zabudowa usługowa musi spełniać normy oddziaływania na środowisko jak dla zabudowy mieszkaniowej; c) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających zapisów planu oraz ich remonty i nadbudowę, bez zmiany powierzchni zabudowy; d) dla całego terenu elementarnego spełnione muszą być normy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi; e) budynek główny jako obiekt wolnostojący; f) dopuszcza się budowę obiektów pomocniczych w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiektu wolnostojącego; g) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów działek; h) podział na nowe działki nie mniejsze niż 1.000 m^2; 3) Wskaźniki urbanistyczne: a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30%; b) wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy budynków głównych: maksymalnie 9,0m; c) wysokość zabudowy pomocniczej, licząc od poziomu terenu: maksymalnie 7,0m; d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków; e) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: 0,60m dla budynku głównego; f) ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; g) w kolorystyce elewacji należy zastosować kolory stonowane, w odcieniach ciepłych pasteli lub elewację z elementami drewna lub cegły, nie dopuszcza się stosowania sidingu PCV oraz tynków w nasyconych kolorach; h) rodzaje dachów: dachy strome dwuspadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych; i) dopuszczalne kąty nachylenia dachów wszystkich budynków: 30^o – 45^o; j) dopuszcza się zachowanie istniejących dachów; k) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu; l) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały; m) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: istniejące lub projektowane, dopuszcza się jeden wjazd na jedną działkę; n) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/1 mieszkanie, dodatkowo dla usług 2 mp; o) powierzchnia biologicznie czynna – min 70%; p) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,6.
2.2.3. MU;	1) Przeznaczenie terenu: d) **podstawowe** : tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej; e) **uzupełniające:** nie ustala się; f) **tymczasowe** : nie ustala się; 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, wolnostojąca bez ustalania proporcji funkcji względem siebie; b) zabudowę usługową można lokalizować w tym samym budynku co zabudowa mieszkaniowa lub w budynku wolnostojącym, zabudowa usługowa musi spełniać normy oddziaływania na środowisko jak dla zabudowy mieszkaniowej; c) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających zapisów planu oraz ich remonty i nadbudowę, bez zmiany powierzchni zabudowy; d) dopuszcza się budowę obiektów pomocniczych w postaci obiektu połączonego z budynkiem głównym lub jako obiektu wolnostojącego; e) dopuszcza się zachowanie istniejących podziałów działek; f) podział na nowe działki nie mniejsze niż 1.000 m^2; 3) Wskaźniki urbanistyczne: a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 30%;

	b) wysokość zabudowy: maksymalnie jak obiekt istniejący; c) wysokość zabudowy pomocniczej, licząc od poziomu terenu: maksymalnie 7,0m; d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków; e) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru: jak obiekt istniejacy; f) ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; g) w kolorystyce elewacji należy zastosować kolory stonowane, w odcieniach ciepłych pasteli lub elewację z elementami drewna lub cegły, nie dopuszcza się stosowania sidingu PCV oraz tynków w nasyconych kolorach; h) rodzaje dachów: dachy strome, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych; i) dopuszczalne kąty nachylenia dachów wszystkich budynków: 30^o – 45^o; j) dopuszcza się zachowanie istniejących dachów; k) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju. Nakazuje się zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko podobnych w odcieniach zbliżonych do czerwieni, brązu lub grafitu; l) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały; m) obsługa komunikacyjna w oparciu o drogi: istniejące lub projektowane, dopuszcza się jeden wjazd na jedną działkę; n) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej niż 1mp/1 mieszkanie, dodatkowo dla usług 2 mp; o) powierzchnia biologicznie czynna – min 70%; p) współczynnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,6.
2.3.1.UR	1) Przeznaczenie terenu: a) **podstawowe** : tereny zabudowy gospodarstwa rolnego; b) **uzupełniające** : produkcja w tym przetwórstwo płodów rolnych, składy i hurtownie itp.; c) **tymczasowe** – nie ustala się; 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: a) W granicach terenu zlokalizowana jest stodoła znajdująca się w wojewódzkiej ewidencji zabytków dla którego określa się następujące zasady ochrony i rewaloryzacji: zachowanie bryły budynku w tym formy dachu, zachowanie zasad podziałów elewacji i respektowanie zasad symetrii rozmieszczania otworów okiennych i drzwiowych, pozostawienie ceglanych fragmentów elewacji – nietynkowanie, nie stosowanie innych okładzin oprócz ewentualnego szalowania deskami elewacji bocznych; b) dopuszcza się nową zabudowę wolnostojącą zlokalizowana w budynku głównym lub pomocniczym; b) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów i ich adaptację na cele usługowe; c) dopuszcza się zachowanie istniejących funkcji dla całego terenu; d) dopuszcza się więcej niż jeden budynek główny na działce; e) podział na nowe działki o minimalnej powierzchni 3.000m2; f) dla całego terenu elementarnego spełnione muszą być normy akustyczne jak dla terenów produkcyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) Wskaźniki zabudowy dla nowej zabudowy: a) budynek produkcyjny lub usługowy jako obiekt wolnostojący; b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 60%; c) wysokość zabudowy budynków usługowych – maksymalnie 12,0m; d) wysokość zabudowy budynku pomocniczego: maksymalnie 10,0m; e) ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; f) kolorystyka elewacji: zakaz stosowania kolorów w odcieniach zimnych oraz o dużej intensywności; g) rodzaje dachów: dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, dwuspadowe; h) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy: 15 – 30 stopni; i) kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: 15 – 30 stopni; j) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;

