

**UCHWAŁA NR XXIV/293/20  
RADY GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA**

z dnia 24 listopada 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Nowa Wieś Lęborska, gmina Nowa Wieś Lęborska**

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 2020 roku, poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 roku, poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXIX/277/16 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 19 grudnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla miejscowości Nowa Wieś Lęborska, 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 miejscowości Nowa Wieś Lęborska w Gminie Nowa Wieś Lęborska, obejmującego teren o powierzchni około 224 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, 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.
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 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 kulturowego,
  - 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 i warunków podziału oraz 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;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku, w tym nośników reklamowych. 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;
- 5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów prawa budowlanego a także wysokość innych obiektów budowlanych mierzona od najniższej położonej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 6) **szerokości 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) **proponowanych liniach podziału wewnętrznego** – należy przez to rozumieć propozycję podziału terenu na działki, z którą nie musi być zgodny projekt podziału nieruchomości z zastrzeżeniem zachowania minimalnych gabarytów działki zgodnie z ustaleniami planu;
- 11) **tymczasowych obiektach usługowo-handlowych** – należy przez to rozumieć kioski, stragany, pawilony handlowe, punkty sprzedaży ulicznej, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, kontenery oraz przycepy handlowe i gastronomiczne;
- 12) **stanie istniejącym** – stan na dzień uchwalenia planu;
- 13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć wszystkie usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi zaliczające się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) **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;

§ 5. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu zgodnie z konkretnym paragrafem. Obszar objęty planem dzieli się na tereny, każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem. Opis terenu zawiera oznaczenie kolejnego numeru terenu i przeznaczenie terenu.

§ 6. 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 § 7;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obiekt w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego;
- 7) granica strefa ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego;
- 8) strefa ochronna Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

2. Inne oznaczenie nie będące ustaleniami planu:

- 1) proponowane linie podziału na działki;
- 2) granice obszaru i terenu górniczego;
- 3) tereny o spadkach powyżej 15%;
- 4) istniejące mosty i kładki;
- 5) przebieg projektowanego gazociągu PN 100 IP 700;
- 6) korytarz ekologiczny Pradoliny Redy – Łeby;
- 7) przebieg napowietrznej linii średniego napięcia wraz ze strefą ograniczeń.

### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie 106 terenów, w tym 29 terenów komunikacji. Są to następujące przeznaczenia terenów wraz z oznaczeniami:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MN/U;
- 3) tereny zabudowy wielorodzinnej – MW;
- 4) tereny zabudowy usługowej – U;
- 5) tereny kultu religijnego – UK;
- 6) tereny usług publicznych – UP;
- 7) tereny sportu i rekreacji – US;
- 8) tereny usług oświaty – UO;
- 9) tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej, składów i magazynów – U/P;
- 10) tereny usług administracji i usług zdrowia – UA/UZ
- 11) obszary i tereny górnicze – PG;
- 12) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych – RM;
- 13) tereny rolnicze – R;
- 14) lasy – ZL;
- 15) tereny zieleni naturalnej – ZN;
- 16) tereny zieleni urządzonej – ZP;

- 17) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – WS;
- 18) droga publiczna klasy G – główna – KDG;
- 19) droga publiczna klasy Z – zbiorcza – KDZ;
- 20) droga publiczna klasy L – lokalna – KDL;
- 21) droga publiczna klasy D – dojazdowa – KDD;
- 22) droga wewnętrzna – KDW.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

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

- 1) obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym;
- 2) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów w nowych obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu lub szarości;
- 3) nakaz wykończenia elewacji w nowych obiektach budowlanych i obiektach podlegających przebudowie i modernizacji materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier), drewno, kamień. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą;
- 4) zakaz stosowania sidingu winylowego i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych i obiektów podlegających przebudowie oraz modernizacji;
- 5) zakaz budowy blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
- 6) dopuszcza się obiekty małej architektury oraz budowle typu wiaty.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 9. 1. Obszar położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107 Pradolina rzeki Leby, dla którego jest planowany do ustanowienia obszar ochronny – obowiązują przepisy odrębne.

2. W celu ochrony walorów krajobrazu kulturowego obowiązuje:

- 1) zachowanie i pielęgnacja istniejącego drzewostanu przy drogach powiatowych i gminnych z systematycznym uzupełnianiem ubytków gatunkami odpowiadającymi istniejącym drzewom. Dopuszcza się cięcia sanitarne i usunięcie drzew szczególnie zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego oraz drzew chorych;
- 2) nasadzenie alei drzew wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
- 4) zachowanie i ochrona zasobu zieleni; uszczuplenie zasobu zieleni z uwzględnieniem pkt. 3 wymaga ekwiwalentnej rekompensaty, polegającej na zastąpieniu zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym zasobem, którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny.

3. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem, ustala się:

- 1) Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla 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;
- 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.

4. Dopuszczalny poziom hałasu na wszystkich terenach planu (zgodnie z ich przeznaczeniem) nie może przekraczać wartości ustalonych dla poszczególnych terenów zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. Należy zapewnić zachowanie istniejących elementów sieci hydrograficznej.

6. Obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt, grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

7. Na obszarze całego planu dopuszcza się przebudowy, modernizacje, zmiany przebiegu oraz skanalizowanie rowów melioracyjnych przy bezwzględnym zachowaniu ich ciągłości.

8. Część obszaru zgodnie z załącznikiem graficznym położona jest w granicach korytarza ekologicznego Pradoliny Redy – Łeby.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 10. 1. Ochronie konserwatorskiej podlegają obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, jako zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu:

- 1) stodoła, ul. Grunwaldzka 16;
- 2) budynek mieszkalny, ul. Grunwaldzka 22;
- 3) stodoła, ul. Grunwaldzka 27; (budynek został rozebrany)
- 4) kościół parafialny, ul. Grunwaldzka 47;
- 5) budynek usługowo - mieszkalny, ul. Grunwaldzka 54;
- 6) dom, ul. Grunwaldzka 58/59;
- 7) zespół mleczarni (mleczarnia, kotłownia z kominem, bud. Gospodarczy), ul. Grunwaldzka 62;
- 8) zespół młyński, ul. Młynarska 5;
- 9) stodoła, ul. Kisewa 1;
- 10) budynek mieszkalny, ul. Kisewa 17.

2. Obiekty wymienione w ust.1 podlegają ochronie konserwatorskiej i obowiązują dla nich następujące ustalenia:

- 1) zachowanie pierwotnej formy bryły budynku i kształtu dachu;
- 2) zachowanie i odtworzenie pierwotnego materiału i kolorystyki ścian zewnętrznych budynku oraz pokrycia dachu:
  - a) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym z dopuszczeniem pokrycia blachodachówką lub blachodachówką z posypką w kolorze ceglonym,
  - b) na budynku kościoła pokrycie dachu nawy, prezbiterium oraz zakrystii z dachówki karpiówki w kolorze ceglonym; na prezbiterium i zakrystii dopuszcza się pokrycie z łupka;
- 3) zachowanie i odtwarzanie pierwotnych otworów okiennych i drzwiowych oraz zabytkowej stolarki okiennej i drzwiowej;
- 4) zachowanie i odtwarzanie, na podstawie materiałów ikonograficznych, detali architektonicznych budynków, wielkość i kształt otworów okiennych w tym podziały stolarki;
- 5) rozbiórkę budynku dopuszcza się w sytuacjach szczególnie uzasadnionych stanem zachowania, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego, potwierdzonym opinią o stanie zachowania, wykonaną przez osoby posiadające stosowne uprawnienia do wykonywania takich opinii oraz po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej dopuszczonego do rozbiórki obiektu.

3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, oznaczoną odpowiednio na rysunku planu, obejmującą układ ruralistyczny wsi Nowa Wieś Lęborska. W strefie ochrony konserwatorskiej obowiązuje szczególna opieka nad zachowanymi historycznymi elementami struktury przestrzennej, w tym:

- 1) zachowanie historycznej kompozycji przestrzennej, (historyczny układ zabudowy, historyczną zieleń wkomponowaną oraz inne elementy o wartościach historycznych, zachowane zarówno w części nadziemnej, jak i podziemnej);

- 2) w zagospodarowywaniu terenów należy uwzględniać historyczne formy zagospodarowania, a w przypadku wprowadzenia nowej zabudowy nakaz nawiązania do tradycji historycznych poprzez uwzględnienie skali, gabarytów, usytuowania i formy dachu budynków zabytkowych w najbliższym sąsiedztwie;
- 3) uzupełnienie brakującej zabudowy w miejscach jej historycznego występowania, z zachowaniem historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, usytuowania i formy dachu, kształtowanych w nawiązaniu do przekazów historycznych, a w przypadku ich braku w oparciu o analogie,
- 4) nakaz projektowania nowej zabudowy o dobrym standardzie materiałowym (materiały naturalne takie jak kamień, ceramika i drewno) i technologicznym (zakaz wznoszenia blaszanych budynków gospodarczych i garaży),

4. Ustala się strefę ochrony ekspozycji oznaczoną odpowiednio na rysunku planu, utworzoną dla ochrony otoczenia zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Nowa Wieś Lęborska. W strefie obowiązuje zakaz wnoszenia obiektów budowlanych i budowli wyższych niż wskazana maksymalna wysokość zabudowy na poszczególnych terenach określonych w ustaleniach szczegółowych.

