UCHWAŁA NR XLIX/497/18
RADY GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA

z dnia 28 września 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części obrębu geodezyjnego Lubowidz, gmina Nowa Wieś Lęborska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm) oraz w wykonaniu uchwały nr XXXII/304/17 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 28 marca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno – wschodniej części obrębu geodezyjnego Lubowidz, gmina Nowa Wieś Lęborska

Rada Gminy Nowa Wieś Lęborska
uchwala, co następuje

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno – wschodniej części obrębu geodezyjnego Lubowidz, gmina Nowa Wieś Lęborska, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Lęborska" zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska uchwałą nr XLV/349/13 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 23 grudnia 2013 r.

2. Granice obszaru objętego planem o powierzchni około 47 ha stanowią:

1) od południowego wschodu: brzeg Jeziora Lubowidzkiego;

2) od północnego zachodu: linie rozgraniczające drogi krajowej nr 6;

3) od zachodu: zachodnie granice działek od działki o nr 239/8 do działki o nr 244/35 w obręb Lubowidz.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu;

2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;

2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne;

3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;

4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

3. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenie terenów;

4) przeznaczenie terenów:

a) U – tereny zabudowy usługowej,

b) US – tereny sportu, rekreacji i kultury fizycznej,

c) PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,

d) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,

e) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

f) RM – tereny zabudowy zagrodowej,

g) ZL – lasy,

h) R – tereny rolnicze;

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

a) zamknięcie kompozycyjne,

b) ciąg widokowy,

c) symbol zadrzewień przyulicznych;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: granice stref ograniczonej ochrony archeologicznej W.III stanowisk archeologicznych;

7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) pas terenu z ograniczeniem zabudowy i zagospodarowania, wynikającym z zakazów obowiązujących na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Fragment Pradoliny Łeby i Wzgórza Morenowe Na Południe Od Lęborka",

b) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 107 „Pradolina rzeki Łeby",

c) obszary o naturalnych predyspozycjach do występowania procesów osuwiskowych ze względu na nachylenie terenu powyżej 15%;

9) ustalenia dla systemu komunikacji:

a) KD.L – teren drogi publicznej klasy L – lokalna,

b) KD.D - teren drogi publicznej klasy D – dojazdowa,

c) KD.W - teren drogi wewnętrznej,

d) KD.X - teren publicznie dostępnego ciągu pieszo-jezdnego,

e) KD.P - teren publicznie dostępnego ciągu pieszego.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 3. 1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne oraz tereny komunikacji, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) tereny elementarne, oznaczone są w tekście i na rysunku planu symbolem, zawierającym:

a) kolejny numer terenu elementarnego ,

b) oznaczenie przeznaczenia terenu elementarnego,

2) tereny komunikacji oznaczone są w tekście i na rysunku planu symbolem, zawierającym:

a) oznaczenie przeznaczenia terenu komunikacji,

b) kolejny numer terenu komunikacji;

2. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń: ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych oraz ustalenia dla terenów komunikacji. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 4. Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Na terenie objętym planem wyróżnia się następujące typy obszarów:

1) tereny przeznaczone na cele zabudowy, oznaczone w planie symbolami:

a) 01.U, 03.U, 08.U - tereny zabudowy usługowej,

b) 02.MU, 05.MU, 06.MU, 13.MU, 21.MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,

c) 04.PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,

d) 07.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 20.MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

e) 09.RM - teren zabudowy zagrodowej,

f) 17.US i 18.US - tereny sportu, rekreacji i kultury fizycznej,

- dla ww. rodzajów terenów ustala się: zasady lokalizacji zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu (wskaźnik powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy), a także parametry kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów (wysokość budynków, wysokość budowli, kształt dachu) oraz zasady obsługi komunikacyjnej (m.in. zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową);

2) tereny wyłączone z zabudowy oznaczone w planie symbolami ZL - tereny lasów i R – teren rolniczy:

a) na terenach 14.ZL, 15.ZL, 16.ZL - tereny lasów i 19.R – teren rolniczy obowiązuje zakaz zabudowy,

b) na terenach 14.ZL, 15.ZL, 16.ZL - tereny lasów i 19.R – teren rolniczy nie ustala się: zasad lokalizacji zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu, a także parametrów kształtowania zabudowy i gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej i zasad dotyczących zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

3) tereny układu drogowego - tereny komunikacji dla których ustalenia zawarte są w § 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

2. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem literowym **PU** ustala się przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej:

1) dopuszcza się zabudowę usługową, a także składy i magazyny oraz hurtownie z wyłączeniem:

a) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

b) usług w zakresie oświaty i wychowania, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego);

2) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji, tj. funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak np.: stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów;

3) wyklucza się sytuowanie nieobudowanych składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim;

4) wyklucza się funkcje mieszkaniowe w każdej formie;

5) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego, związanych ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich, takich jak np.: hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko itp., inne budynki zamieszkania zbiorowego są wykluczone;

6) wyklucza się usługi turystyczne świadczone w obiektach będących obiektami hotelarskimi, takie jak: pola biwakowe i kempingi oraz miejsca na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych;

7) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze oraz obiekty małej architektury;

8) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem literowym **MU** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej:

1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie maksymalnie jednego budynku mieszkalnego;

2) dopuszcza się zabudowę usługową, z wyłączeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

3) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego:

a) zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe, takich jak np.: dom dziecka, dom rencistów, dom zakonny, internat, dom studencki,

b) związanych ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich, takich jak: hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko itp.,

c) inne budynki zamieszkania zbiorowego są wykluczone;

4) dopuszcza się budynki przeznaczone na cele usług turystycznych świadczonych w obiektach hotelarskich;

5) wyklucza się usługi turystyczne świadczone w obiektach będących obiektami hotelarskimi, takie jak: pola biwakowe i kempingi oraz miejsca na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych;

6) na terenach MU zabudowy mieszkaniowo – usługowej wyklucza się:

a) funkcje obsługi komunikacji, tj. funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak np.: stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów, wszelkiego typu bazy transportowe oraz parkingi dla samochodów ciężarowych,

b) sytuowanie nieobudowanych składowisk surowców, materiałów lub produktów w stanie sypkim,

c) lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego;

7) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze oraz obiekty małej architektury;

8) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej.

4. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem literowym **U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej:

1) dopuszcza się zabudowę usługową, a także składy i magazyny oraz hurtownie z wyłączeniem:

a) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,

b) usług w zakresie oświaty i wychowania, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego);

2) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji, t.j. funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak np.: stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacja obsługi samochodów;

3) w zakresie usług turystycznych:

a) dopuszcza się budynki przeznaczone na cele usług turystycznych świadczonych w obiektach hotelarskich,

b) wyklucza się usługi turystyczne świadczone w obiektach będących obiektami hotelarskimi, takie jak: pola biwakowe i kempingi oraz miejsca na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych,

c) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego związanych ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich, takich jak: hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko itp., inne budynki zamieszkania zbiorowego są wykluczone;

4) wyklucza się funkcje mieszkaniowe, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

5) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze oraz obiekty małej architektury;

6) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej.

5. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem literowym **RM** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej:

1) wyklucza się sytuowanie budynków inwentarskich;

2) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze oraz obiekty małej architektury;

3) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej.

6. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem literowym **MN** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej;

2) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze oraz obiekty małej architektury;

3) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej.

7. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem literowym **US** ustala się przeznaczenie: tereny sportu, rekreacji i kultury fizycznej:

1) tereny oznaczone symbolem US przeznaczone są wyłącznie dla inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych Gminy Nowa Wieś Lęborska, w szczególności w zakresie kultury i kultury fizycznej, a także edukacji publicznej;

2) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

a) obiekty handlu i gastronomii dopuszcza się jako tymczasowe i towarzyszące krótkotrwałym imprezom okolicznościowym, wyklucza się pozostałe rodzaje tymczasowych obiektów budowlanych,

b) wyklucza się zagospodarowanie na potrzeby wszystkich rodzajów usług hotelarskich;

3) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej oraz małej architektury.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. Ustala się następujące zasady kompozycji krajobrazu:

1) ustala się elementy zagospodarowania o szczególnym znaczeniu dla kształtowania krajobrazu:

a) zamknięcie kompozycyjne, które może tworzyć: element kompozycji budynku, obiekt budowlany lub grupa obiektów, a także ukształtowanie zieleni, wyróżniające się widokowo w przestrzeni publicznej,

b) ciąg widokowy,

c) zadrzewienia przyuliczne;

2) jako zamknięcia kompozycyjne należy kształtować następujące elementy zagospodarowania oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem:

a) zagospodarowanie na południowym krańcu terenu 20.MN, przy skrzyżowaniu dróg KD.L.01 i KD.D.05,

b) zagospodarowanie na południowym krańcu terenu 07.MN przy skrzyżowaniu ulicy KD.L.01 oraz ciągu pieszo jezdnego KD.X.01;

3) obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku z ciągu widokowego, oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem, z drogi KD.L.01 w kierunku Jeziora Lubowidzkiego;

4) ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu dotyczące kształtowania zasobu zieleni:

a) obowiązuje wprowadzenie zadrzewień z wykorzystaniem rodzimych gatunków, usytuowanych wzdłuż linii rozgraniczających istniejących ulic,

b) realizacja parkingów naziemnych wymaga wprowadzenia zadrzewień na terenie parkingu w proporcjach minimum 1 drzewo na 2 miejsca parkingowe,

c) zadrzewienia przyuliczne w formie jednego rzędu drzew liściastych z wykorzystaniem rodzimych gatunków należy ukształtować w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej w planie jako KD.D.04 oraz publicznego ciągu pieszo - jezdnego oznaczonego w planie jako KD.X.04,

d) na terenach pozostałych publicznych ciągów komunikacyjnych należy wprowadzać zadrzewienia uwzględniając wymogi bezpieczeństwa ruchu,

e) na terenach oznaczonych w planie jako 17.US i 18.US należy kształtować zieleń w oparciu o rodzime gatunki roślin.

2. Ustalenia dotyczące kolorystyki obiektów:

1) obowiązuje ujednolicona kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, szarości i grafitu, a także trzciny i słomy;

2) dla budowli infrastruktury technicznej obowiązuje harmonijne dostosowanie kolorystyki obiektów do otaczającego krajobrazu;

3. Miejsca gromadzenia odpadów powinny spełniać następujące wymagania:

a) osłony miejsc gromadzenia odpadów (wiaty śmietnikowe) powinny być zharmonizowane z zabudową i zagospodarowaniem terenu lub działki,

b) nie zezwala się na zastosowanie blachy, jako materiału wykończeniowego osłon bocznych miejsc gromadzenia odpadów.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się na granicy terenów oznaczonych w planie symbolem:

1) US obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

2) MN obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) MU obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;

4) RM obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:

1) na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz zagospodarowania terenu w sposób mogący mieć szkodliwy wpływ na zasoby wód podziemnych lub spowodować spływ zanieczyszczeń do Jeziora Lubowidzkiego;

2) wyklucza się magazynowanie, składowanie odpadów i substancji niebezpiecznych bez utwardzonego podłoża i izolacji wykluczającej możliwość przenikania zanieczyszczeń do gruntu;

3) na całym terenie obowiązuje zakaz rolniczego wykorzystania ścieków;

4) zagospodarowanie należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu i warunków geotechnicznych w sposób, który nie spowoduje zakłócenia swobodnego spływu wód gruntowych oraz trwałych zmian w ukształtowaniu terenu.