	k) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków, od linii rozgraniczających z drogami zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały; l) obsługa komunikacyjna w oparciu o istniejące wjazdy; m) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej 2mp/ 100m2 pu usług; n) powierzchnia biologicznie czynna – min 30%; o) intensywność zabudowy: 0,1 – 0,6.
2.3.2.UR	1) Przeznaczenie terenu: a) **podstawowe** : tereny zabudowy gospodarstwa rolnego; b) **uzupełniające** : produkcja w tym przetwórstwo płodów rolnych, składy i hurtownie itp.; c) **tymczasowe** – nie ustala się; 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: c) W granicach terenu zlokalizowany jest budynek inwentarski ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków dla którego określa się następujące zasady ochrony i rewaloryzacji: - zachowanie bryły budynku w tym formy dachu, - zachowanie ceglanych lub szalowanych elewacji – zakaz tynkowania, - zakaz zakrywania inną wykładziną ceglanych elementów elewacji, - zachowanie lub wymiana na szalunek z desek ścian szczytowych i partii podokapowych elewacji, - zachowanie detalu architektonicznego, - zachowanie wielkości i kształtu istniejących otworów okiennych, - przy wymianie pokrycia dachu obowiązuje wymiana na blachodachówkę lub blachodachówkę z posypką w kolorze ceglastym. d) zabudowa wolnostojąca zlokalizowana w budynku głównym lub pomocniczym; e) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów i ich adaptację na cele usługowe; f) dopuszcza się zachowanie istniejących funkcji dla całego terenu; g) dopuszcza się więcej niż jeden budynek główny na działce; h) podział na nowe działki o minimalnej powierzchni 3.000m2; i) dla całego terenu elementarnego spełnione muszą być normy akustyczne jak dla terenów produkcyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) Wskaźniki zabudowy dla nowej zabudowy: a) budynek produkcyjny lub usługowy jako obiekt wolnostojący; b) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 60%; c) wysokość zabudowy budynków usługowych – maksymalnie 12,0m; d) wysokość zabudowy budynku pomocniczego: maksymalnie 10,0m; e) ilość kondygnacji dla wszystkich budynków: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; f) kolorystyka elewacji: zakaz stosowania kolorów w odcieniach zimnych oraz o dużej intensywności; g) rodzaje dachów: dachy o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, dwuspadowe; h) dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla zabudowy: 15 – 30 stopni; i) kąty nachylenia dachów dla zabudowy pomocniczej: 15 – 30 stopni; j) rodzaj pokrycia dachu: dla całej nieruchomości należy zastosować pokrycie dachu tego samego rodzaju w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; k) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków, od linii rozgraniczających z drogami zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały; l) obsługa komunikacyjna w oparciu o istniejące wjazdy; m) wymagane miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji - w ramach własnej nieruchomości nie mniej 2mp/ 100m2 pu usług; n) powierzchnia biologicznie czynna – min 30%; o) intensywność zabudowy: 0,1 – 0,6.