5. Na obszarze planu zlokalizowane są strefy „W”, „WII” i „WIII” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obejmujące zabytki archeologiczne. Ustalenia są następujące:

- 1) strefa „W” – AZP 7-35/121 m.3 – grodzisko wpisane do rejestru decyzją nr KL IV/6200/2423/70 WKZ w Gdańsku z dnia 10.07.1970t., poz. Rej. A-99/98/AG, objęte strefą pełnej ochrony archeologicznej W, gdzie zakazuje się prowadzenia działalności inwestycyjnej. Wszelkie prace prowadzone na obszarze wpisanym do rejestru wymagają uzyskania stosownego pozwolenia od Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 2) strefa „W II” – AZP 7-35/122 i AZP 7-35/123 cmentarzyska objęte strefami częściowej ochrony archeologicznej W.II, gdzie wymagane jest przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających inwestycję, na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) strefa „W III” – AZP 7-35/119, AZP 7-35/120, AZP 7-35/124, AZP 7-35/149, AZP 7-35/146, AZP 7-35/147, AZP 7-35/148, AZP 7-36/4, AZP 7-36/6 i AZP 7-36/7, objęte strefami ograniczonej ochrony archeologicznej W.III, gdzie wymagane jest przeprowadzenie archeologicznych badań interwencyjnych o charakterze nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi, na podstawie przepisów odrębnych.

## **Rozdział 5.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne, którymi są tereny komunikacji, oznaczone symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW oraz tereny zieleni urządzonej ZP.

2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;
- 2) wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzonej zieleni;
- 3) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
- 2) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się, za wyjątkiem kiosków z prasą, punkty sprzedaży biletów;
- 3) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 4) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się jedynie lokalizację obiektów stanowiących wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, wiaty przystankowe.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 12. 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, za wyjątkiem § 11 ust.3 pkt.4;
- 3) dopuszcza się zwiększenie o 20% wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych, nie przekraczającej 20% powierzchni zabudowy, takich jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp. w odniesieniu do ustalonej w planie wysokości zabudowy;
- 4) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5) ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków i nośników reklamowych, nie dotyczą budowli z zakresu łączności publicznej;
- 6) na obszarach o spadkach powyżej 15% dopuszcza się podwyższenie wysokości zabudowy, ustalonej w Dziale III w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, o jedną kondygnację do łącznej wysokości nie większej niż 12m. Na terenach tych nie obowiązuje ustalenie dotyczące poziomu posadzki parteru.

### 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 wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego. Dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych;
- 5) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych poza wyznaczonymi w planie o następujących parametrach:
  - a) szerokość nie mniejsza niż 5m do maksymalnie trzech działek, powyżej trzech działek szerokość nie mniejsza niż 8m,
  - b) dojazdy powinny być przelotowe, w sytuacji nieprzelotowego dojazdu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o parametrach nie mniejszych niż 12,5m x 12,5m. W przypadku lokalizacji dojazdu do maksymalnie trzech działek nie istnieje obowiązek lokalizacji placu do zawracania, jednakże długość takiego wydzielenia nie może przekraczać 40 m bieżących.
- 6) plan sankcjonuje istniejące podziały geodezyjne, sprzeczne z parametrami działek określonych niniejszą uchwałą, które zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu. Na terenach istniejących podziałów geodezyjnych dopuszcza się lokalizację zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

## **Rozdział 7.**

### **Granice i sposoby 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**

**§ 13. 1.** Na istniejących w granicach planu terenach górniczych (PG) wprowadza się obowiązek:

- 1) prowadzenia wszelkich prac tak, aby zmiany w środowisku przyrodniczym (rzeźba terenu, gleba, szata roślinna) były ograniczone do obszaru eksploatacji;
- 2) zapewnienia stateczności skarp i zboczy wyrobiska;
- 3) przeprowadzenia starannej rekultywacji terenu po zakończeniu eksploatacji złoża. Ustala się zasady rekultywacji obszaru objętego opracowaniem, polegające na:
  - a) przyjęciu rolno-leśnego kierunku rekultywacji oraz dla potrzeb potencjalnego zainwestowania osiedleńczego (budownictwo),
  - b) wyrównaniu i odpowiednim ukształtowaniu dna wyrobiska masami ziemnymi pochodzącymi z nadkładu zalegającego nad eksploatowanym złożem,
  - c) usunięciu odkładów i zwałowisk dla przywrócenia pierwotnej rzeźby terenu poza wyrobiskiem;

- 4) prowadzenia prac rekultywacyjnych równoległe z eksploatacją na obszarach gdzie wydobycie surowca ilastego zostało już zakończone i po uzgodnieniu z organem nadzoru górniczego;
- 5) wprowadzenia w obszarze eksploatacji i na terenach poeksploatacyjnych zakazu składowania odpadów, gromadzenia i przechowywania paliw, smarów i innych substancji mogących zanieczyścić wody podziemne i powierzchniowe oraz dokonywania napraw i konserwacji sprzętu stwarzających niebezpieczeństwo wycieku olejów i paliw;
- 6) prace związane z wymianą paliw i smarów mogą być dokonywane na terenie pod warunkiem zabezpieczenia (uszczelnienia) podłoża przed ewentualnym przeciekami;
- 7) gromadzenia pozostałych odpadów selektywnie w szczelnych pojemnikach i wywozić do najbliższych położonych miejsc, gdzie zostaną poddane odzyskowi lub unieszkodliwione.

2. Dopuszcza się odprowadzenie rowami podskórnych wód z nadkładu i wód opadowych z terenu eksploatacji (z uwzględnieniem istniejącej sieci rowów).

3. Dopuszcza się tymczasowe składowanie mas ziemnych (nadkładu), które po wyeksploatowaniu złoża wykorzystać do rekultywacji terenów.

