UCHWAŁA NR XIII/144/19
RADY GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA

z dnia 18 listopada 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie geodezyjnym Łebień, gmina Nowa Wieś Lęborska (działka nr 3/3 i 9)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 roku, poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 roku, poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLVII/476/18 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 29 czerwca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie geodezyjnym Łebień Gmina Nowa Wieś Lęborska (działka nr 3/3 i 9)

Rada Gminy Nowa Wieś Lęborska
uchwala, co następuje

DZIAŁ I.
Postanowienia ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Wieś Lęborska, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie geodezyjnym Łebień, gmina Nowa Wieś Lęborska (działka nr 3/3 i 9), obejmującego teren o powierzchni ok. 5,46 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

1) Dział I zawierający postanowienia ogólne;
2) Dział II zawierający ustalenia ogólne dla wszystkich terenów w granicach opracowania, na które składają się:
   a) Rozdział I zawierający ustalenia dotyczące przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   b) Rozdział II zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
   c) Rozdział III zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
   d) Rozdział IV zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   e) Rozdział V zawierający ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
   f) Rozdział VI zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
   g) Rozdział VII zawierający ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,

h) Rozdział VIII zawierający ustalenia dotyczące szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

i) Rozdział IX zawierający ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

j) Rozdział X zawierający ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

k) Rozdział XI zawierający ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,

l) Rozdział XII zawierający ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;

3) Dział III zawierający ustalenia szczegółowe obowiązujące dla konkretnych terenów wskazanych w poszczególnych paragrafach, za pomocą symbolu zgodnego z rysunkiem planu;

4) Dział IV zawierający ustalenia końcowe.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki; powierzchnia zabudowy wyznaczana jest przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku, które jednak mogą być wysunięte od wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość nie więcej 1,5m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budowli z zakresu łączności publicznej, sieci i elementów infrastruktury technicznej oraz ścian podziemnych budynku;

6) **szerokość frontu działki** – należy przez to rozumieć szerokość działki mierzoną od strony drogi publicznej lub innej drogi, z której realizowany jest wjazd lub wejście na działkę;

7) **tymczasowych obiektach usługowo-handlowych** – należy przez to rozumieć kioski, stragany, pawilony handlowe, punkty sprzedaży ulicznej, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, kontenery oraz przyczepy handlowe i gastronomiczne;

10) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu w planie, dopuszczony na czas określony tj. do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;

11) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** - należy przez to rozumieć zabudowę związaną z działalnością usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, usługi oświaty, usługi kultury, usługi sportu i rekreacji (bez sportów motorowych i tego typu uciążliwych), biura, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer, itp.) usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, biuro prawnicze itp. oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości.

§ 5. 1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol przeznaczenia terenów: zgodnie z ustaleniami w § 6;

4) stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

5) granica strefy ochronnej Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy.

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów objętych planem:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe) – MN/U;

3) tereny dróg wewnętrznych - KDW.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie ustala się:

1) zaleca się zachowanie drzew niekolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu;

2) zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu oraz wzdłuż istniejącej drogi powiatowej;

3) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów w nowych obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej i grafitu;

4) nakaz wykończenia elewacji w nowych obiektach budowlanych materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier), drewno, kamień. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą;

5) zakaz stosowania sidingu winylowego i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych i obiektów podlegających przebudowie oraz modernizacji.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Przez wschodnią część obszaru przebiega granica strefy ochronnej (OWO-wysokiej ochrony) Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami.

2. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

3. Należy zachować istniejące wody śródlądowe, w tym oczka wodne, cenne zbiorowiska roślinne, zieleń wysoką. Zieleń wysoką w pasie drogowym należy wykorzystać jako zieleń izolacyjną.

4. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny (poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne), a znajdujące się w granicach obszaru pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

5. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe należy zagospodarować w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników, zieleńców itp.

6. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.

7. Ewentualną wycinkę drzew powinno przeprowadzić się poza okresem lęgowym ptaków (tj. poza okresem od 1 marca do 15 października).