§ 9. Dla obszarów o funkcji – **komunikacja,** wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

3.1.1. KD-L; **3.1.2. KD-L;**	1) Przeznaczenie terenu: a) **podstawowe:** tereny dróg publicznych o kategorii drogi lokalnej (droga powiatowa); b) **uzupełniające:** sieci infrastruktury technicznej;

	2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m; b) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg; a) wzdłuż drogi zlokalizowane są zadrzewienia alejowe wymagające ochrony, rewaloryzacji i uzupełnień. W przypadku modernizacji lub przebudowy drogi należy zachować przynajmniej jedną stronę alei w formie szpaleru, nie dotyczy niezbędnych zjazdów na drogi wewnętrzne; c) dopuszcza się przebudowę dróg oraz występujących w nich sieci infrastruktury technicznej; d) dopuszcza się budowę i przebudowę zjazdów; e) ustala się klasę drogi – droga lokalna;
3.2.1 KD-D 3.2.2 KD-D; 3.2.3. KD-D	1) Przeznaczenie terenu: a) **podstawowe:** tereny dróg publicznych o kategorii drogi dojazdowej; b) **uzupełniające:** sieci infrastruktury technicznej; 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m; 1) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg; 2) wzdłuż drogi zlokalizowane są zadrzewienia alejowe wymagające ochrony, rewaloryzacji i uzupełnień; wycięcie drzew i krzewów na podstawie przepisów odrębnych, nie dotyczy niezbędnych zjazdów na drogi wewnętrzne; 3) dopuszcza się przebudowę dróg oraz występujących w nich sieci infrastruktury technicznej; 4) dopuszcza się budowę zjazdów; 5) ustala się klasę drogi – droga lokalna; 6) w granicach terenów zlokalizowane są stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską dla których obowiązują zasady ochrony zawarte w Rozdziale III, § 5 ust. 5;
OD 3.3.1 KDW DO 3.3.7 KDW;	1) Przeznaczenie terenu: a) **podstawowe:** tereny dróg wewnętrznych z możliwością przeznaczenia na cele publiczne; b) **uzupełniające:** infrastruktura techniczna oraz inne cele publiczne w liniach rozgraniczających drogi; 2) Ogólne warunki urbanistyczne: a) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 6,0 m; b) szerokość jezdni – min 2,7 m; c) dopuszcza się poszerzenia jezdni i budowę placów mijania; d) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę dróg oraz budowę zjazdów; e) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej; f) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;

Rozdział 7.
Przepisy końcowe

§ 10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
Od 1.2.1.EE do 1.2.15.EE; 1.3 I/KW; 1.4.E; 2.1.RM; 2.2.1. MU; 2.2.2.MU; 2.2.3.MU; 2.3.1.UR; 2.3.2.UR	30%
1.1 R.; 1.5. Ls, 1.6.Zn; 1.7 Ws; 1.8. ZC; 1.9.ZP	1%
3.1.1 KD-L; 3.1.2 KD-L; 3.2.1 KD-D; 3.2.2 KD-D; 3.2.3 KD-D; 3.3.1 KDW; 3.3.2 KDW; 3.3.3 KDW; 3.3.4 KDW; 3.3.5 KDW; 3.3.6.KDW; 3.3.7.KDW	1%