4. Na etapie opracowywania kolejnych opracowań dotyczących eksploatacji (projekt zagospodarowania złoża, plan ruchu kopalni), wymagane jest zapewnienie odprowadzenia wód opadowych do systemu melioracji szczegółowych. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do systemu melioracji.

**§ 14.** Na obszarze planu istnieją tereny (tereny o spadkach powyżej 15% - oznaczone na rysunku planu), na których w momencie uruchomienia procesów inwestycyjnych może powstać zagrożenie ruchami masowymi ziemi. Z uwagi na ten fakt, przed realizacją nowego zainwestowania, istnieje konieczność sporządzenia dokumentacji geotechnicznej i geologiczno – inżynierskiej, obejmującej zagadnienia stateczności zbocza oraz sposobu zabezpieczenia gruntu przed ruchami masowymi.

## **Rozdział 8.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

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

2. Ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane uzyskane w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: minimalnie 20m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 70-110 stopni.

3. Zasady podziału na działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

## **Rozdział 9.**

### **Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 16. 1.** Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie planu, zrealizowane zgodnie z przepisami prawa, uznaje się za zgodne z planem. Niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom, przebudowie i bieżącej konserwacji;
- 2) rozbudowa budynków istniejących nie przekraczająca 20% powierzchni zabudowy budynku istniejącego, nie wymaga stosowania ustaleń planu dotyczących kształtu dachu pod warunkiem zharmonizowania z dachami istniejącymi
- 3) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom i przebudowie bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy;
- 4) przy rozbudowie, przebudowie, nadbudowie i remontach istniejącej zabudowy nie obowiązują ustalenia dotyczące poziomu posadzki parteru;
- 5) na całym obszarze planu dopuszcza się zachowanie i rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej;



6) w przypadku przebudowy istniejących budynków z dachami płaskimi (stropodachami) zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się zwiększenie w/w budynków o kondygnację poddasza użytkowego i zwiększenie wysokości do łącznej wartości 12m.

2. W granicach opracowania planu znajdują się napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV (oznaczone na rysunku planu). Do czasu ich przebudowy (skablowania lub zmiany trasy lub likwidacji) wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje strefa ograniczeń o szerokości po 7,5m na każdą stronę od osi linii średniego napięcia. W strefie ograniczeń obowiązują przepisy odrębne.

3. Przez teren planu przebiega projektowany gazociąg PN 100 IP 700; obowiązuje strefa kontrolowana oraz ograniczenia zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

5. Lokalizacja zabudowy od terenów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Za zgodne z planem uznaje się parametry zabudowy i parametry zagospodarowania terenu, w tym bezpośrednio zjazdy z dróg na działki, ustalone w prawomocnych decyzjach wydanej przed wejściem w życie planu.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 17. 1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się bezpośrednio z istniejących dróg publicznych i poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu oraz poprzez drogi wewnętrzne wydzielone zgodnie z § 12 ust. 3 pkt 5).

2. Układ dróg publicznych tworzą drogi:

- 1) droga klasy G – główna, oznaczona symbolem 1-KDG – droga wojewódzka;
- 2) droga klasy Z – zbiorcza, oznaczona symbolami 2-KDZ i 5-KDZ - droga powiatowa;
- 3) droga klasy L – lokalna, oznaczona symbolem 3-KDL - droga powiatowa;
- 4) droga klasy D – dojazdowa, oznaczona jako 4-KDD, 6-KDD, 7-KDD, 8-KDD, 9-KDD – droga gminna.

3. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu jako KDW.

4. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach;
- 2) lokalizację chodników;
- 3) lokalizację ścieżek rowerowych;
- 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) lokalizację miejsc postojowych.

5. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
  - a) 2 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 0 mp.,
  - a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 0 mp.,
  - b) 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny w obiektach hotelowych i pensjonatowych w tym agroturystycznych, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 mp na 10 pokoi gościnnych.
  - c) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w obiektach gastronomicznych, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 mp na lokal gastronomiczny.

- d) 2 miejsca postojowe na 80m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) oraz min. 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach usługowych innych niż wyżej wymienione, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 mp na 100m<sup>2</sup> usług.
- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 3) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się wolno stojące obiekty usług o powierzchni użytkowej do 20 m<sup>2</sup>;
- 4) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

#### **§ 18. 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:**

- 1) na całym terenie 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-jezdnymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu,
  - c) na każdym terenie 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;
- 3) właściciele działek, przez które przechodzą istniejące urządzenia infrastruktury technicznej, zobowiązani są do umożliwienia stałego dostępu do tych urządzeń służbom technicznym, celem prowadzenia ich konserwacji w niezbędnym zakresie.