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Na obszarze objętym opracowaniem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr AZP 5-35/236 m.65 (ślad osadniczy kultury oksywskie/wielbarskiej?) oraz nr AZP 5-35/238 m.67 (ślad osadniczy – pradzieje), które nie są objęte strefą ochrony archeologiczno-konserwatorskiej. W przypadku, gdy podczas prowadzenia prac ziemnych, dojdzie do przypadkowego odkrycia przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne, dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Na terenie objętym planem nie ustala się przestrzeni publicznych.

Rozdział 6.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określone są w Dziale III uchwały.

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;

3) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

4) ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków, nie dotyczą budowli z zakresu łączności publicznej.

3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;

2) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

3) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona w ustaleniach szczegółowych;

4) ustalone w planie zasady podziału terenu na działki nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej. Dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych.

Rozdział 7.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 12. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych ani nie występują naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych.

§ 13. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015r. poz. 774,1688), w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. Szczególne warunki zagospodarowania zostały ustalone w Dziale III uchwały.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną terenów MN I MN/U ustala się z drogi wewnętrznej 5-KDW.

2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

a) 2 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,

b) 1 miejsce postojowe na 50m2 powierzchni użytkowej obiektu usługowego, lecz nie mniej niż 1mp na 1 lokal usługowy,

c) dla posiadaczy kart parkingowych - 1 miejsce postojowe na 1 lokal usługowy oraz 0 miejsc postojowych dla pozostałych obiektów;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

3. Drogi do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) na całym obszarze objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się:

a) w liniach rozgraniczających dróg ,

b) w pasach określonych liniami rozgraniczającymi ulic, dojazdów oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu,

c) na każdym obszarze dopuszcza się lokalizację sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej, o powierzchni mniejszej niż ustalono w kartach terenu;

2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego,

b) nowo projektowane sieci zaleca się lokalizować w liniach rozgraniczających dróg,

c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę w sposób indywidualny, do czasu wybudowania i podłączenia działki do sieci wodociągowej;

d) należy zabezpieczyć wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków:

a) obowiązuje zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w system kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę istniejącego systemu,

b) dopuszcza się wydzielenie terenów pod przepompownie ścieków wyznaczonych na etapie realizacji i modernizacji istniejącej i nowoprojektowanej sieci,

c) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,

b) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,

c) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo wodnych,

d) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,

e) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej, gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poż.;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia,

b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania,

c) nowoprojektowane sieci NN należy realizować jako sieci kablowe w liniach rozgraniczających dróg oraz po innych trasach, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów,

d) istniejące sieci i urządzenia kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem właściwy gestor przebudowuje na wniosek zainteresowanych stron, zapewniając finansowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: w sposób indywidualny, docelowo z sieci gazowej;

7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:

a) po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska,

b) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2019r., poz. 701, 730);

8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

Rozdział 11.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. 1. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy.

2. Ustala się zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

1) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem zabudowy związanej z procesem budowlanym.

Rozdział 12.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 19. Dla terenów znajdujących się w granicach planu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-MN/U** i **2-MN/U**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe);

a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały.

b) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji,

c) dopuszcza się budynki o funkcji mieszanej w formie budynków mieszkalnych o maksymalnie 2 lokalach mieszkalnych z jednym lokalem usługowym oraz budynki usługowe z maksymalnie 2 lokalami mieszkalnymi;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 8m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej,

- 6m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych KDW,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,6,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,

f) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego: nie więcej niż 20m,

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: nie więcej niż 9,00 m (do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe),

- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,00 m,

h) poziom posadzki parteru : nie więcej niż 0,60 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

i) geometria głównego dachu:

- dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 30º do 45º, dopuszcza się dachy naczółkowe; główna kalenica budynku równolegle do drogi powiatowej;

- dla budynków garażowych i gospodarczych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 20º do 45º, dopuszcza się dachy płaskie i naczółkowe,

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000,0 m^2,

- szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: minimalnie 25 m,

- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90º;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) tereny znajdują się w granicach strefy ochronnej (OWO-wysokiej ochrony) Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu. Obowiązują przepisy odrębne,

b) zaleca się wprowadzenie zieleni towarzyszącej zabudowie.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3-MN** i **4-MN**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 8m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej,