3. W zakresie ochrony powietrza wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza.

4. Na całym terenie wyklucza się wykorzystywanie energii wiatru do produkcji energii elektrycznej.

5. Na całym obszarze obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, grzybów i zwierząt oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

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

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków, nie występują również dobra kultury współczesnej.

2. Wyznacza się strefy ograniczonej ochrony archeologicznej W.III stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków jako obiekty: AZP 7-36/103, AZP 7-6/104, AZP 7-36/105, AZP 7-36/106, AZP 7-36/107 i AZP 7-36/108, oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.

3. W przypadku zamiaru przeprowadzenia prac ziemnych, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych, wymagające odrębnych ustaleń.

2. Realizacja zagospodarowania bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych obowiązuje na terenach oznaczonych w planie jako:

1) KD.P – tereny publicznie dostępnych ciągów pieszych,

2) KD.X – tereny publicznie dostępnych ciągów pieszo - jezdnych,

3) US - tereny sportu, rekreacji i kultury fizycznej.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Maksymalną i minimalną intensywność zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej), wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (tzw. wskaźnik powierzchni zabudowy), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów ustala się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, przeznaczonych pod zabudowę:

1) ustalenia wysokości budynków dotyczą także wysokości takich obiektów jak wiaty itp., czyli obiektów budowlanych przekrytych dachem i nie będących budynkami;

2) ustalenia wysokości budowli dotyczą wszystkich budowli za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się następujące zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) ustala się minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla funkcji mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej w wysokości 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, oraz 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,

   b) dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej w wysokości 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny oraz 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektu usługowego,

   c) dla zabudowy usługowej usług turystycznych obowiązuje zapewnienie minimum 1 miejsca na 4 miejsca noclegowe,

   d) dla innych lokali usługowych obowiązuje zapewnienie minimum 1 miejsca parkingowego na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

   e) dla obiektów o innych funkcjach (obiekty produkcyjne, magazyny, składy, hurtownie itp.) w wysokości 1miejsce parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu;

2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, którą wyznacza się w proporcji do liczby miejsc parkingowych wynikających z ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania:

   a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15;

   b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16– 40;

   c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100;

   d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

4) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom;

5) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących budynków, lokalizacja nowych budynków, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustalonymi powyżej zasadami;

6) zasady zapewnienia miejsc parkingowych dla terenów US zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów.

3. Obowiązują następujące zasady dotyczące ustalonych w planie linii zabudowy:

1) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznych ścian budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych, a także elementów konstrukcyjnych takich obiektów jak wiaty itp., czyli obiektów budowlanych przekrytych dachem i nie będących budynkami;

2) ustalone w planie linie zabudowy dotyczą sytuowania tymczasowych lub sezonowych obiektów handlowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

3) wyklucza się rozbudowę lub nadbudowę budynków istniejących, w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;

4) wyklucza się utrwalanie lokalizacji tymczasowych lub sezonowych obiektów handlowych usytuowanych niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy;

5) od granicy terenów lasów należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy uwzględniającą kategorię zagrożenia pożarowego budynków.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

2) tereny górnicze, udokumentowane złoża kopalin,

3) obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych,

4) złoża surowców naturalnych,

5) tereny posiadające status terenu zamkniętego.

2. Północna część obszaru objętego planem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 107 „Pradolina rzeki Łeby", wyklucza się lokalizacje inwestycji mogących mieć szkodliwy wpływ na zasoby wód podziemnych GZWP nr 107.

3. Cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Fragment Pradoliny Łeby i Wzgórza Morenowe na Południe od Lęborka", gdzie obowiązują ograniczenia dotyczące zagospodarowania, wynikające z odrębnych przepisów:

1) w pasie szerokości 100 m od linii brzegu Jeziora Lubowidz, oznaczonym na rysunku planu, obejmującym fragmenty terenów oznaczonych w planie jako 12.MN, 17.US obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych;

2) na terenie oznaczonym w planie jako 02.MU wyznacza się w planie linię zabudowy w oparciu o istniejące budynki tak, by nowa zabudowa nie przybliżała się do brzegu jeziora;

3) zakaz budowania nowych obiektów budowlanych nie dotyczy zagospodarowania na terenie 18.US – teren sportu, rekreacji i kultury fizycznej, stanowiący teren dostępu do wód publicznych Jeziora Lubowidz, w zakresie niezbędnym do pełnienia funkcji plaży, kąpieliska i przystani, z wyłączeniem kubaturowych obiektów noclegowych i gastronomicznych.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedur scalania i podziału nieruchomości.

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

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem:

a) MN w wysokości 700 m^2,

b) MU w wysokości 700 m^2,

c) U w wysokości 1200 m^2,

d) PU w wysokości 1500 m^2;

2) pozostałe parametry działek:

a) szerokość frontu działki minimum 18 m,

b) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: od 70 ° do 110 °;

3) minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą regulacji własnościowych oraz działek przeznaczonych na funkcje terenów i obiektów infrastruktury technicznej a także terenów układu komunikacyjnego;

4) w zakresie ustalonego kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dopuszcza się odstępstwa wynikające w przebiegu istniejących dróg.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Obowiązuje zakaz zabudowy na terenach oznaczonych w planie jako 14.ZL, 15.ZL, 16.ZL oraz 19.R.

2. Wszelkie budowle projektowane na obszarze objętym opracowaniem o wysokości większej niż 50 m n.p.t. należy każdorazowo zgłaszać do organu właściwego w zakresie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

3. Na fragmentach terenów oznaczonych w planie jako 12.MN i 18.US, na których mogą występować stoki o nachyleniu powyżej 15% obowiązuje utrzymanie i kształtowanie trwałej pokrywy roślinnej w postaci zadarnień, zadrzewień oraz zakrzewień.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1) elementami zewnętrznego układu komunikacyjnego są: droga krajowa nr 6 i droga powiatowa nr 1329G;

2) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym:

a) z drogą krajową nr 6 poprzez drogę gminną nr 122045G, oznaczoną w planie jako KD.L.01 oraz poprzez publicznie dostępną drogę stanowiąca własność gminy Nowa Wieś Lęborska, oznaczona w planie jako KD.D.02,

b) z centrum wsi Lubowidz i drogą powiatową nr 1329G poprzez drogę gminną nr 122045G, oznaczoną w planie jako KD.L.01.

2. Poszczególne tereny obsługiwane są przez:

1) drogi publiczne: KD.L.01, KD.D.02, KD.D.03, KD.D.04, KD.D.05, KD.D.06;

2) publicznie ciągi pieszo - jezdne: KD.X.01, KD.X.02, KD.X.03, KD.X.04;

3) publiczne ciągi piesze: KD.P.01, KD.P.02.

3. Urządzenie publicznych ciągów komunikacyjnych winno uwzględnić elementy zagospodarowania niezbędne dla pieszych i rowerzystów.

4. Ustalenia dla dróg publicznych:

1) ustalenia dla drogi KD.L.01:

a) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,

b) szerokość w liniach rozgraniczających min. 12 m,

c) przekrój drogi: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikiem;

2) ustalenia dla drogi KD.D.02:

a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m,

c) przekrój drogi: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikiem;

3) ustalenia dla drogi KD.D.03:

a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m,

c) przekrój drogi: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikiem;

4) ustalenia dla drogi KD.D.04:

a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,

b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,

c) przekrój drogi: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikiem;

5) ustalenia dla drogi KD.D.05:

a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,

c) przekrój drogi: ulica jednojezdniowa, dwupasowa, chodnik, pas postojowy;

6) ustalenia dla drogi KD.D.06:

a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m,

c) przekrój drogi: ulica jednojezdniowa, dwupasowa z chodnikiem lub urządzenie bez wydzielania jezdni i chodników.

5. Ustalenia dla publicznych ciągów pieszo- jezdnych:

1) ustalenia dla ciągu pieszo - jezdnego KD.X.01:

a) szerokość w liniach rozgraniczających min.6m,

b) urządzenie bez wydzielania jezdni i chodników;

2) ustalenia dla ciągu pieszo - jezdnego KD.X.02:

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,

b) urządzenie bez wydzielania jezdni i chodników;

3) ustalenia dla ciągu pieszo - jezdnego KD.X.03:

a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,

b) urządzenie bez wydzielania jezdni i chodników, miejsca postojowe;

4) ustalenia dla ciągu pieszo - jezdnego KD.X.04:

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,

b) urządzenie bez wydzielania jezdni i chodników.

6. Ustalenia dla publicznych ciągów pieszych:

1) ustalenia dla ciągu pieszego KD.P.01:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,

b) urządzenie: należy uwzględnić chodnik, ścieżkę rowerową;

2) ustalenia dla ciągu pieszego KD.P.02:

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,

b) urządzenie: należy uwzględnić chodnik, ścieżkę rowerową.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Warunki powiązań systemów infrastruktury z układem zewnętrznym:

1) zaopatrzenie w wodę z ujęcia wody „Lubowidz" w Lubowidzu;

2) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej oczyszczalni ścieków w Lęborku, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjno – ciśnieniowym;

3) teren objęty planem, zasilany jest w gaz z gazociągu biegnącego od stacji redukcyjno - pomiarowej I stopnia w Mostach, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ w Lęborku;

5) wywóz odpadów komunalnych do ZZO w Czarnówku;

6) na obszarze objętym planem nie występują zewidencjonowane urządzania melioracji wodnych podstawowych i szczegółowych.

2. W zakresie należącym do zadań własnych gminy obowiązuje:

1) rozbudowa gminnego systemu wodociągowego i powiązanie projektowanej sieci wodociągowej z ujęciem wody w Lubowidzu;

2) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków w Lęborku.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zasilenie zabudowy w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych, dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

2) przez teren objęty planem przebiegają linie średniego napięcia 15 kV, na terenie objętym planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę linii elektroenergetycznych średniego napięcia;

3) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę linii elektroenergetycznych niskiego napięcia.

4. Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazociągowej od stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia w Mostach, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem i biegnącej w granicach planu z kierunku północno-zachodniego wzdłuż drogi krajowej nr 6.

5. Zasady rozbudowy infrastruktury teletechnicznej: dopuszcza się remont, budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury systemów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

6. Ustala się zasady wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną:

1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;

2) obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej;

3) ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) w granicach własnej działki dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z dachów oraz powierzchni i terenów niepowodujących ich zanieczyszczenia,

b) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na tych terenach;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł;

5) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł;

6) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych źródeł, spełniających normy ochrony środowiska;

7) gospodarka odpadami komunalnymi: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów Nie dotyczy - na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów zagospodarowania tymczasowego terenu.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 16. Dla terenu **01.U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej: w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 4.

2. Zasady lokalizacji zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

1) w odległości 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 6;

2) w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi KD.D.06;

3) w odległości 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszych KD.P.01.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,40;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 1,2.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość budynków do 10 m;

2) wysokość budowli dowolna;

3) kształt dachu dowolny, pokrycie dachów dowolne.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z drogi krajowej nr 6 poprzez istniejący zjazd na stację benzynową;

2) dla obiektów usługowych obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 17. Dla terenu **02.MU** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej: w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 3.