#### **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;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo - gospodarczych:
  - 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 bytowo – gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - a) do systemu kanalizacji deszczowej. Do czasu wybudowania systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do szczelnych zbiorników, zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych. Dopuszcza się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż,
  - d) z nawierzchni nieprzepuszczalnych (dróg wewnętrznych, placów, parkingów, podjazdów itp.) przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej);

- c) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie inwestycji,
  - e) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych z przeznaczeniem na cele p.poż.,
  - f) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,
  - g) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej,
  - h) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo-wodnych,
  - i) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,
  - j) nie dopuszcza się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na tereny sąsiednich nieruchomości;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego 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 SN i 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,
  - e) na terenach wymienionych w uchwale w §7 pkt od 1) do 12) dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2018 r. poz. 2389, z późn. zm.);
- 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 (Dz.U. z 2020r., poz. 797 z późn. zm.);
- 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**

§ 19.1. 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) na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
  - a) obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców, parków i innych przestrzeni o charakterze publicznym, ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu,
  - b) krótkotrwałych imprez,

- a) zabudowy związanej z procesem budowlanym;
- 2) na terenach transportu drogowego (ulicach) dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

## **Rozdział 12.**

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

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

## **DZIAŁ III.**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01-MN, 072-MN, 073-MN** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - nie mniej niż 8m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej oznaczonej jako KDG i jak na rysunku planu,
    - nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej oznaczonej jako KDD,
  - 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 50% 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 i pokrycie dachu:
    - dla budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównej połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 20° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie i naczółkowe,
  - j) zasady podziału na działki budowlane:
    - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000,0 m<sup>2</sup>,
    - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,
  - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) część terenu 01-MN objęta jest strefą ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,
- b) część terenu 01-MN i tereny 072-MN i 073-MN znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale III Działu II.

**§ 22.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **02-MN/U, 04-MN/U, 05-MN/U, 06-MN/U, 09-MN/U** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - a) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej,
  - b) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji,
  - c) dopuszcza się budynki o funkcji mieszanej w formie budynków usługowych z wbudowanymi maksymalnie dwoma lokalami mieszkalnymi,
  - d) wyklucza się usługi uciążliwe,
  - e) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - dla istniejącej zabudowy do strony drogi wojewódzkiej oznaczonej jako KDG po obrysie budynków, zgodne z rysunkiem planu, a dla nowej zabudowy nie mniej niż 8m od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej oznaczonej jako KDG ,
    - nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej oznaczonej jako KDZ, drogi dojazdowej oznaczonej jako KDD i dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW i jak na rysunku planu,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 1,0,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy usługowej,
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych i 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 ,
  - g) poziom posadzki parteru : nie więcej niż 0,60 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
  - h) geometria dachu:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych: na terenach objętych strefą ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe, na pozostałym terenie dopuszcza się również dachy wielospadowe; kąt nachylenia głównej połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 22° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie i naczółkowe,
    - kalenica głównej bryły budynku zlokalizowanego w pierzei ul. Grunwaldzkiej równoległa lub zbliżona do równoległej do drogi,
  - i) zasady podziału na działki budowlane:
    - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 800,0 m<sup>2</sup>,
    - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,
  - j) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) część terenów, jak na rysunku planu, objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,
- b) część terenów, jak na rysunku planu, objęta jest strefą ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,
- c) na terenach 05-MN, 06-MN i 09-MN znajdują się obiekty zabytkowe, oznaczone graficznie na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II.
- b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale III Działu II.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **03-U** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;

- a) dopuszcza się sport i rekreację oraz usługi publiczne,
- b) wyklucza się usługi uciążliwe,
- c) dopuszcza się obiekty zamieszkania zbiorowego;
- d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie mniej niż 8m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej oznaczonej jako KDG oraz 6m od dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW i jak na rysunku planu,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 1,0,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy usługowej,
- f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,00 m ( do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe)
- g) poziom posadzki parteru : nie więcej niż 0,60 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
- h) geometria dachu:
  - dla budynków usługowych: dla głównej bryły budynku dach dwuspadowy, dla pozostałej bryły budynku dopuszcza się również wielospadowy, o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe,
  - dla budynków garażowych i gospodarczych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 20° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie i naczółkowe,
- i) zasady podziału na działki budowlane:
  - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,
- j) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,
- b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale III Działu II.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **07-MW, 074-MW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - a) dopuszcza się usługi nieuciążliwe w parterach budynków mieszkalnych,
  - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - nie mniej niż 8m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej oznaczonej jako KDG oraz 6m oraz po obrysie budynku jak na rysunku planu,
    - nie mniej niż 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych jako KDD i jak na rysunku planu,
    - nie mniej niż 6 m od terenów wód powierzchniowych śródlądowych - WS,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 1,5,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 15,00 m ( do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe),
    - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,00 m ,
  - h) poziom posadzki parteru : nie więcej niż 0,80 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
  - i) geometria i pokrycie dachu:
    - dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe; kąt nachylenia głównej połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 22° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie i naczółkowe,
  - j) zasady podziału na działki budowlane:
    - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 800,0 m<sup>2</sup>,
    - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,
  - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
  - a) teren 074-MW objęty jest strefą ochroną ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,
  - b) teren 07-MW objęty jest strefą ochroną ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,
  - c) na terenie 074-MW znajduje się obiekt zabytkowy, oznaczony graficznie na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II.
  - b) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale III Działu II.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **08-UA/UZ** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny usług administracji i usług zdrowia;
  - a) dopuszcza się usługi handlu i gastronomii,
  - b) wyklucza się usługi uciążliwe,
  - d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie mniej niż 8m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej oznaczonej jako KDG oraz 6m od dróg dojazdowych oznaczonych jako KDD i jak na rysunku planu,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 1,5,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 11,00 m (do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe)
  - h) poziom posadzki parteru : nie więcej niż 0,60 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
  - i) geometria dachu:
    - dla głównej bryły budynku dach dwuspadowy, dla pozostałej bryły budynku dopuszcza się również wielospadowy, o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie i naczółkowe,
  - j) zasady podziału na działki budowlane:
    - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
  - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
  - a) teren w częściach objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej i strefą ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi, dla których obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,
  - b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale III Działu II.