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Wieś Lęborska

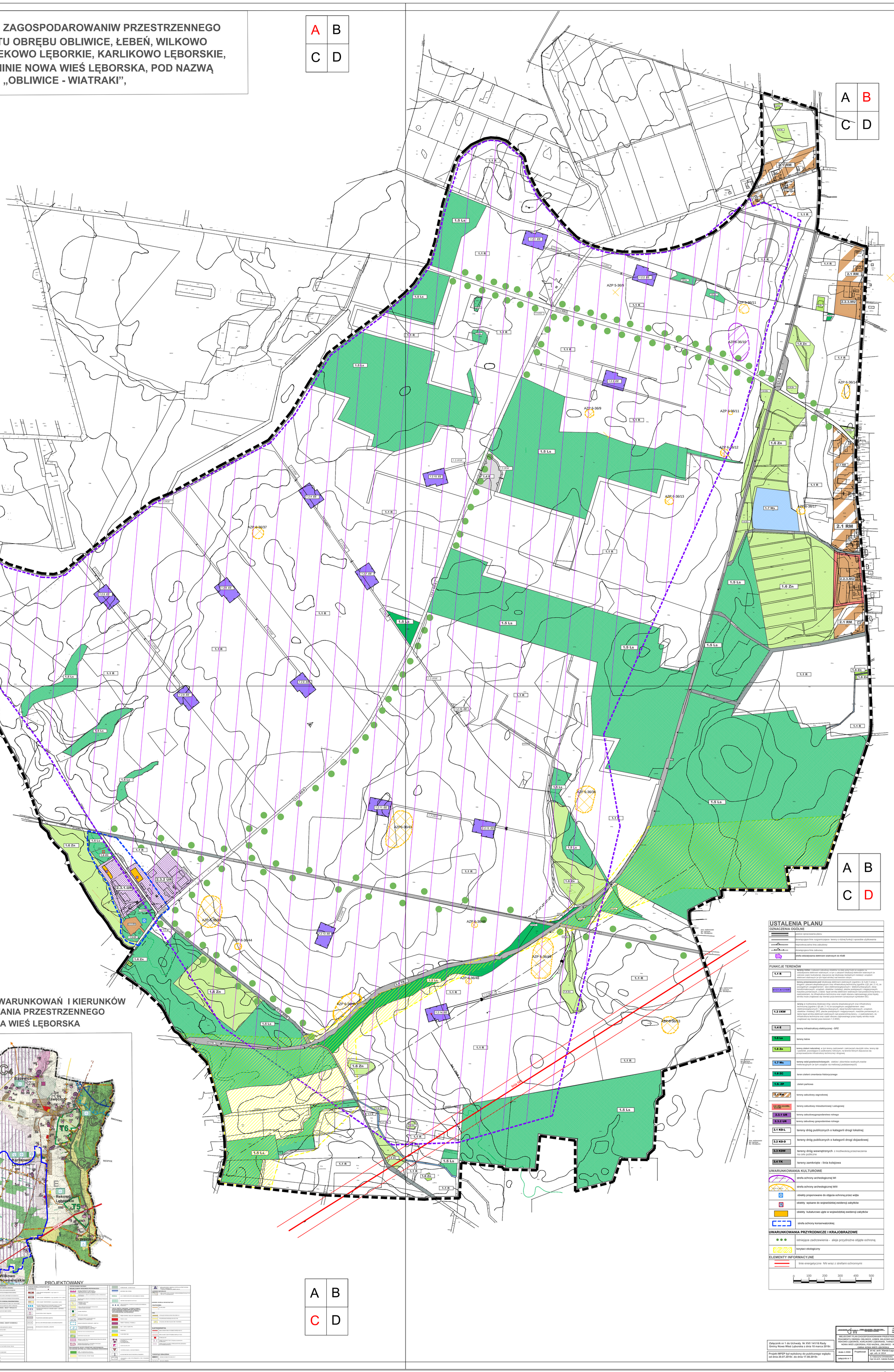
§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Nowa Wieś Lęborska

mgr Zdzisław Korda

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIW PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBRĘBU OBLIWICE, ŁEBEŃ, WILKOWO NOWOWIEJSKIE, REKOWO LĘBORKIE, KARLIKOWO LĘBORSKIE, TAWĘCINO W GMINIE NOWA WIEŚ LĘBORSKA, POD NAZWĄ „OBLIWICE - WIATRAKI”,

A B C D



A B C D

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA

A B C D

USTALENIA PLANU

OZNACZENIA OGÓLNE

- granice opracowania planu
- obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnej funkcji i sposobie użytkowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- strefa oddziaływania elektrowni wiatrowych do 45dB