2. Zasady lokalizacji zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

1) w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi KD.D.06 i ciągu pieszego KD.P.02;

2) od strony Jeziora Lubowidzkiego nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczają istniejące budynki, jak na rysunku planu.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,30;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,8;

4) na obszarze zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 7-36/103 objęte strefą ograniczonej ochrony archeologicznej W.III. W przypadku zamiaru przeprowadzenia prac ziemnych, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość budynków do 12 m;

2) wysokość budowli dowolna;

3) kształt dachu:

a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, dopuszcza się dach mansardowy, obowiązuje nachylenie głównych połaci pod jednakowym kątem,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 20 do 40 stopni, pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko pochodnym,

c) dla obiektów o wysokości do 3 m dopuszcza się dowolny kształt dachu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z drogi KD.D.06;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 18. Dla terenu **03.U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej: w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 4.

2. Zasady lokalizacji zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

1) w odległości co najmniej 26 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 6, jak na rysunku planu;

2) w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi KD.L.01;

3) w odległości 6 m od linii rozgraniczających przylegających ulic, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,8;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 1,2.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość budynków do 10 m;

2) wysokość budowli dowolna;

3) kształt dachu: dowolny, pokrycie dachów: dowolne.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na działki z dróg KD.L.01, KD.D.04;

2) wyklucza się:

a) wjazd na działki z drogi krajowej nr 6,

b) wjazd na teren z drogi KD.D.06;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 19. Dla terenu **04.PU** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej: w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 2.

2. Zasady lokalizacji zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

1) co najmniej 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 6, jak na rysunku planu;

2) 10 m od linii rozgraniczających drogi KD.L.01;

3) 10 m od linii rozgraniczających drogi KD.D.02;

4) 6 m od linii rozgraniczających drogi KD.D.03.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,8;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 1,2.

4) na obszarze zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 7-36/105 objęte strefą ograniczonej ochrony archeologicznej W.III. W przypadku zamiaru przeprowadzenia prac ziemnych, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość budynków do 10 m;

2) wysokość budowli dowolna;

3) kształt dachu: dowolny, pokrycie dachów: dowolne.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na działki z dróg KD.L.01, KD.D.02, KD.D.03;

2) wyklucza się wjazd na działki z drogi krajowej nr 6;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 20. Dla terenu **05.MU** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 3;

2) dopuszcza się składy, magazyny i hurtownie.

2. Zasady lokalizacji zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

1) 10 m od linii rozgraniczających drogi KD.L.01;

2) 6 m od linii rozgraniczających drogi KD.D.03.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,40;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość budynków do 10 m;

2) wysokość budowli dowolna;

3) kształt dachu: dowolny, pokrycie dachów: dowolne.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z dróg KD.L.01 i KD.D.03;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 21. Dla terenu **06.MU** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 3;

2) dopuszcza się składy, magazyny i hurtownie.

2. Zasady lokalizacji zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

1) 10 m od linii rozgraniczających drogi KD.L.01;

2) 6 m od linii rozgraniczających drogi KD.D.03.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,40;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,8.

4) na obszarze zlokalizowane są stanowiska archeologiczne AZP 7-36/106 i AZP 7-36/107 objęte strefami ograniczonej ochrony archeologicznej W.III. W przypadku zamiaru przeprowadzenia prac ziemnych, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość budynków do 10 m;

2) wysokość budowli dowolna;

3) kształt dachu: dowolny, pokrycie dachów: dowolne.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z dróg KD.L.01 i KD.D.03;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 22. Dla terenu **07.MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 6.

2. Zasady lokalizacji zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

1) 10 m od linii rozgraniczających drogi KD.L.01;

2) 6 m od linii rozgraniczających drogi KD.D.03;

3) 10 m od linii rozgraniczających publicznego ciągu pieszo jezdnego KD.X.01.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,30;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,7;

4) na obszarze zlokalizowane są stanowiska archeologiczne AZP 7-36/106 i AZP 7-36/108 objęte strefami ograniczonej ochrony archeologicznej W.III. W przypadku zamiaru przeprowadzenia prac ziemnych, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość budynków do 9 m, dla budynku stanowiącego zamknięcie kompozycyjne oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem, usytuowanego na południowym krańcu terenu 11.MN, przy skrzyżowaniu ulicy KD.L.01 oraz ciągu pieszo-jezdnego KD.X.01 dopuszcza się wysokość do 11m;

2) wysokość budowli dowolna;

3) kształt dachu:

a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, dopuszcza się dach mansardowy, obowiązuje nachylenie głównych połaci pod jednakowym kątem,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni, pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko pochodnym,

c) dla obiektów o wysokości do 3 m dopuszcza się dowolny kształt dachu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z dróg KD.L.01, KD.D.03;

2) dopuszcza się wjazd na działki z drogi KD.X.08;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 23. Dla terenu **08.U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej: w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 4.

2. Zasady lokalizacji zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

1) w odległości 28 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 6;

2) od drogi KD.D.02 wyznaczoną przez istniejący budynek, jak na rysunku planu.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,8;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 1,2.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość budynków do 10 m;

2) wysokość budowli dowolna;

3) kształt dachu: dowolny, pokrycie dachów: dowolne.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z drogi KD.D.02;

2) wykłucza się wjazd na działki z drogi krajowej nr 6;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 24. Dla terenu **09. RM** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej: w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 5.

2. Zasady lokalizacji zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

1) 10 m od linii rozgraniczających drogi KD.D.02;

2) 10 m od linii rozgraniczających publicznego ciągu pieszo – jezdnego KD.X.01.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,30;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,7.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość budynków do 9 m;

2) wysokość budowli dowolna;

3) kształt dachu:

a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, dopuszcza się dach mansardowy, obowiązuje nachylenie głównych połaci pod jednakowym kątem,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni, pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko pochodnym,

c) dla obiektów o wysokości do 3 m dopuszcza się dowolny kształt dachu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z drogi KD.D.03 i z publicznego ciągu pieszo jezdnego KD.X.01;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 25. Dla terenu **10.MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 6.

2. Zasady lokalizacji zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

1) 10 m od linii rozgraniczających drogi KD.L.01;

2) 10 m od linii rozgraniczających publicznego ciągu pieszo- jezdnego KD.X.01.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,30;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,7.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość budynków do 9 m;

2) wysokość budowli dowolna;

3) kształt dachu:

a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, dopuszcza się dach mansardowy, obowiązuje nachylenie głównych połaci pod jednakowym kątem,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 25 do 45 stopni, pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko pochodnym,

c) dla obiektów o wysokości do 3 m dopuszcza się dowolny kształt dachu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z drogi KD.L.01 i z publicznego ciągu pieszo- jezdnego KD.X.01;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 26. Dla terenu **11.MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 6.

2. Zasady lokalizacji zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

1) 10 m od linii rozgraniczających drogi KD.L.01;

2) 6 m od linii rozgraniczających pozostałych ciągów komunikacyjnych, jak na rysunku planu.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,30;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,7;

4) na obszarze zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 7-36/104 objęte strefą ograniczonej ochrony archeologicznej W.III. W przypadku zamiaru przeprowadzenia prac ziemnych, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość budynków do 9 m;

2) wysokość budowli dowolna;

3) kształt dachu:

a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, dopuszcza się dach mansardowy, obowiązuje nachylenie głównych połaci pod jednakowym kątem,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30 do 51 stopni, pokrycie dachów dowolne,

c) dla obiektów o wysokości do 3 m dopuszcza się dowolny kształt dachu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z dróg: KD.L.01, KD.D.04 i z publicznych ciągów pieszo- jezdnych KD.X.02, KD.X.04;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 27. Dla terenu **12.MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 6.

2. Zasady lokalizacji zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

1) 100 m od granicy działki Jeziora Lubowidzkiego z uwzględnieniem istniejącego budynku;

2) 6 m od linii rozgraniczających publicznych ciągów pieszo- jezdnych KD.X.03 i KD.X.04;

3) 6 m od linii rozgraniczających publicznego ciągu pieszego KD.P.02.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,30;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,7.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość budynków do 9 m;

2) wysokość budowli dowolna;

3) kształt dachu:

a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, dopuszcza się dach mansardowy, obowiązuje nachylenie głównych połaci pod jednakowym kątem,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30 do 51 stopni, pokrycie dachów dowolne,

c) dla obiektów o wysokości do 3 m dopuszcza się dowolny kształt dachu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z publicznego ciągu pieszo- jezdnego KD.X.04;

2) wyklucza się wjazd na działki z ciągu pieszego KD.P.02;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 28. Dla terenu **13.MU** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej: w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 3.

2. Zasady lokalizacji zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających wszystkich ciągów komunikacyjnych, otaczających teren 13.MU.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,30;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,7;

4) na obszarze zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 7-36/103 objęte strefą ograniczonej ochrony archeologicznej W.III. W przypadku zamiaru przeprowadzenia prac ziemnych, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość budynków do 9 m;

2) wysokość budowli dowolna;

3) kształt dachu:

a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, dopuszcza się dach mansardowy, obowiązuje nachylenie głównych połaci pod jednakowym kątem,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30 do 51 stopni, pokrycie dachów dowolne,

c) dla obiektów o wysokości do 3 m dopuszcza się dowolny kształt dachu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren: z dróg KD.D.04 i KD.D.06 oraz z publicznego ciągu pieszo- jezdnego KD.X.04;

2) wyklucza się wjazd na działki z ciągu pieszego KD.P.02;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 29. Dla terenu oznaczonego jako **14.ZL** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: lasy.

2. Zasady lokalizacji zabudowy: nie określa się, teren nie jest przeznaczony pod zabudowę.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nie określa się, teren nie jest przeznaczony pod zabudowę

2) na obszarze zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 7-36/103 objęte strefą ograniczonej ochrony archeologicznej W.III. W przypadku zamiaru przeprowadzenia prac ziemnych, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie określa się, teren nie jest przeznaczony pod zabudowę.

§ 30. Dla terenu oznaczonego jako **15.ZL** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: lasy.

2. Zasady lokalizacji zabudowy: nie określa się, teren nie jest przeznaczony pod zabudowę.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu: nie określa się, teren nie jest przeznaczony pod zabudowę.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie określa się, teren nie jest przeznaczony pod zabudowę.

§ 31. Dla terenu oznaczonego jako **16.ZL** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: lasy; teren 16.ZL należy urządzić jako park leśny, w powiązaniu z zagospodarowaniem na terenie 17.US.

2. Zasady lokalizacji zabudowy: nie określa się, teren nie jest przeznaczony pod zabudowę.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu: nie określa się, teren nie jest przeznaczony pod zabudowę.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie określa się, teren nie jest przeznaczony pod zabudowę.

§ 32. Dla terenu **17.US** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren sportu, rekreacji i kultury fizycznej:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 7;

2) zagospodarowanie na terenie 17.US należy powiązać z urządzonym parkiem leśnym na terenie 16.ZL.

2. Zasady lokalizacji zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających publicznego ciągu pieszo- jezdnego KD.X.03 i nie mniej niż 100m od granicy obszaru objętego planem z Jeziorem Lubowidzkim.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,10;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,10.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość obiektów budowlanych do 4,5 m;

2) kształt dachu: dopuszcza się dowolny kształt dachu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dostęp do terenu z publicznego ciągu pieszo- jezdnego KD.X.03;

2) określa się następujące zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

   a) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania w liniach rozgraniczających ciągu pieszo jezdnego KD.X.03,

   b) minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w proporcji do liczby miejsc parkingowych na terenie KD.X.03, wynikającej z ustaleń w § 9 ust. 2 pkt. 2).