**§ 26.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **026-ZN, 028-ZN, 061-ZN, 066-ZN**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej;
  - a) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejących obszarów wodno-błotnych;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, z zakazem lokalizacji obiektów budowlanych;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
  - a) na terenach obowiązuje zakaz zabudowy,
  - b) na terenie 061-ZN znajduje się strefa ochrony archeologicznej zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,
  - c) przez teren 066-ZN przebiega linia energetyczna średniego napięcia. Obowiązują zapisy zgodnie z § 16 pkt 2.

**§ 27.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **012-MN/U, 014-MN/U, 015-MN/U, 075-MN/U** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - a) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej,



- b) wyklucza się usługi uciążliwe,
- c) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji,
- d) dopuszcza się budynki o funkcji mieszanej w formie budynków usługowych z wbudowanymi maksymalnie dwoma lokalami mieszkalnymi,
- e) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;

## 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

### a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- dla istniejącej zabudowy do strony drogi wojewódzkiej oznaczonej jako KDG po obrysie budynków, zgodne z rysunkiem planu, a dla nowej zabudowy nie mniej niż 8m od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej oznaczonej jako KDG ,
- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej oznaczonej jako KDD i jak na rysunku planu,
- nie mniej niż 6 m od terenów wód powierzchniowych śródlądowych - WS,

### b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

### c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 1,0,

### d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

### e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza, zespoły zabudowy usługowej,

### f) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i 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 ,

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

### h) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe; kąt nachylenia głównej połąci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównej połąci dachowej od 22° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie i naczółkowe,

### i) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 800,0 m<sup>2</sup>,
- dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,

### j) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

## 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

### a) tereny objęte są strefą ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,

### b) na terenie 012-MN/U znajduje się obiekt zabytkowy, oznaczony graficznie na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,

### c) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale III Działu II,

### d) dopuszcza się budowę ogródków gastronomicznych, altanek oraz pomostów przy linii rozgraniczającej z terenami WS.

**§ 28.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **013-UK** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny kultu religijnego;
  - a) dopuszcza się usługi kultury, gastronomię oraz handel dewocjonaliami,
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z kultem religijnym oraz lokalizację tablic informacyjnych;
  - c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: po obrysie budynku kościoła i jak na rysunku planu,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,60,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,
  - f) wysokość zabudowy:
    - dla budynku kościoła: jak w stanie istniejącym,
    - dla pozostałej zabudowy nie więcej niż 8,00 m ( do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się piwnice),
  - h) poziom posadzki parteru : nie więcej niż 0,60 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
  - i) geometria dachu: dla budynku kościoła jak w stanie istniejącym, dla nowej zabudowy dachy dwuspadowe, kąt nachylenia głównej połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe,
  - j) zasady podziału na działki budowlane:
    - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 2000,0 m<sup>2</sup>,
  - k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale III Działu II.
- b) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II.

**§ 29.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **016-WS, 017-WS, 029-WS** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
  - a) dopuszcza się budowę kładek, mostów, ciągu spacerowego;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: nie ustala się;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
  - a) zagospodarowanie zgodne z ustawą Prawo wodne,
  - b) tereny 016-WS i 017-WS objęte są strefą ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,
  - c) część terenu 029-WS objęta jest strefą ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,
  - d) tereny 016-WS i 017-WS znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale III Działu II,

e) przez teren 029-WS przebiega linia energetyczna średniego napięcia. Obowiązują zapisy zgodnie z § 16 pkt 2.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **018-MN/U**, **020-MN/U** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- a) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej,
- b) wyklucza się usługi uciążliwe,
- c) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji,
- d) dopuszcza się budynki o funkcji mieszanej w formie budynków usługowych z wbudowanymi maksymalnie dwoma lokalami mieszkalnymi,
- e) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- dla istniejącej zabudowy do strony drogi wojewódzkiej oznaczonej jako KDG po obrysie budynków, zgodnie z rysunkiem planu, a dla nowej zabudowy nie mniej niż 8m od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej oznaczonej jako KDG ,
- dla istniejącej zabudowy do strony drogi gminnej oznaczonej jako KDD po obrysie budynków, zgodnie z rysunkiem planu, a dla nowej zabudowy nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających drogi gminnej oznaczonej jako KDD ,
- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW i jak na rysunku planu,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,80,

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

e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza,

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

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i 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 dachu:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: na terenach objętych strefą ochrony konserwatorskiej dachy dwuspadowe, na pozostałym terenie dopuszcza się również dachy wielospadowe; kąt nachylenia głównej połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 22° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie i naczółkowe,

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 800,0 m<sup>2</sup>,
- szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
- kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

- dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

### 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) tereny w częściach objęte są strefą ochrony konserwatorskiej i strefą ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi, dla których obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,

b) na terenach znajdują się obiekty zabytkowe, oznaczone graficznie na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II.

c) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale III Działu II.