FUNKCJE TERENÓW

- **1.1 R** – **tereny rolnicze** z zakazem zabudowy określonej na stały pobyt ludzi ze względu na oddziaływanie elektrowni wiatrowych, w tym z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych (w zakresie części budowlanej), dopuszcza się lokalizację niezbędnych instalacji i urządzeń elektrowni wiatrowych (w tym kopat wirnika) nad terenem rolnym.
- **1.2.1 EE, 1.2.15 EE** – **tereny przeznaczone pod** lokalizację elektrowni wiatrowych (zgodnie z § 3 pkt.1) wraz z drogami i placami eksploatacyjnymi oraz infrastrukturą techniczną (zgodnie z § 3, pkt. 2 i 4), ze szczególnym uwzględnieniem sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, stacji transformatorowych, urządzeń, obiektów i instalacji, placów postojowych i magazynowych, maszt/ów pomiarowych, a także kopat wirnika elektrowni wiatrowych nad powierzchnią terenu -z zastrzeżeniem, że infrastruktura techniczna oraz część obszaru zajmowanego przez kopaty wirnika może znajdować się również poza terenem oznaczonym symbolem EE).
- **1.3 WKW** – tereny z możliwością lokalizacji dróg i placów eksploatacyjnych oraz infrastruktury technicznej (zgodnie z § 3 pkt. 2 i 4), ze szczególnym uwzględnieniem: sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, stacji transformatorowych, urządzeń, obiektów i instalacji, GPZ, placów postojowych i magazynowych, maszt/ów pomiarowych, a także kopat wirnika elektrowni wiatrowych nad powierzchnią terenu - z zastrzeżeniem, że infrastruktura techniczna oraz część obszaru zajmowanego przez kopaty wirnika może znajdować się również poza terenem 1.3 WKW).
- **1.4 E** – tereny infrastruktury elektrycznej - GPZ
- **1.5 Ls** – tereny leśne
- **1.6 Zn** – **tereny zieleni naturalnej**, w tym tereny zadrzewień i zakrzaczeń,nieużytki rolne, tereny łąk i pastwisk, pozostające w użytkowaniu rolniczym, na terenie których dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej i drogowej
- **1.7 Ws** – **tereny wód powierzchniowych**: ciekłów i zbiorników wodnych,rowów melioracyjnych (w tym urządze nia melioracji podstawowych).
- **1.8 ZC** – teren zieleni cmentarza historycznego
- **1.9. ZP** – zieleń parkowa
- **2.1 RM** – tereny zabudowy zagrodowej
- **2.2.1.MN, 2.2.2.MU, 2.2.3.MU** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
- **2.3.1 UR** – tereny zabudowygospodarstwa rolnego
- **2.3.2 UR** – tereny zabudowy gospodarstwa rolnego
- **3.1 KD-L** – tereny dróg publicznych o kategorii drogi lokalnej
- **3.2 KD-D** – tereny dróg publicznych o kategorii drogi dojazdowej
- **3.3 KDW** – **tereny dróg wewnętrznych** z możliwością przeznaczenia na cele publiczne
- **3.4 TK** – tereny zamknięte - linia kolejowa

UWARUNKOWANIA KULTUROWE

- strefa ochrony archeologicznej WI
- strefa ochrony archeologicznej WIII
- obiekty proponowane do objęcia ochroną przez wójta
- obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków
- obiekty kubaturowe ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- strefa ochrony konserwatorskiej

UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE I KRAJOBRAZOWE

- istniejące zadrzewienia - aleje przydrożne objęte ochroną
- korytarz ekologiczny

ELEMENTY INFORMACYJNE

- linie energetyczne NN wraz z strefami ochronnymi

0 100 200 300 400 500

PROJEKTANCI:	FIRMA GEODEZYJNO - PROJEKTOWA „GEOMETRIA” Dariusz Wiśniewski
	81-747 SOPOT UL. GNIEZDO 13A TEL. 058 5511681

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIW PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBRĘBU OBLIWICE, ŁEBEŃ, WILKOWO NOWOWIEJSKIE, REKOWO LĘBORSKIE, KARLIKOWO LĘBORSKIE, TAWĘCINO W GMINIE NOWA WIEŚ LĘBORSKA, POD NAZWĄ „OBLIWICE - WIATRAKI”,