§ 33. Dla terenu **18.US** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren sportu, rekreacji i kultury fizycznej:

1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 7;

2) obowiązuje urządzenie terenu jako teren dostępu do wód publicznych Jeziora Lubowidz, pełniącego funkcje plaży, kąpieliska i przystani;

3) na terenie 18.US dopuszcza się lokalizowanie:

a) obiektów służących turystyce wodnej, w postaci urządzeń o charakterze technicznym,

b) obiektów służących obsłudze przystani kajakowych o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy 80 m^2, z wyłączeniem kubaturowych obiektów noclegowych i gastronomicznych;

4) obowiązuje urządzenie trasy spacerowej pieszej i rowerowej wzdłuż brzegu Jeziora Lubowidzkiego.

2. Zasady lokalizacji zabudowy: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

1) w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi KD.D.05;

2) od strony Jeziora Lubowidzkiego zgodnie z rysunkiem planu.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,10;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,10.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość obiektów budowlanych do 4,5 m;

2) kształt dachu: dopuszcza się dowolny kształt dachu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dostęp do terenu z drogi KD.L.01 i z drogi KD.D.05;

2) określa się następujące zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania w liniach rozgraniczających drogi KD.D.05,

b) minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w proporcji do liczby miejsc parkingowych na terenie KD.D.05, wynikającej z ustaleń w § 9 ust. 2 pkt. 2).

§ 34. Dla terenu **19.R** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze.

2. Zasady lokalizacji zabudowy: nie określa się, teren nie jest przeznaczony pod zabudowę.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu: nie określa się, teren nie jest przeznaczony pod zabudowę.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów: nie określa się, teren nie jest przeznaczony pod zabudowę.

§ 35. Dla terenu **20.MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 6.

2. Zasady lokalizacji zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

1) 10 m od linii rozgraniczających drogi KD.L.01;

2) 6 m od linii rozgraniczających pozostałych ciągów komunikacyjnych, jak na rysunku planu.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,30;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,7.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość budynków do 9 m, zaś dla budynku stanowiącego zamknięcie kompozycyjne oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem, usytuowanego na południowym krańcu terenu 20.MN, przy skrzyżowaniu dróg KD.L.01 oraz KD.D.05 dopuszcza się wysokość do 11 m;

2) wysokość budowli dowolna;

3) kształt dachu:

a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, dopuszcza się dach mansardowy, obowiązuje nachylenie głównych połaci pod jednakowym kątem,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30 do 51 stopni, pokrycie dachów dowolne,

c) dla obiektów o wysokości do 3 m dopuszcza się dowolny kształt dachu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z dróg: KD.L.01 i KD.D.05;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

§ 36. Dla terenu **21.MU** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej: w zakresie przeznaczenia terenu obowiązują ustalenia zawarte w §4 ust. 3.

2. Zasady lokalizacji zabudowy: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

1) 10 m od linii rozgraniczających drogi KD.L.01;

2) 6 m od linii rozgraniczających pozostałych ciągów komunikacyjnych, jak na rysunku planu.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,30;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,7.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość budynków do 9 m;

2) wysokość budowli dowolna;

3) kształt dachu:

a) dach dwuspadowy lub wielospadowy, dopuszcza się dach mansardowy, obowiązuje nachylenie głównych połaci pod jednakowym kątem,

b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30 do 51 stopni, pokrycie dachów dowolne,

c) dla obiektów o wysokości do 3 m dopuszcza się dowolny kształt dachu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z drogi KD.L.01;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 9 ust. 2.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 37. Dla całego obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Nowa Wieś Lęb.
mgr Zdzisław Korda

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX/494/18

Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska

z dnia 28 września 2018 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno – wschodniej części obrębu geodezyjnego Lubowidz, gmina Nowa Wieś Lęborska, wniesionych po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Nowa Wieś Lęborska rozstrzyga, co następuje:

Na podstawie uchwały nr XXXII/304/17 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 28 marca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno – wschodniej części obrębu geodezyjnego Lubowidz, gmina Nowa Wieś Lęborska, Wójt Gminy Nowa Wieś Lęborska podjął procedurę sporządzenia w/w planu.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 29, art. 40, art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko każdy może wnieść uwagi do projektu planu.

Termin składania uwag Wójt Gminy Nowa Wieś Lęborska ustalił na dzień 7 maja 2018 roku. W wyznaczonym terminie wpłynęło jedno pismo z uwagą, która dotyczyła działki o numerze ewidencyjnym 238/2 położnej w obrębie ewidencyjnym Lubowidz, żeby przeznaczyć ten teren w planie miejscowym na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwaga ta jest uwzględniona w projekcie planu i jest to teren oznaczony jako 07.MN, dla którego ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Nowa Wieś Lęb.
mgr Zdzisław Korda

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIX/497/18

Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska

z dnia 28 września 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA
dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno – wschodniej części obrębu geodezyjnego Lubowidz, gmina Nowa Wieś Lęborska

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Nowa Wieś Lęborska rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej ustalone w niniejszym planie obejmują:

1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem, tworzących układ dróg publicznych i stanowiących własność gminy Nowa Wieś Lęborska, droga klasy:

   a) lokalna, oznaczona w planie jako KD.L.01 ,

   b) dojazdowa, oznaczona w planie jako KD.D.02, KD.D.03, KD.D.04, KD.D.05, KD.D.06;

2) budowę ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych w planie miejscowym jako: KD.X.01 oraz KD.X..03;

3) budowę ciągów pieszych oznaczonych w planie miejscowym jako: KD.P.01, KD.P.02.

3) budowę sieci wodociągów i urządzeń wodociągowych, budowę sieci kanalizacji sanitarnej z urządzeniami, budowę sieci kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy:

1) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych, przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy kolejny rok;

2) zadania w zakresie realizacji inwestycji komunikacyjnych finansowane będą przez budżet Gminy Nowa Wieś Lęborska lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami;

3) zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Gminy Nowa Wieś Lęborska wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, przez budżet miasta lub na podstawie umów z innymi podmiotami.

PRZEW... ...CZĄCY
Rady Gm... ...a Wieś Lęb.
mgr Zdzisław Korda

Uzasadnienie

do uchwały Nr XLIX/497/18

Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska

z dnia 28 września 2018 roku

Przedmiotem uchwały jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części obrębu geodezyjnego Lubowidz, gmina Nowa Wieś Lęborska.

Podstawą sporządzenia planu jest uchwała Nr XXXII/304/17 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 28 marca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno – wschodniej części obrębu geodezyjnego Lubowidz, gmina Nowa Wieś Lęborska. Granice obszaru planu stanowią:

a) od południowego wschodu: brzeg Jeziora Lubowidzkiego;

b) od północnego zachodu: linie rozgraniczające drogi krajowej nr 6 klasy technicznej GP - droga główna ruchu przyspieszonego;

c) od zachodu: zachodnie granice działek od działki o nr 239/8 do działki o nr 244/35 w obręb Lubowidz.

Teren objęty planem zajmuje powierzchnię około 47 ha.

W dniu 8 czerwca 2018 roku Rada Gminy Nowa Wieś Lęborska uchwałą nr XLVI/464/2018 uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno – wschodniej części obrębu geodezyjnego Lubowidz, gmina Nowa Wieś Lęborska.

Dnia 11 lipca 2018 roku Wojewoda Pomorski stwierdził nieważność tej uchwały Rozstrzygnięciem Nadzorczym NR PN-IV.4131.27.2018.IŁ. W toku czynności nadzorczych Wojewoda Pomorski stwierdził istotne naruszenie prawa, polegające na braku uzgodnienia projektu planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku Delegatura w Słupsku w trybie art. 17 pkt. 6 lit. b tiret 8 w związku z art. 25 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wójt Gminy Nowa Wieś Lęborska pismem znak RR.6721.3.2017 z dnia 1 sierpnia 2018 roku przedstawił do ponownego uzgodnienia Pomorskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków Delegatura w Słupsku projekt planu miejscowego. Projekt ten zawierał korekty wskazane przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Słupsku jako warunek otrzymania uzgodnienia, wymienione w Postanowieniu o odmowie uzgodnienia projektu planu w piśmie ARD.5150.14.2018.PK. Postanowieniem w piśmie znak ARD.5150.14-2.2018.PK z dnia 7 sierpnia 2018 roku Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił projekt planu. Wprowadzone do projektu planu miejscowego korekty dotyczyły:

- korekty nazwy „strefy konserwatorskiej stanowisk archeologicznych" na „granice stref ograniczonej ochrony archeologicznej W.III stanowisk archeologicznych",

- powtórzenie zapisów zawartych w Rozdziale 2. Pt.: „Ustalenia ogólne, odnoszące się do całego obszaru objętego projektem planu" i zamieszczenie ich również w Rozdziale 3. oraz Rozdziale 4., zawierającym ustalenia dla poszczególnych terenów, jak również powtórzenie ich dla poszczególnych terenów dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo- jezdnych w § 13. ust. 3 i ust. 4.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czynności o których mowa w art. 17 tej ustawy, zostały ponowione w zakresie niezbędnym do doprowadzenia zgodności projektu planu z przepisami prawnymi. Projekt planu otrzymał uzgodnienie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Słupsku, które stanowiło powód stwierdzenia przez Wojewodę Pomorskiego nieważności uchwały nr XLVI/464/2018 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 8 czerwca 2018 roku.

CZĘŚĆ I - Główne cele i przedmiot sporządzenia planu

Na części obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzania, obowiązuje MPZP terenu położonego miedzy Jeziorem Lubowidzkim a drogą Gdańsk – Słupsk (S6) w gminie Nowa Wieś Lęborska, przyjęty uchwałą nr XXVII/273/97 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Słupskiego nr 31 z dnia 29 grudnia 1997 roku pod poz. 204). Na pozostałych fragmentach obszaru, dla którego sporządzany jest plan miejscowy, wydawane są przez Wójta Gminy Nowa Wieś Lęborska decyzje

o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego - w oparciu o art. 4 ustęp 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwalenie planu miejscowego, przygotowywanego jako następstwo uchwały nr XXXII/304/17 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska o przystąpieniu do jego sporządzania, ma na celu:

- uwzględnienie potrzeb wspólnoty gminy Nowa Wieś Lęborska w kwestii rekreacji, turystyki, kultury fizycznej, wypoczynku mieszkańców gminy nad Jeziorem Lubowidzkim poprzez zapewnienie terenów publicznie dostępnych przeznaczonych na te cele,

- ustalenie zasad zagospodarowania, w tym parametrów zabudowy, z uwzględnieniem wydanych decyzji o warunkach zabudowy służących uzyskaniu ładu przestrzennego dla tej części miejscowości Lubowidz,

- ustalenie przeznaczeń terenów zgodnie z widocznymi aktualnymi tendencjami - wynikającymi z wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i złożonych wniosków do nowego planu miejscowego (na terenach zabudowanych w oparciu o ustalenia obowiązującego planu miejscowego z 2007 roku) oraz z sąsiedztwa drogi krajowej nr 6,

- zaprojektowanie układu drogowego w powiązaniu z drogą krajową nr 6 (o klasie technicznej GP - droga główna ruchu przyspieszonego) i z uwzględnieniem istniejącej struktury własności działek, a zwłaszcza działek stanowiących własność gminy Nowa Wieś Lęborska.