**§ 31.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **019-US, 010-US** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

#### 1) Przeznaczenie terenu: tereny sportu i rekreacji;

a) dopuszcza się usługi publiczne;

b) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. plac zabaw, urządzenia rekreacyjne, mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, oświetlenie,

c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;

#### 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW oraz rogi dojazdowej oznaczonej jako KDD,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 10% powierzchni działki,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,10,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,

f) szerokość elewacji frontowej: dowolna,

g) wysokość zabudowy: do 6,0m

i) geometria i pokrycie dachu:

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

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

### 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) teren 019-US znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale III Działu II.

b) teren 019-US w częściach objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej i strefą ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi, dla których obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II.

**§ 32.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **021-MN**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

#### 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi gminnej oznaczonej jako KDD ,

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 60% 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 dachu:

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

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

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000,0 m<sup>2</sup>,

- dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) teren w częściach objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej i strefą ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi, dla których obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,

b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale III Działu II.

**§ 33.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **022-MW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi gminnej oznaczonej jako KDD ,

- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 1,20,

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

- e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,
- f) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego: dowolna,
- g) wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 15,00 m ( do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe),
  - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,00 m ,
- h) poziom posadzki parteru : nie więcej niż 0,80 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
- i) geometria dachu:
  - dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe; kąt nachylenia głównej połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe,
  - dla budynków garażowych i gospodarczych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 22° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie i naczółkowe,
- j) zasady podziału na działki budowlane:
  - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 2000,0 m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,
- k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: nie dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

### 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren objęty jest strefą ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,
- c) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale III Działu II.

**§ 34.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **023-U/P**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

#### 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

- a) dopuszcza się zachowanie i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej,
- c) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji,
- d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;

#### 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

##### a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających drogi powiatowej oznaczonej jako KDL i drogi gminnej oznaczonej jako KDD,
- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW,
- nie mniej niż 6 m od terenów wód powierzchniowych śródlądowych - WS,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,80,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,

f) wysokość zabudowy:

- nie więcej niż 12,00 m ( do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe),

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

h) geometria dachu:

- dachy dwuspadowe; kąt nachylenia głównej połaci dachowej od 22° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe i płaskie,

i) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000,0 m<sup>2</sup>,

- dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,

j) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: w granicach terenu dopuszcza się lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej (nie dopuszcza się przy linii rozgraniczającej);

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) części terenu, jak na rysunku planu, objęte są strefą ochrony konserwatorskiej i strefą ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi, dla których obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,

b) część terenu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale III Działu II.

**§ 35.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **024-MN/U, 025-MN/U, 078-MN/U** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

a) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej,

b) wyklucza się usługi uciążliwe,

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

d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających drogi powiatowej oznaczonej jako KDL ,

- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW,

- nie mniej niż 6 m od terenów wód powierzchniowych śródlądowych - WS,

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

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,60,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza,

f) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego: nie więcej niż 30m,

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i 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 i pokrycie dachu:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe; kąt nachylenia głównej połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe,

- dla budynków garażowych i gospodarczych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 22° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie i naczółkowe,

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 800,0 m<sup>2</sup>,
- dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) część terenu 024-MN/U i 025-MN/U objęte są strefą ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,
- b) część terenu 024-MN/U znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale III Działu II.

**§ 36.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **031-R, 067-R, 068-R** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) na terenach obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy,
- b) część terenu 031-R, jak na rysunku planu, znajduje się korytarzu ekologicznym Pradoliny Redy-Łeby,
- c) przez teren 031-R przebiega linia energetyczna średniego napięcia. Obowiązują zapisy zgodnie z § 16 pkt 2.,
- d) przez teren 067-R przebiega projektowany gazociąg PN 100 IP 700. Obowiązują zapisy zgodnie z § 16 pkt 3.

**§ 37.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **027-ZL, 038-ZL, 039-ZL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: lasy;

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie powodującej zmiany przeznaczenia, na zasadach określonych w § 18 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, oświetlenie,
- b) zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w pkt.2,
- b) na terenie 039-ZL znajdują się strefy ochrony archeologicznej zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,
- c) przez teren 039-ZL przebiega projektowany gazociąg PN 100 IP 700. Obowiązują zapisy zgodnie z § 16 pkt 3.