GMINA NOWA WIEŚ LĘBORSKA

skala 1:2000	Projektował: dr inż. arch. Wanda Laguna upr. urb. nr 1614
załącznik nr 1	K. Katarzyna Chrostowska mgr inż.arch. Izabela Sudyka

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XVI/ 141/16 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 10 marca 2016r.

Projekt MPZP był wyłożony do publicznego wglądu od dnia 20.07.2015r. do dnia 17.08.2015r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/141/16

Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska

z dnia 10 marca 2016 r.

ROZTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBRĘBU: OBLIWICE, ŁEBIEŃ, WILKOWO NOWOWIEJSKIE, REKOWO LĘBORSKIE, KARLIKOWO LĘBORSKIE, TAWĘCINO W GMINIE NOWA WIEŚ LĘBORSKA POD NAZWĄ „OBLIWICE - WIATRAKI" Rada Gminy Nowa Wieś Lęborska po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu MPZP dla fragmentu Obrębu: Obliwice, Łebień, Wilkowo Nowowiejskie, Rekowo Lęborskie, Karlikowo Lęborskie, Tawęcino w gminie Nowa Wieś Lęborska pod nazwą „Obliwice - Wiatraki", rozstrzyga co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu MPZP dla fragmentu Obrębu: Obliwice, Łebień, Wilkowo Nowowiejskie, Rekowo Lęborskie, Karlikowo Lęborskie, Tawęcino w gminie Nowa Wieś Lęborska pod nazwą „Obliwice - Wiatraki" oraz w terminie obligatoryjnym na oczekiwanie na uwagi tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu, do Urzędu Gminy Nowa Wieś Lęborska wpłynął jeden wniosek, który można zakwalifikować jako uwagę.

2. Wójt Gminy Nowa Wieś Lęborska przedstawił rozstrzygnięcie uwagi, która wpłynęła do planu i zaproponował Radzie Gminy odrzucenie jej jako nieuzasadnionej:

- Wnioskodawca (wniosek zbiorowy) złożył uwagę w do projektu planu, wnioskując o likwidację lub zmianę terenów oznaczonych symbolem 1.12.13.EE i 1.12.1.4 EE na odległość nie mniejszą niż 2 km od zabudowań wsi Wilkowo Nowowiejskie – uwaga jest nieuzasadniona gdyż w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zostały ustalone minimalne normy jakie muszą zostać spełnione na granicy planu, zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi – uwaga odrzucona.

3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest załącznikiem do uchwały o uchwaleniu MPZP dla fragmentu Obrębu: Obliwice, Łebień, Wilkowo Nowowiejskie, Rekowo Lęborskie, Karlikowo Lęborskie, Tawęcino w gminie Nowa Wieś Lęborska pod nazwą „Obliwice - Wiatraki"

Przewodniczący Rady Gminy
Nowa Wieś Lęborska

mgr Zdzisław Korda

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/141/16

Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska

z dnia 10 marca 2016 r.

ROZTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBRĘBU: OBLIWICE, ŁEBIEŃ, WILKOWO NOWOWIEJSKIE, REKOWO LĘBORSKIE, KARLIKOWO LĘBORSKIE, TAWĘCINO W GMINIE NOWA WIEŚ LĘBORSKA POD NAZWĄ „OBLIWICE - WIATRAKI"

Rada Gminy Nowa Wieś Lęborska po zapoznaniu się z prognozą skutków ekonomicznych do MPZP dla fragmentu Obrębu: Obliwice, Łebień, Wilkowo Nowowiejskie, Rekowo Lęborskie, Karlikowo Lęborskie, Tawęcino w gminie Nowa Wieś Lęborska pod nazwą „Obliwice - Wiatraki na wniosek Wójta rozstrzyga co następuje:

1) Drogi znajdujące się w obszarze planu, zapisane jako drogi dojazdowe i lokalne będące własnością gminy Nowa Wieś Lęborska są drogami publicznymi ich urządzenie i uzbrojenie należ do zadań własnych gminy.
2) Drogi znajdujące się w obszarze opracowanego planu nazwane drogami wewnętrznymi nie muszą przechodzić na własność gminy. Gmina nie ponosi skutków ekonomicznych z tytułu polepszenia i modernizacji dróg.
3) Obszar objęty planem leży w strefie rolnej i w niewielkiej części jest zabudowany. Nie przewiduje się rozwoju zabudowy w granicach planu miejscowego.
4) Tereny zabudowy wsi wyposażone są w infrastrukturę wodociągowa i energię elektryczną - nie przewiduje się rozwoju infrastruktury na tym terenie.
5) Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygnięcie o dt. Sposobu realizacji , zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, jest załącznikiem do uchwały o uchwaleniu MPZP dla fragmentu Obrębu: Obliwice, Łebień, Wilkowo Nowowiejskie, Rekowo Lęborskie, Karlikowo Lęborskie, Tawęcino w gminie Nowa Wieś Lęborska pod nazwą „Obliwice – Wiatraki.

Przewodniczący Rady Gminy
Nowa Wieś Lęborska

mgr Zdzisław Korda

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego, uprawnia Radę Gminy Nowa Wieś Lęborska ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwana dalej „ustawą".

Uchwała dotycząca uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla fragmentu obrębu: Obliwice, Łebień, Wilkowo Nowowiejskie, Rekowo Lęborskie, Karlikowo Lęborskie, Tawęcino w gminie Nowa Wieś Lęborska pod nazwą „Obliwice - Wiatraki",** jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie Uchwały nr XII/177/12 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 29 lutego 2012r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu: Obliwice, Łebień, Wilkowo Nowowiejskie , Rekowo Lęborskie, Karlikowo Lęborskie, Tawęcino, w gminie Nowa Wieś Lęborska pod nazwą „Obliwice-Wiatraki", podlega przepisom ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą".

Teren planu obejmuje ok. 1340 ha i dotyczy zagospodarowania części tego terenu pod lokalizację elektrowni wiatrowych. Pozostałe obszary zlokalizowane w granicach planu miejscowego są istniejące (wody, lasy, rola, zabudowa).

Jako podstawowy cel zmian planu przyjęto następujące zagadnienia:

1) Lokalizacja farmy wiatrowej wraz z obszarami ograniczonego oddziaływania związanego z uciążliwościami elektrowni wiatrowych.

2) Usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenu.

Na obszarze, nie przewidziano rozwoju zabudowy, poza miejscowości – nowa zabudowa może powstawać jedynie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy w strefach wyznaczonych do tego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Lęborska.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań, które zostało uchwalone w grudniu 2013r. większość terenu objętego planem miejscowym została przeznaczona pod lokalizację elektrowni wiatrowych wraz ze strefami ich oddziaływania.

Gmina Nowa Wieś Lęborska w roku 2014r. dokonała analizy zmian przestrzennych na obszarze gminy, z której wynika, że Studium Uwarunkowań i kierunków Zagospodarowani przestrzennego gminy Nowa Wieś Lęborska uchwalone w grudniu 2013r. zabezpiecza potrzeby rozwoju przestrzennego gminy ustalając zasady polityki przestrzennej. Potwierdza to aktualność Studium gminy nowa Wieś Lęborska.

Zarówno w planie jak i Studium sankcjonuje się istniejącą zabudowę i dopuszcza się rozwój zabudowy tylko na zasadzie uzupełnienia istniejącej zabudowy. Oznacza to, że zapisy planu miejscowego nie naruszają przepisów ustawy o rewitalizacji.

Projekt planu jako został wyłożony do publicznego wglądu.

Przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami.

W terminie określonym dla składania uwag dotyczących projektu planu zostały złożone uwagi, które zostały odrzucone jako nieuzasadnione.

Rada Gminy Nowa Wieś Lęborska, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia zmiany planu, stwierdza także zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Wieś Lęborska.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.