- 6m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych KDW i jak na rysunku planu,

- od strony zachodniej linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,50,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,

f) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego: nie więcej niż 20m,

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9,00 m (do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe),

- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,00 m,

h) poziom posadzki parteru : nie więcej niż 0,60 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

i) geometria głównego dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 30º do 45º, dopuszcza się dachy naczółkowe,

- dla budynków garażowych i gospodarczych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 20º do 45º, dopuszcza się dachy płaskie i naczółkowe,

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000,0 m^2,

- szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,

- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) tereny znajdują się w granicach strefy ochronnej (OWO-wysokiej ochrony) Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu. Obowiązują przepisy odrębne,

b) na fragmentach terenów znajdują się stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 uchwały,

c) zaleca się wprowadzenie zieleni towarzyszącej zabudowie.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5-KDW** i **6-KDW,** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- droga 5-KDW 10m i jak na rysunku planu,

- droga 6-KDW zgodnie z rysunkiem planu (poszerzenie od 2,2 m do 12 m), tak, aby w liniach rozgraniczających drogi zachować szerokość 10 m,

b) wyposażenie: dowolne;

c) dostępność: bez ograniczeń;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) teren znajduje się w granicach strefy ochronnej (OWO-wysokiej ochrony) Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107. Obowiązują przepisy odrębne,

b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) na fragmencie terenu znajduje się stanowisko archeologiczne, oznaczone na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 1 uchwały.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

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

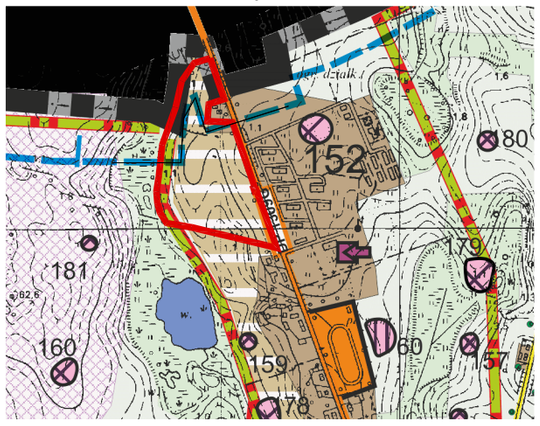
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Nowa Wieś Lęborska

mgr Zdzisław Korda

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru w obrębie geodezyjnym Łebień
gmina Nowa Wieś Lęborska
(działka nr 3/3 i 9)

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



0 10 20 50

N

Granica obszaru objętego opracowaniem planu

Kierunki rozwoju zabudowy
tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej
system ochrony przyrody
kierunki ochrony srodowiska przyrodniczego
granice obszarów ochronnych GZWP 108
granice obszarów ochronnych GZWP 107
a) obszary najwiekszej ochrony ONO
b) obszary wysokiej ochrony OWO
korytarze ekologiczne
Tereny zwartej zabudowy - główne elementy antropogeniczne przestrzeni wpływające na funkcjonowanie przyrody, lokalne źródła wielokierunkowej antropopresji - strefa I zabudowy
place sportowe
tereny zainwestowane, zwarta zabudowa o wielofunkcyjnym charakterze: mieszkaniowa, usługi, rzemiosło, rekreacja i sport itp.
Kierunki ochrony dóbr kultury
Obiekty i strefy ochrony archeologicznej
strefa W pełnej ochrony archeologiczno- konserwatorskiej
strefa W.I pełnej ochrony archeologiczno- konserwatorskiej
strefa W.II częściowej ochrony archeologiczno- konserwatorskiej
strefa W.III ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej
Kierunki rozwoju infrastruktury
Komunikacja
drogi układu podstawowego - drogi powiatowe/gminne
Oczyszczalnie scieków
Oczyszczalnie scieków:
a)komunalne
b) przemysłowe
c)do modernizacji

OZNACZENIA PLANU

1. USTALENIA PLANU

1.1. Ustalenia ogólne:

granica obszaru objętego opracowaniem planu

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

01-AB sposób oznaczenia terenu: 01 - numer terenu, AB - przeznaczenie terenu

1.2. Przeznaczenie terenów:

MN — Tereny zabudowy mieszkaniowej

MN/U — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (usługi nieuciążliwe)