CZĘŚĆ II - Istniejące zagospodarowanie terenu

Użytkowanie terenów:

Na terenie sporządzanego MPZP występują tereny zabudowane, a także grunty rolne użytkowane rolniczo lub pozostawione odłogiem, co skutkuje procesem naturalnej sukcesji roślinności. Jak wykazała analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Nowa Wieś Lęborska, na terenie gminy – w tym również na terenie objętym MPZP - na przestrzeni ostatnich lat następuje zmniejszenie powierzchni gruntów rolnych i jednoczesny przyrost terenów zabudowanych i zurbanizowanych, przeważnie o funkcji mieszkaniowej.

Na obszarze objętym MPZP występują tereny zabudowane o charakterze:

- mieszkaniowym jednorodzinnym,

- zagrodowym,

- usługowym (usługi handlu lub turystyki i rekreacji),

- składowym (place składowe).

Przeważającą formą zabudowy na terenie objętym sporządzanym planem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zagrodowa. Skupia się ona wzdłuż częściowo utwardzonej drogi prowadzącej do krajowej drogi nr 6 lub w północno - wschodniej części terenu objętego planem w sąsiedztwie terenów lasów i Jeziora Lubowidzkiego. Zabudowa usługowa koncentruje się wzdłuż krajowej drogi nr 6. W zachodniej części terenu MPZP znajdują się dwa obiekty handlowe, natomiast we wschodniej części zlokalizowana jest stacja benzynowa, obiekt usług gastronomii - Dwór Góralski Krywań oraz obiekt hotelowy będący od kilku lat w budowie. Przy południowej granicy opracowania, nad brzegiem jeziora zlokalizowane jest kąpielisko z infrastrukturą rekreacyjną oraz parkingiem.

Układ drogowy

Układ drogowy, obsługujący istniejącą zabudowę na obszarze objętym planem tworzą:

- droga krajowa nr 6 relacji Kołbaskowo - Łęgowo - droga klasy GP - główna - ruchu przyspieszonego o ograniczonym dostępie;

- na obszarze w granicach sporządzanego MPZP - obsługa komunikacyjna odbywa się: za pomocą bezpośrednich zjazdów na działki z tej drogi dotyczy zespołu stacji benzynowej z barem Krywań oraz zabudowy położonej wzdłuż drogi stanowiącej własność gminy Nowa Wieś Lęborska przebiegającej na działce nr ewidencyjny 239/4 - w części północno - zachodniej obszaru,

- droga gminna nr 122045G od drogi krajowej nr 6 z miejscowości Ługi do miejscowości Lubowidz,

- droga stanowiąca własność gminy Nowa Wieś Lęborska - przebiegająca na dz. nr 239/1, 244/8, 243, bardzo wąska droga, która stanowi istotny element obsługi komunikacyjnej tego obszaru.

Według *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030*, wzdłuż drogi krajowej nr 6 przewidywana jest Regionalna trasa rowerowa nr 114: Wejherowo (miasto) - Wejherowo - Luzino - Łęczyce - Lębork (miasto) - Nowa Wieś Lęborska - Wicko - Łeba (miasto). W znacznej części została ona już zrealizowana jako ścieżka rowerowa po północnej stronie drogi nr 6 - poza granicami obszaru objętego sporządzanym planem.

Z powodu niewątpliwych walorów przyrodniczych Jezioro Lubowidzkie okalają liczne szlaki turystyczne piesze i rowerowe, a także projektowane są nowe.

Uzbrojenie terenu, infrastruktura techniczna

Obszar, dla którego sporządzany jest plan miejscowy zaopatrzony jest w wodę z wodociągu „Lubowidz" biegnącego z kierunku centrum wsi Lubowidz z ujęcia wody w Lubowidzu na dz. 356/13, dz. 356/12.

Odprowadzenie ścieków bytowych odbywa się poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Lęborku z części:

- północnej obszaru z istniejącej zabudowy - siecią kanalizacji w drodze gminnej nr 122048G w kierunku drogi krajowej i dalej po północnej stronie drogi krajowej w kierunku Lęborka,

- południowo zachodniej obszaru z istniejącej zabudowy siecią kanalizacji sanitarnej w kierunku wsi Lubowidz przez działkę o nr ewidencyjnym 244/33 - wzdłuż południowo wschodniego brzegu zbiornika wodnego położonego poza zachodnią granicą obszaru objętego planem sporządzanym.

Zaopatrzenie istniejącej zabudowy w energię elektryczną odbywa się za pomocą dwóch nasłupowych stacji transformatorowych Sn/nn, do których prowadzą napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia jako odboczki linii prowadzących z GPZ w Lęborku - znajdującego się przy ul. B. Krzywoustego.

Zaopatrzenie istniejącej zabudowy w gaz odbywa się z sieci gazociągowej - gazociąg średniego ciśnienia biegnący wzdłuż południowej strony drogi krajowej nr 6 w granicach obszaru, dla którego sporządzany jest MPZP od stacji redukcyjno - pomiarowej I stopnia w okolicy miejscowości Mosty.

CZĘŚĆ III Zasadnicze rozwiązania przyjęte w planie

A. Główne założenia przekształceń struktury funkcjonalno - przestrzennej

Główne założenia przyjęte w sporządzanej koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- układ komunikacyjny zaprojektowany został w oparciu o istniejącą sieć dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych (stanowiących własność gminy Nowa Wieś Lęborska) z ich rozbudową i niezbędnymi poszerzeniami obecnych działek drogowych oraz rezerwą terenu pod nową drogę publiczną obsługującą tereny wzdłuż drogi krajowej - jako równolegle biegnąca do drogi krajowej nr 6,

- pas terenu przylegający do drogi krajowej zostaje przeznaczony na cele usługowe, produkcyjne, składowe i magazynowe z obsługą komunikacyjną odbywająca się nie bezpośrednio z drogi krajowej nr 6,

- w oparciu o walory rekreacyjne obszaru położonego nad brzegiem Jeziora Lubowidzkiego, przeznacza się jego fragmenty nad jeziorem na cele publiczne – sportu, rekreacji i kultury fizycznej z pozostawieniem istniejących użytków ls- las.

B. Przeznaczenie terenów

Na terenie objętym planem wyróżnia się następujące typy obszarów:

1) tereny przeznaczone na cele zabudowy, oznaczone w planie symbolami: 01.U, 03.U, 08.U - tereny zabudowy usługowej, 02.MU, 05.MU, 06.MU, 13.MU, 21.MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, 04.PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, 07.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 20.MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 09.RM - teren zabudowy zagrodowej, 17.US i 18.US - tereny sportu, rekreacji i kultury fizycznej:

a) dla ww. rodzajów terenów ustala się: zasady lokalizacji zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu (wskaźnik powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy), a także parametry kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów (wysokość budynków, wysokość budowli, kształt dachu) oraz zasady obsługi komunikacyjnej (m.in. zasad dotyczących zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową);

2) tereny wyłączone z zabudowy oznaczone w planie symbolami ZL - tereny lasów i R – teren rolniczy:

a) na terenach 14.ZL, 15.ZL, 16.ZL - tereny lasów i 19.R – teren rolniczy obowiązuje zakaz zabudowy,

b) na terenach 14.ZL, 15.ZL, 16.ZL - tereny lasów i 19.R – teren rolniczy nie ustala się: zasad lokalizacji zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu, a także parametrów kształtowania zabudowy i gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej i zasad dotyczących zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

3) tereny układu drogowego, dla których ustalenia zawarte są w §13 projektu uchwały. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

Na cele publiczne przeznacza się następujące tereny oznaczone w planie jako 17.US oraz 18.US służące realizacji zadań własnych gminy dotyczących kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych.

Grunty Skarbu Państwa w zarządzie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa przeznaczone są w projekcie planu na cele związane z realizacją inwestycji strukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych Gminy Nowa Wieś Lęborska, które gmina może przejąć na podstawie przepisów ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Zagospodarowanie na terenie oznaczonym w projekcie planu jako 18.US, ma przede wszystkim służyć realizacji zadań gminy w zakresie kultury fizycznej. Na kulturę fizyczną składają się sport wraz z wychowaniem fizycznym i rehabilitacją ruchową. Sport to wszelkie formy aktywności fizycznej, które przez uczestnictwo doraźne lub zorganizowane wpływają na wypracowanie lub poprawienie kondycji fizycznej i psychicznej, rozwój stosunków społecznych lub osiągnięcie wyników sportowych na wszelkich poziomach. Pozostałe elementy składające się na kulturę fizyczną były zdefiniowane w art. 3 ustawy o kulturze fizycznej z dnia 18 stycznia 1996 roku, który to artykuł został uchylony w 2007 roku. Zgodnie z tym uchylonym artykułem rehabilitacja ruchowa była definiowana jako proces mający na celu przywrócenie, poprawę lub utrzymanie psychofizycznej sprawności osób czasowo lub trwale niepełnosprawnych za pomocą specjalnych zabiegów i ćwiczeń fizycznych - w oparciu o wiedzę medyczną; a wychowanie fizyczne było definiowane jako proces kształtujący harmonijny rozwój psychofizyczny dzieci i młodzieży. Tworzenie warunków, w tym warunków organizacyjnych, sprzyjających rozwojowi sportu stanowi zadanie własne jednostek samorządu terytorialnego (JST).

C. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Istniejący i projektowany układ drogowy powiązany jest z układem publicznych dróg ponadlokalnych:

1) z drogą krajową nr 6 poprzez drogę gminną nr 122045G, oznaczoną w planie jako KD.L.01 oraz poprzez publicznie dostępną drogę stanowiąca własność gminy Nowa Wieś Lęborska, oznaczona w planie jako KD.D.02;

2) z centrum wsi Lubowidz i drogą powiatową nr 1329G poprzez drogę gminną nr 122045G, oznaczoną w planie jako KD.L.01.

2. Poszczególne tereny obsługiwane są przez: drogi publiczne klasy L lub D, publicznie ciągi pieszo - jezdne; publiczne ciągi piesze.

3. Urządzenie publicznych ciągów komunikacyjnych winno uwzględnić elementy zagospodarowania niezbędne dla pieszych i rowerzystów.

D. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Warunki powiązań systemów infrastruktury z układem zewnętrznym:

1) zaopatrzenie w wodę z ujęcia wody „Lubowidz" w Lubowidzu;

2) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej oczyszczalni ścieków w Lęborku, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjno – ciśnieniowym;

3) teren objęty planem, zasilany jest w gaz z gazociągu biegnącego od stacji redukcyjno - pomiarowej I stopnia w Mostach, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ w Lęborku;

5) wywóz odpadów komunalnych do ZZO w Czarnówku;

6) na obszarze objętym planem nie występują zewidencjonowane urządzania melioracji wodnych podstawowych i szczegółowych.

2. W zakresie należącym do zadań własnych gminy obowiązuje:

1) rozbudowa gminnego systemu wodociągowego i powiązanie projektowanej sieci wodociągowej z ujęciem wody w Lubowidzu;

2) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków w Lęborku.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zasilenie zabudowy w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych, dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

2) przez teren objęty planem przebiegają linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV, na terenie objętym planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę linii elektroenergetycznych średniego napięcia;

3) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę linii elektroenergetycznych niskiego napięcia.

4. Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazociągowej od stacji redukcyjno - pomiarowej I stopnia w Mostach, znajdującej się poza granicami obszaru objętym planem i biegnącej w granicach planu z kierunku północno - zachodniego wzdłuż drogi krajowej nr 6.

5. Zasady rozbudowy infrastruktury teletechnicznej: dopuszcza się remont, budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury systemów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych;

6. Ustala się zasady wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną:

1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę: z gminnej sieci wodociągowej;

2) obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej;

3) ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) w granicach własnej działki dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z dachów oraz powierzchni i terenów niepowodujących ich zanieczyszczenia,

b) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na tych terenach;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł;

5) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł;

6) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych źródeł, spełniających normy ochrony środowiska;

7) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

CZĘŚĆ IV - Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

IV.1. - Wymogi Art.1 ust.2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi Art.1 ust.2. ustawy o pizp	*Sposób uwzględnienia w MPZP – ustalenia planu*
1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;	W zakresie ochrony ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 projektu uchwały „Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu, w tym: *1) ustalenia dotyczące zasad kompozycji krajobrazu;* *2) ustalenia dotyczące kolorystyki obiektów;* *3) wymagania dla miejsc gromadzenia odpadów.*
2) walory architektoniczne i krajobrazowe;	
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;	Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych; zawarte są między innymi w § 6 projektu uchwały. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym: *1) ustalenia w zakresie ochrony środowiska przed hałasem;* *2) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych i stosunków wodnych;* *3) ustalenia w zakresie ochrony powietrza.*

	W odniesieniu istniejących fragmentów terenu stanowiących użytki gruntowe ls-las w planie nie projektuje się zmiany ich przeznaczenia na inne cele – tereny oznaczone jako 14.ZL, 15.ZL, 16.ZL. Tereny, na których występują użytki gruntowe oznaczonej w ewidencji jako R, Ł klasy bonitacyjnej IVb, V lub VI - zostały przeznaczone na cele nierolnicze, z wyjątkiem fragmentu położonego przy brzegu Jeziora Lubowidzkiego - teren oznaczony jako 19. R - ze względu na zakazy obwiązujące w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Fragment Pradoliny Łeby i Wzgórza Morenowe Na Południe Od Lęborka".
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zawarte są między innymi w § 7 projektu uchwały: 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków, nie występują również dobra kultury współczesnej. 2. Wyznacza się strefy ograniczonej ochrony archeologicznej W.III stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków jako obiekty: AZP 7-36/103, AZP 7-36/104, AZP 7-36/105, AZP 7-36/106, AZP 7-36/107 i AZP 7-36/108, oznaczone na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym.
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;	W zakresie ochrony zdrowia w § 6 projektu uchwały ustala się m.in.: *1) ustalenia w zakresie ochrony środowiska przed hałasem;* *3) ustalenia w zakresie ochrony powietrza.* Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione są w 8 – wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: *„Realizacja zagospodarowania bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych obowiązuje na terenach oznaczonych w planie jako:* *a) KD.P – tereny publicznie dostępnych ciągów pieszych,* *b) KD.X – tereny publicznie dostępnych ciągów pieszo- jezdnych,* *c) US - tereny sportu, rekreacji i kultury fizycznej".*
6) walory ekonomiczne przestrzeni;	Położenie obszaru w sąsiedztwie miasta Lęborka oraz w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 6 daje podstawy do wyznaczenia tu terenów służących rozwojowi gospodarczemu gminy - tereny usługowe, produkcyjne, składów i magazynów. Położenie obszaru jako dobrze skomunikowanego z Lęborkiem i w sąsiedztwie Jeziora Lubowidzkiego pozwala na przeznaczenie ich (co pokazują trendy budowlane - decyzje o warunkach zabudowy) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniowo - usługową. Położenie obszaru nad Jeziorem Lubowidzkim i własność działek - grunty Skarbu Państwa- pozwala na przeznaczenie ich przez gminę Nowa Wieś Lęborska na cele realizacji zadań własnych gminy dotyczących kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych.
7) prawo własności;	Większość terenu objętego planem jest własnością prywatną osób fizycznych i prawnych. Własnością publiczną są: - grunty Skarbu Państwa we władaniu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa to tereny bezpośrednio sąsiadujące z Jeziorem Lubowidzkim - nr 225/2, 225/3, 225/4, 225/5, 225/6, w tym grunty stanowiące las, - grunty Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego to działki leśna nad Jeziorem Lubowidzkim - nr 2/9-L, 228/11, - na terenie objętym planem Gmina Nowa Wieś Lęborska posiada działkę gruntu, przeznaczoną na cele publiczne - plaża oraz teren rekreacyjny na dz. nr 342, działki przeznaczone w obowiązującym planie na usługi położone przy drodze krajowej nr 6 - dz. nr 746/45, 746/43, 746/46 działkę o nr 232/8 stanowiąca dojazd do istniejących działek budowlanych, oraz której fragment może stanowić przedmiot zbycia z przeznaczeniem na cele budowlane zgodnie z projektem planu, działki stanowiące drogi.
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;	Nie występują.
9) potrzeby interesu publicznego;	Na cele publiczne, w planie przeznacza się teren oznaczony w projekcie planu jako 18.US i 17.US - na cele sportu, rekreacji i kultury fizycznej.
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;	W zakresie należącym do zadań własnych gminy obowiązuje: a) rozbudowa gminnego systemu wodociągowego i powiązanie projektowanej sieci wodociągowej z ujęciem wody „Lubowidz" w Lubowidzu, poprzez sieć wodociągową funkcjonującą w miejscowości, b) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków w Lęborku poprzez sieć kanalizacji sanitarnej

	funkcjonującą w miejscowości. Na obszarze objętym planem nie występują szczególne potrzeby w zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych.
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;	Projekt planu został opracowany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;	
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.	Zabudowa na terenie objętym planem jest zaopatrywana w wodę z gminnego ujęcia wody „Lubowidz" w Lubowidzu.

IV.2. - Wymogi Art.1 ust.3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Treść artykułu - *Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

IV.2.1. Wnioski do planu

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w wykonaniu uchwały nr XXXII/304/17 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 28 marca 2017 roku Wójt Gminy Nowa Wieś Lęborska ogłosił przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części obrębu geodezyjnego Lubowidz, gmina Nowa Wieś Lęborska oraz przystąpienie do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko w celu przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie ukazało się:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Nowa Wieś Lęborska, na tablicy ogłoszeń Sołectwa Lubowidz w dniu 19 czerwca 2017 roku,

- w prasie - Dziennik Bałtycki w dniu 19 czerwca 2017 roku,

- Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 czerwca 2017 roku.

Termin składania wniosków wójt ustalił do dnia 14 lipca 2017 roku. W odpowiedzi na ogłoszenie Wójta Gminy Nowa Wieś Lęborska wpłynęły pisma, zawierające wnioski do planu.

Lp.	Data wpływu wniosku	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia wniosku Uwagi
1.	06.07.2017r.	Zmiana przeznaczenia z usługowo- turystycznej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	746/16	Wniosek uwzględniony w projekcie planu Przeznaczenie terenu- 13.MU- tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej
2.	12.07.2017r.	Przeznaczenie mieszkalno-usługowe	232/7	Wniosek uwzględniony w projekcie planu Przeznaczenie terenu- 21.MU- tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej
3.	12.07.2017r.	Przemysłowo-magazynowa	234/1, 234/2	Wniosek częściowo uwzględniony: Fragment północny działki nr 234/2 i dz. nr 234/1 posiada w proj. planu przeznaczenie 04.PU- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej; południowy fragment dz. nr 234/2- 05.MU - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej
4.	12.07.2017r.	Przemysłowo-magazynowa	235/1, 235/3	Wniosek uwzględniony: -w proj. planu przeznaczenie 04.PU- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz fragment droga publiczna oznaczona jako KD.D03
5.	13.07.2017r	Usługowo- produkcyjna	236/3	Wniosek uwzględniony:

				-w proj. planu przeznaczenie 04.PU- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
6.	13.07.2017r	Mieszkaniowo-usługowa	236/4	Wniosek uwzględniony w projekcie planu Przeznaczenie terenu-06.MU- tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz części terenu na 04.PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
7.	13.07.2017r	Mieszkaniowa	746/9; 746/10; 746/11; 746/17; 746/18; 746/21; 746/25; 746/26; 746/27; 746/28; 746/29; 746/30; 746/31; 746/32; 746/33; 746/34; 746/36; 229/4	Wniosek uwzględniony w projekcie planu Przeznaczenie terenu-11.MN i 12.MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
8.	14.07.2017r	Usługowe, handlowe, magazynowe	237/1; 237/3; 239/1;239/5	Wniosek uwzględniony: -w proj. planu przeznaczenie 04.PU- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
9A.	14.07.2017r	Mieszkaniowa	746/41; 746/42	Wniosek uwzględniony w projekcie planu Przeznaczenie terenu-13.MU - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej
9B.		Mieszkaniowo- usługowa	228//4; 228/7; 228/8	Wniosek częściowo uwzględniony w projekcie planu Południowe fragm. działek o nr 228/7 i 228/8 oraz dz.nr 228/4- przeznaczenie terenu-13.MU i 02.MU- tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz północne fragmenty działek o nr 228/7 i 228/8- przeznaczenie terenu 01.U- tereny zabudowy usługowej,
10.	14.07.2017r	Mieszkaniowo-usługowa	237/4	Wniosek uwzględniony w projekcie planu Przeznaczenie terenu-06.MU - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej

Ponadto przed ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego wpłynęło jedno pismo dotyczące przeznaczenia działek w obszarze, dla którego sporządzany jest plan miejscowy:

1.	03.03.2017r	Mieszkaniowa, jednorodzinna	232/5, 232/6	**Wniosek uwzględniony** w projekcie planu w części dotyczącej dz. nr 232/5, jako przeznaczenie terenu-20.MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **Wniosek w części dotyczącej dz. nr 232/6 nie jest uwzględniony**, ze względu na niewielkie rozmiary działki: szerokość maksymalna 15 m i długość 146 m oraz sąsiedztwo z gruntem leśnym- użytek gruntowy Ls-las i położenie w odległości 100 m od linii brzegu jeziora Lubowidzkiego, co wiąże się z zakazem lokalizacji obiektów budowlanych obowiązującym w OChK. Została ta działka przeznaczona na teren komunikacji KD.X.03 oraz fagm. terenu 17.US

IV.2.2. Uwagi do planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno – wschodniej części obrębu geodezyjnego Lubowidz, gmina Nowa Wieś Lęborska wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 23 marca do dnia 24 kwietnia 2018 roku w siedzibie urzędu gminy, w pokoju nr 4 w godzinach od 8.00. do 15.00.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 18 kwietnia 2018 roku w siedzibie urzędu gminy w godz. 10.00-11.00. Podczas tej dyskusji nie została złożona żadna uwaga zapisana w protokole.