1.3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków

1.4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

granicach strefy ochronnej Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107

1.5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

nieprzekraczalna linia zabudowy

1.6. Ustalenia dla terenów układu komunikacyjnego

KDW — tereny dróg wewnętrznych

2. Informacje niebędące ustaleniami planu

proponowany podział parcelacyjny działek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru w obrębie geodezyjnym Łebień gmina Nowa Wieś Lęborska
(działka nr 3/3 i 9)

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XIII/144/19 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 18 listopada 2019 roku

SKALA 1:1000

Sporządzający: Wójt Gminy Nowa Wieś Lęborska

CKK ARCHITEKCI

Zespół autorski:

główny projektant: mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska
członek POIU nr wpisu G-155/2003

projektanci: mgr inż. arch. Anna Król
mgr inż. arch. Olga Łętowska

środowisko przyrodnicze: mgr inż. Arkadiusz Świder

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/144/19

Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska

z dnia 18 listopada 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie geodezyjnym Łebień, gmina Nowa Wieś Lęborska (działka nr 3/3 i 9)

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 roku, poz. 1945 z późn. zm.) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 roku, poz. 1945 z późn. zm.) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W ustawowym terminie nie zgłoszono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie geodezyjnym Łebień, gmina Nowa Wieś Lęborska (działka nr 3/3 i 9).

Przewodniczący Rady Gminy
Nowa Wieś Lęborska

mgr Zdzisław Korda

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/144/19

Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska

z dnia 18 listopada 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 roku, poz. 1945 z późn. zm.) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 roku, poz. 506 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 roku, poz. 869 z późn. zm.)

Rada Gminy Nowa Wieś Lęborska
rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem.
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg

W granicach planu nie przewiduje się realizacji dróg należących do zadań własnych gminy.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej; dopuszcza się zaopatrzenie w wodę w sposób indywidualny w miejscach, gdzie nie ma technicznych możliwości podłączenia działki do sieci wodociągowej;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej - obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej; jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach nie mających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych; po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować;

IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

V. Zasady prowadzenia polityki finansowej

1. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu opłaty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.

Przewodniczący Rady Gminy
Nowa Wieś Lęborska

mgr Zdzisław Korda

Uzasadnienie

do uchwały Nr XIII/144/19

Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska

z dnia 18 listopada 2019 roku

Przedmiotem uchwały uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie geodezyjnym Łebień, gmina Nowa Wieś Lęborska (działka nr 3/3 i 9)

Projekt planu miejscowego opracowany został w oparciu o uchwałę nr XLVII/476/18 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 29 czerwca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie geodezyjnym Łebień gmina Nowa Wieś Lęborska (działka nr 3/3 i 9). Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 5,46 ha.

Celem przedmiotowego planu jest wskazanie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo jednorodzinną z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Rozwiązania przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Lęborska".

Zgodnie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu należy przedstawić w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, walorów ekonomicznych przestrzeni, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii;

- w zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały. Na obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności;

- w trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 czerwca do 16 lipca 2019 roku w siedzibie Urzędu Gminy Nowa Wieś Lęborska. Ponadto w dniu 16 lipca br. odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Do projektu planu miejscowego po wyłożeniu do publicznego wglądu w ustawowym terminie do dnia 31 lipca 2019 roku nie wpłynęły uwagi;

- przy ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów zagospodarowania i korzystania z terenów uwzględniono wnioski i uwagi składane w trakcie sporządzania planu przez osoby prywatne jak i organy publiczne, ważąc przy tym interes publiczny i prywatny oraz mając na uwadze ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów;

- nowa struktura przestrzenna została wyznaczona w oparciu o istniejący układ komunikacyjny, z uwzględnieniem minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - plan jest zgodny z wynikami analizy zawartej w uchwale nr XXVII/241/16 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 7 listopada 2016 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Wieś Lęborska oraz

miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy - w obszarze planu przewiduje się budowę nowej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.

Przewodniczący Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska

mgr Zdzisław Korda