Uwagi do projektu planu mogły być wnoszone w terminie do dnia 7 maja 2018 roku i w dniu 27 kwietnia 2018 roku wpłynęło jedno pismo od osoby fizycznej z uwagą dotyczącą działki o nr ewidencyjnym 238/2 położnej w obrębie ewidencyjnym Lubowidz, żeby przeznaczyć ten teren w planie miejscowym na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwaga ta jest w projekcie planu uwzględniona - jest to teren oznaczony jako 07.MN i dla niego ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

IV.3. - Wymogi Art.1 ust.4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi Art.1 ust.4. ustawy o pizp	Sposób uwzględnienia w MPZP – ustalenia planu

4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:	
1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;	Obsługa komunikacyjna terenu wymaga rozbudowy układu gminnych dróg publicznych, w zakresie zapewniającym: 1) obsługę komunikacyjna terenów bezpośrednio przyległych do drogi krajowej nr 6 o przeznaczeniu PU- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; 2) obsługę komunikacyjną terenów już zabudowanych i terenów projektowanej zabudowy oraz publicznych terenów nad Jeziorem Lubowidzkim US- tereny sportu, rekreacji i kultury fizycznej;
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;	Publiczny transport zbiorowy dostępny jest w Lubowidzu w drodze krajowej nr 6.
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;	Przekroje projektowanych dróg winny uwzględniać potrzeby pieszych i rowerzystów.
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: *a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,* *b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.";*	Teren objęty planem położony jest: - w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Lubowidz- wzdłuż drogi stanowiącej własność gminy Nowa Wieś Lęborska na działkach o nr 239/4, 244/8, 243, - część obszaru objętego planem można zaliczyć do obszarów przygotowanych w najwyższym stopniu do zabudowy ze względu na: położenie przy drodze krajowej nr 6, posiadające istniejące uzbrojenie w elementy infrastruktury technicznej; ponadto dla znacznej części tego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 1997 r. oraz na pozostałym fragmencie wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

CZĘŚĆ V - Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

W dniu 8 lutego 2018 roku uchwałą nr 04/2018 Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała projekt planu pozytywnie, nie wnosząc żadnych uwag.

W 2016 r. zgodnie z dyspozycją art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Nowa Wieś Lęborska dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Nowa Wieś Lęborska. Przedmiotem analiz była także ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Nowa Wieś Lęborska, a także miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyniki powyższych analiz zostały przedstawione Radzie Gminy Nowa Wieś Lęborska, która podjęła uchwałę Nr XXVII/241/16 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 7 listopada 2016 roku w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Nowa Wieś Lęborska.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lubowidz wykazała, że sporządzenie planu miejscowego dla tego obszaru stanowi priorytet w przyjmowaniu przez gminę kolejności sporządzania planów miejscowych:

„Jako priorytetowe należy uznać następujące plany zagospodarowania przestrzennego (...) sporządzenie miejscowych planów obejmujących tereny rozwojowe wsi Lubowidz i otoczenie Jeziora Lubowidz, będącym głównym potencjałem turystycznym gminy Nowa Wieś Lęborska. W tym rejonie obowiązuje kilka miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących fragmenty miejscowości Lubowidz, jednakże duża część inwestycji realizowana jest na podstawie decyzji o warunkach zabudowy może zniweczyć

walory turystyczne tego miejsca. Ponadto wobec planowanej budowy drogi S6 obniży się ranga dotychczasowej drogi nr 6 i zmienią się warunki dostępu do tej drogi z terenów przyległych. Wskazane jest opracowanie całościowej koncepcji zagospodarowania części obrębu Lubowidz, na południe od drogi krajowej nr 6 i sukcesywne opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących wyznaczone poszczególne jednostki strukturalno – przestrzenne w miarę pojawiania się kolejnych potrzeb inwestycyjnych."

CZĘŚĆ VI - Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy

A. Wydatki z budżetu Gminy Nowa Wieś Lęborska

Wydatki z budżetu gminy, w związku z uchwaleniem planu będą obejmowały ewentualne koszty budowy dróg i wykupu gruntów pod niektóre projektowane drogi lub ich fragmenty oraz koszty budowy uzbrojenia terenu, będącego w zakresie zadań własnych gminy.

B. Wpływy do budżetu gminy

W związku z uchwaleniem planu mogą wystąpić wpływy do budżetu gminy:

- z tytułu sprzedaży nieruchomości, stanowiących własność gminy. Na terenie objętym planem Gmina Nowa Wieś Lęborska posiada szereg nieruchomości o powierzchni ok. 22,70 ha,

- z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości, po realizacji zagospodarowania na terenach przewidzianych pod zabudowę: prognozowany wzrost podatków od nieruchomości z tytułu zmiany ustaleń dla terenów oznaczonych planie jako 03.U, 04.PU, 06.MU, 11.MN, 20.MN, 21.MN, po ich zabudowaniu zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w planie,

- ewentualne wpływy z tytułu opłaty planistycznej.

CZĘŚĆ VI. Zgodność z ustaleniami Studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Lęborska, zostało przyjęte uchwałą nr XLV/349/13 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 23 grudnia 2013 roku.

Studium wskazuje następujące kierunki zagospodarowania:

Obszar, dla którego sporządzany jest plan miejscowy znajduje się w jednostce strukturalno – przestrzennej:

Strefa A – Pradolina rzeki Łeby: Obejmuje najniżej położoną centralną część gminy, gdzie dominującą formą przyrodniczą jest Pradolina Łeby, stanowiąca rozległą formę dolinną, głęboko wciętą w wysoczyznę morenową, z torfami i utworami mułowo-torfowymi w podłożu. W skład tej strefy wchodzą obszary położone w dolinie rzeki Łeby. W obrębie tej strefy znajdują się następujące miejscowości: Ługi, Mosty, Lubowidz, Nowa Wieś Lęborska, Czarnówko, Leśnice oraz fragment Pogorzelic. Przez środkową część strefy przebiega droga krajowa nr 6, mająca znaczne znaczenie dla koncentracji zabudowy oraz usług. Zabudowa mieszkaniowa oraz liczne usługi koncentrują się tutaj także wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 214, na odcinku do Nowej Wsi Lęborskiej. Przez tę strefę przebiega również linia kolejowa o znaczeniu ponadlokalnym: Gdańsk – Stargard Szczeciński. Z tego też powodu są to tereny o największej możliwości rozwoju.

a) należy zachować ciągłość korytarza ekologicznego doliny Łeby w postaci na bazie istniejących kompleksów leśnych i terenów wzdłuż rzeki Łeby i Kisewy, terenów podmokłych i zadrzewionych – wskazane połączenia pasmowe dodatkowymi zadrzewieniami;

b) teren możliwy do lokalizacji funkcji przemysłowej, magazynowej oraz usług i rzemiosła w obrębie obszarów wyznaczonych jako strefy rozwoju komercyjnego: I i II, oraz tereny dotychczas wykorzystywanych w ten sposób (tereny po PGR-owskie) oraz pozostałe tereny zainwestowania przemysłowego, zgodnie z załącznikiem nr 1 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Nowa Wieś Lęborska";

c) nowa zabudowa mieszkalna i usługowa powinna być lokalizowana na terenach określonych na załączniku nr 1 pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Nowa Wieś Lęborska" jako tereny rozwoju zabudowy mieszkalnej i usługowej wyznacza się obszary intensywnego rozwoju dla którego pożądane jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu uporządkowania form przestrzennych i ładu przestrzennego. Takie strefy wyznaczono w rejonie Nowej Wsi Lęborskiej, Mostów, Lubowidza, Leśnic i Darżewa;

d) wzdłuż trasy nr 6 i trasy wojewódzkiej nr 214 dopuszcza się rozwój usług związanej z obsługą ruchu turystycznego i tranzytowego przy zapewnieniu odpowiednich powiązań komunikacyjnych;

e) w procesie rozwoju zabudowy należy uwzględnić koncepcje budowy tzw. Trasy Lęborskiej oraz wynikających z tego tytułu koniecznej rezerwy pod węzły komunikacyjne oraz przewidywane miejsca obsługi podróżnych (MOP) zgodnie z załącznikiem nr 1 pt. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy";

f) rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej powinien być zdeterminowany budową oczyszczalni i rozbudową sieci kanalizacji sanitarnej;

g) w przypadkach zabudowy rozproszonej dopuszcza się rozwiązanie oparte o szczelne zbiorniki bezodpływowe i minioczyszczalnie ścieków.

I. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ DOTYCZĄCE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO:

1) Cechy i wskazania:

a) fragment strefy znajdujący się po południowej stronie drogi krajowej nr 6 leży na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu: Pradolina Łeby oraz Wzgórza Morenowe na południe od Lęborka;

b) Dolina rzeki Łeby objęta jest krajową siecią ekologiczną ECONET;

c) Pradolina rzeki Łeby jest również korytarzem sieci ekologicznej o randze regionalnej. W związku z tym należy podjąć na tym obszarze następujące działania:

- bezwzględne zachowanie i podtrzymanie trwałości powiązań ekologicznych poprzez uwzględnienie ich w dokumentacjach planistycznych;

- wprowadzenie zalesień, zadrzewień i zadarnień jako elementu odbudowy naturalnych powiązań ekologicznych wzdłuż dolin rzecznych;

- wprowadzenie zalesień jako uzupełnień przestrzennych w obszarach i przy granicach korytarzy i płatów;

- korytarz ekologiczny „Pradoliny Redy – Łeby" oraz płat ekologiczny „lasów na południe od Lęborka";

- specjalny obszar ochrony siedlisk (Dyrektywa Siedliskowa) w ramach sieci Natura 2000 (zatwierdzony Decyzją Komisji Europejskiej w dniu 10.01.2011 r.) – „Łebskie Bagna" PLH220040;

d) projektowane formy ochrony przyrody:

- „Lęborski Park Krajobrazowy";

- Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradoliny Łeby";

e) tereny głównie użytków zielonych średnich i słabych na glebach organicznych i madach;

f) występowanie gleb organicznych w obrębie rzeki Łeby, kanału Łebskiego oraz Pogorzelicy – użytkowane jako łąki i pastwiska – wskazane jest umacnianie funkcji ekologicznej oraz utrzymanie dotychczasowej funkcji, zakaz wyłączania z użytkowania rolnego;

g) gleby klasy III i IV należy pozostawić w użytkowaniu rolniczym, natomiast gleby słabsze klasy V i VI można wyłączyć z użytkowania rolnego w celu rozwoju zabudowy;

h) cechą charakterystyczną strefy jest płaskość terenu i gęsta sieć rowów melioracyjnych – wskazane do zachowania;

i) zwraca się również uwagę na to, iż cały ten teren jest położony w obrębie dolin rzecznych, co skutkuje dużym zagrożeniem podczas zwiększonej ilości opadów atmosferycznych, powyżej średniej sumy opadów na tym terenie;

j) teren ze względu na osadnictwo posiada złe warunki klimatu miejscowego (duża wilgotność powietrza, częste występowanie mgieł i inwersji termicznych) oraz płytkie zaleganie wód gruntowych;

k) ze względu na dużą ilość zabudowy skoncentrowanej wzdłuż drogi krajowej oraz leżące w obrębie tej strefy Miasto Lębork (poza granicami opracowania) jest to teren o wysokiej emisji zanieczyszczeń z palenisk domowych oraz kotłowni – należy ją ograniczyć poprzez poprawę jakości kotłowni oraz zastosowanie paliw ekologicznych do ogrzewania;

l) praktycznie cały obszar strefy A znajduje się na obszarze GZWP 107 – „Pradolina rzeki Łeba" oraz strefie jego najwyższej ochrony ONO. Zlewnia rzeki Łeby stanowi jednocześnie obszar zasilania GZWP 107. Teren zbiornika obejmuje szeroką dolinę rzeki Łeby, użytkowaną rolniczo. Natomiast obszar zasilania położony na wysoczyznach: Żarnowieckiej oraz Pojezierza Kaszubskiego, który poza użytkowaniem

rolniczym w dużej części porośnięty jest lasami. Wskazane jest prowadzenie kontroli poboru wód podziemnych i bilansowania z zasilaniem w stosunku rocznym. Brak jest izolacji wód zbiornika przed przenikaniem zanieczyszczeń z powierzchni terenu;

m) w tej strefie ważnym elementem jest bezwzględne zachowanie i podtrzymanie trwałości powiązań ekologicznych.

2) Zasady gospodarowania przestrzenią:

a) *Za wiodącą funkcję w obrębie obszaru chronionego krajobrazu należy uznać funkcję ochrony wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych, szczególnie ochrony różnorodności siedliskowej i gatunkowej; za towarzyszącą - funkcję osłony ekologicznej dla ekosystemów wodnych;*

b) Specyfika obszarów chronionych o dopuszczonej działalności gospodarczej (obszary chronionego krajobrazu) stanowi przesłankę do wprowadzania funkcji komplementarnych, takich jak: turystyka (w tym turystyka specjalistyczna), rekreacja, agroturystyka, rolnictwo przyjazne środowisku (rolnictwo ekologiczne), pszczelarstwo, myślistwo i inne;

c) Obszary chronionego krajobrazu powinny być kreowane jako obszary wielofunkcyjne, a rozwój turystyki i rekreacji stanowić winien ważną motywację do podnoszenia standardu życia mieszkańców;

d) Ograniczenia dla swobodnej gospodarki przestrzennej obowiązują na obszarach chronionych należy traktować jako korzystną barierę prawną przed substandardowym gospodarowaniem, będącym przyczyną nieładu w przestrzeni;

e) Przy realizacji ustaleń studium 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 gatunków grzybów objętych ochroną;

f) Ważnym elementem warunkującym rozwój osadnictwa oraz sposób zagospodarowania przestrzeni są istniejące sieci ekologiczne. Na terenie gminy Nowa Wieś Lęborska znajduje się korytarz ekologiczny „Pradoliny Redy – Łeby" oraz płat ekologiczny „Lasów na południe od Lęborka" - obydwa o randze regionalnej. W związku z tym należy podjąć na tym obszarze następujące działania:

- bezwzględne zachowanie i podtrzymanie trwałości powiązań ekologicznych poprzez uwzględnienie ich w dokumentacjach planistycznych;

- wprowadzenie zalesień, zadrzewień i zadarnień jako elementu odbudowy naturalnych powiązań ekologicznych wzdłuż dolin rzecznych;

- wprowadzenie zalesień jako uzupełnień przestrzennych w obszarach i przy granicach korytarzy i płatów ekologicznych w celu wzmocnienia wewnętrznej spójności całej sieci;

- racjonalne wprowadzanie zalesień na obszarach najsłabszych gruntów rolnych;

- utrzymanie lasów ochronnych oraz wsparcie procesu tworzenia kolejnych lasów ochronnych w gospodarce leśnej wraz ze wzmacnianiem działań proekologicznych na tych obszarach;

g) *Jako zasadnicze wyznaczniki standardów w gospodarce przestrzennej na obszarach chronionych należy przyjąć:*

- priorytetową realizację inwestycji infrastruktury ochrony środowiska (systemy oczyszczania ścieków i zbierania odpadów stałych);

- realizację przedsięwzięć z uwzględnieniem ochrony krajobrazu jako całości i jego poszczególnych elementów, w tym szczególnie zadrzewień, wnętrz krajobrazowych, osi widokowych i harmonijnej zabudowy oraz dziedzictwa kulturowego;

- zachowanie warunków równowagi środowiska przyrodniczego;

- przywracanie środowiska do właściwego stanu na terenach zdewastowanych i zdegradowanych (wyrobiska, wysypiska odpadów);

- wprowadzenie zalesień/zadrzewień na terenach najsłabszych gleb, terenach przywodnych i o znacznych nachyleniach stoków oraz w strefach zabudowy (także zadrzewień w formie komponowanej);

- uwzględnienie możliwych preferencji ekonomicznych w przygotowaniu ofert zagospodarowania obszarów

i obiektów chronionych;

- uwzględnianie w gospodarowaniu standardów unii europejskiej;

- zabrania się lokalizowania i budowy obiektów przemysłowych o znaczeniu ponad lokalnym, które mogą pogorszyć walory przyrodnicze;

- na terenach chronionych osuszanie torfowisk, mokradeł, zbiorników wodnych, podejmowanie i prowadzenie wszelkich prac melioracyjnych wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody, z wyłączeniem bieżącego utrzymania cieków wodnych;

- pozyskiwanie na tych obszarach surowców mineralnych dopuszcza się jedynie dla lokalnych potrzeb (rozwój budownictwa w gminie i gminach sąsiednich);

- prowadzący gospodarkę leśną wykonawcy czynności techniczno-leśnych muszą uwzględniać pozaprodukcyjne funkcje lasów oraz zapewnić zachowanie ich walorów przyrodniczych i krajobrazowych;

- w ramach rewaloryzacji środowiska na terenie gminy należy zrekultywować zdegradowane powierzchnie poeksploatacyjne.

II. GOSPODARKA LEŚNA:

a) w sąsiedztwie zwartych kompleksów leśnych obszar i zakres proponowanych zalesień powinien obejmować w pierwszej kolejności grunty najsłabsze (klasy V i VI) oraz zagrożone erozją lub zdegradowane. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zalesienie gleb wyższych klas zgodnie z przepisami szczegółowymi,

b) tereny preferowane do zalesienia pokazane zostały na załączniku nr 1 do projektu uchwały pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Nowa Wieś Lęborska",

c) na terenie całej gminy zaleca się zachowanie i ochronę układu istniejących drobnych płatów leśnych szczególnie tych nie należących do Skarbu Państwa, w celu zapobiegania ich dalszemu rozdrabnianiu. Należy dążyć do ustanowienia połączeń między nimi (ciągłości przestrzennej), stanowiących sieć połączeń przyrodniczych (korytarze ekologiczne),

d) zaleca się zachowanie oraz wzbogacanie naturalnych form zadrzewień śródpolnych, w szczególności wzdłuż miedz, dróg, oraz cieków wodnych,

e) na obszarze gminy należy dążyć do ekologicznego wzbogacenia terenów rolniczych poprzez rozwój (obszarowy i jakościowy) istniejących zadrzewień oraz zalesianie gruntów najsłabszych, a w szczególności odłogowanych.

III. ROZWÓJ FUNKCJI TURYSTYCZNYCH

1) Kierunkowe obszary rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej:

a) projektuje się kierunkowe obszary rozwoju funkcji rekreacyjnej i turystycznej zgodnie z planszą „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Nowa Wieś Lęborska" załącznik nr 1,

b) cały obszar gminy, a w szczególności strefy: **B, C_4 i C_5** predysponowane są do rozwoju różnych form turystyki i rekreacji, w tym turystyki pieszej i rowerowej, agroturystyki, turystyki wiejskiej w oparciu o lokalne walory środowiska przyrodniczego i kulturowego,

c) turystykę i rekreację w gminie należy zorganizować w sposób, który będzie ograniczał do niezbędnego minimum presję osób odwiedzających gminę na tereny cenne przyrodniczo. Ruch turystyczny i rekreacyjne wykorzystanie terenu w sąsiedztwie obszaru Natura 2000 Łebskie Bagna należy ukierunkować i zorganizować w sposób jak najmniej ingerujący w środowisko przyrodnicze,

d) w strefie A do rozwoju turystyki są predysponowane obszary wzdłuż trasy krajowej nr 6 i trasy wojewódzkiej nr 214,

e) obszar **T1** – Lubowidz, jest jednym z wyróżnionych jako predysponowane do rozwoju turystyki (zgodnie z załącznikiem nr 1 pt. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy Nowa Wieś Lęborska),

f) dopuszcza się wprowadzenie na pozostałych obszarach rolnych i leśnych gminy Nowa Wieś Lęborska form usług związanych z turystyką i rekreacją (z wyłączeniem podziału na pojedyncze małe działki letniskowe).

2) Ustalenia ogólne:

a) zaleca się zróżnicowane formy rekreacji uzależnione od podatności przestrzeni na antropopresję: tereny zabudowy letniskowej indywidualnej, tereny zabudowy pensjonatowej i rezydencjonalnej (z możliwością pobytu stałego obsługi i właściciela), przestrzenie publiczne, kemping, pole namiotowe, tereny aktywnej rekreacji, obiekty obsługi turystów, tereny zieleni,

b) dopuszcza się zachowanie i rozwój zabudowy mieszkaniowej,

c) lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach kierunkowego rozwoju funkcji rekreacyjnej i turystycznej wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

d) *w przypadku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego tylko części obszaru wymienionego w punkcie 5.1 należy zabezpieczyć powiązania funkcjonalno – przestrzenne z pozostałą częścią obszaru, w szczególności w zakresie powiązań komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej,*

e) *ne wyklucza się możliwości lokalizowania funkcji rekreacyjnej na pozostałych obszarach pod warunkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w uzasadnionych przypadkach za pomocą decyzji o warunkach zabudowy.*

3) Ustalenia dla poszczególnych obszarów kierunkowego rozwoju funkcji turystycznej lub rekreacyjnej **T1** – Lubowidz nad jeziorem:

a) dominująca forma zagospodarowania: obszar rekreacji i turystyki kwalifikowanej - wolny od zabudowy tj. trasy rowerowe, boiska ogólnodostępne, place zabaw, tory przeszkód, ścieżki edukacyjne itp. Wraz z infrastrukturą usługową towarzyszącą w tym pensjonaty, hotele, punkty gastronomiczne i usługowe związane z turystyką itp.,

b) dopuszcza się również zagospodarowanie terenu pod rekreację indywidualną i zabudowę mieszkalną o charakterze rezydencjonalnym lub apartamentowym. Proporcje funkcji należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,

c) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m^2,

d) zagospodarowanie brzegu jeziora Lubowidzkiego w pasie 100 m od jego brzegu ze względu na położenie na terenie „OCHK Pradolina Łeby i wzgórza morenowe na południe od Lęborka" możliwe jest tylko w oparciu o zapisy Uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 1161/XLVII/10 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego nr 80, poz. 1455),

e) zabudowa winna być projektowana w zwartym kompleksie o formie nawiązującej do tradycyjnej zabudowy danego obszaru,

f) zaleca się określenie wzorców zabudowy zarówno dla pojedynczych obiektów jak i dla zespołów zabudowy oraz wykonanie studium krajobrazowego,

g) nowa zabudowa powinna skalą i formą nawiązywać do cech zabudowy regionalnej,

h) niniejsze ustalenia nie naruszają obowiązujących planów miejscowych i innych prawomocnych decyzji.

Strefa II – strefa rozwoju zabudowy:

a) strefa o przeważającej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem usług obsługujących mieszkańców i nieuciążliwej działalności gospodarczej,

b) lokalizacja rzemiosła i produkcji tylko w strefach wyznaczonych lub wzdłuż głównych dróg dojazdowych do miejscowości,

c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i istniejących podziałów geodezyjnych. nowa zabudowa o charakterze rezydencjonalnym na działkach nie mniejszych niż 1000m2 w postaci zespołów zabudowy o cechach architektury nawiązujących do regionalnych wzorców (wielkość działki/skala zabudowy/kubatura/detale),

d) dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych od 1000 m^2 jeżeli w sąsiedztwie występują wydzielone mniejsze niż 1000 m^2 działki uzyskane na podstawie prawomocnej decyzji,

e) zakaz wprowadzenia zabudowy przed uzbrojeniem terenu w niezbędne media,

f) ze względu na konieczność wyłączenia ziemi z produkcji rolnej niezbędne jest wykonanie planu

miejscowego. W procesie projektowania i planowania łączeniem funkcji przestrzennego należy uwzględnić potrzeby wynikające z infrastruktury technicznej oraz przestrzeni publicznych.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Nowa Wieś Lęb.
mgr Zdzisław Korda