**§ 38.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **032-RM** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:



1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej;

- a) dopuszcza się funkcję agroturystyczną,
- b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających drogi powiatowej oznaczonej jako KDL ,
- nie mniej niż 5 m od terenów wód powierzchniowych śródlądowych – WS i jak na rysunku planu,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 15% powierzchni działki,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,30,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 70% powierzchni działki,

e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,

f) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego: nie mniej niż 10m,

g) wysokość zabudowy:

- budynek zabytkowego młyna jak w stanie istniejący, dla pozostałych budynków: nie więcej niż 9,00 m (do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe),

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

i) geometria dachu:

- dla budynku młyna jak w stanie istniejącym bądź wynikająca z dokumentów historycznych, dla ewentualnego projektowanego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej: dach dwuspadowy; kąt nachylenia głównej połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe,
- dla budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 10° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe,

j) zasady podziału na działki :

- powierzchnia nowo projektowanej działki: nie mniej niż 3000,0 m<sup>2</sup>

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) na terenie znajduje się obiekt zabytkowy, oznaczony graficznie na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,

b) przez teren przebiega projektowany gazociąg PN 100 IP 700. Obowiązują zapisy zgodnie z § 16 pkt 3.

**§ 39.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **030-MN, 033-MN, 040-MN, 044-MN** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej oznaczonej jako KDL ,
- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej jako KDW i jak na rysunku planu,
- nie mniej niż 6 m od terenów wód powierzchniowych śródlądowych - WS,

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 50% 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 i pokrycie dachu:
  - dla budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy, kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe,
  - dla budynków garażowych i gospodarczych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 20° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie i naczółkowe,
- j) zasady podziału na działki budowlane:
  - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,
- k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

### 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren 033-MN i część terenu 044-MN, jak na rysunku planu, znajduje się korytarzu ekologicznym Pradoliny Redy-Łeby.
- b) przez teren 033-MN i 044-MN przebiega linia energetyczna średniego napięcia. Obowiązują zapisy zgodnie z § 16 pkt 2,
- c) przez teren 040-MN przebiega projektowany gazociąg PN 100 IP 700. Obowiązują zapisy zgodnie z § 16 pkt 3.

**§ 40.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **041-MN, 045-MN** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej oznaczonej jako KDL ,
    - nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej jako KDW,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - dla zabudowy wolnostojącej: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
    - dla zabudowy bliźniaczej: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,8,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna:
    - dla zabudowy wolnostojącej: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
    - dla zabudowy bliźniaczej: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

- e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza,
- f) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego: nie więcej niż 20m,
- g) wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9,00m ( 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 0,60m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
- i) geometria dachu:
  - dla budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe,
  - dla budynków garażowych i gospodarczych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 20° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie i naczółkowe,
- j) zasady podziału na działki budowlane:
  - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: dla zabudowy wolnostojącej: min. 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej: min. 400 m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,
- k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

### 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) część terenu 041-MN, jak na rysunku planu, znajduje się korytarzu ekologicznym Pradoliny Redy-Łeby.
- b) przez teren 041-MN przebiega linia energetyczna średniego napięcia. Obowiązują zapisy zgodnie z § 16 pkt 2.

**§ 41.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **035-MN, 036-MN, 037-MN, 064-MN**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

#### 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;

#### 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

##### a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej oznaczonej jako KDL i jak na rysunku planu ,
- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi gminnej oznaczonej jako KDD ,
- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej jako KDW,

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 50% 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 i pokrycie dachu:

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

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

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000,0 m<sup>2</sup>, w miejscach o wysokich spadkach terenu (oznaczonych na rysunku planu) nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>,

- dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) na terenach 035-MN, 036-MN i 064-MN znajdują się strefy ochrony archeologicznej zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II.

b) przez teren 064-MN przebiega linia energetyczna średniego napięcia. Obowiązują zapisy zgodnie z § 16 pkt 2.

**§ 42.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **034-MN/U, 056-MN/U, 069-MN/U, 070-MN/U** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

a) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej,

b) wyklucza się usługi uciążliwe,

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

d) dopuszcza się budynki o funkcji mieszanej w formie budynków usługowych z wbudowanymi maksymalnie dwoma lokalami mieszkalnymi,

e) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających drogi gminnej oznaczonej jako KDD i jak na rysunku planu,

- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW,

- dla terenu 069-MN/U nie mniej niż 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 049-UO,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,80,

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

e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza,

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

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i 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 dachu:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe; kąt nachylenia głównej połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe,

- dla budynków garażowych i gospodarczych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 22° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie i naczółkowe,

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000,0 m<sup>2</sup>, w miejscach o wysokich spadkach terenu (oznaczonych na rysunku planu) nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,

- dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

### 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) teren 069-MN/U i część terenów 034-MN/U i 056-MN/U znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale III Działu II,

b) na terenie 056-MN/U znajdują się strefy ochrony archeologicznej zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II.

c) przez teren 056-MN/U przebiega linia energetyczna średniego napięcia. Obowiązują zapisy zgodnie z § 16 pkt 2.

**§ 43.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **042-UP, 043-UP** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

#### 1) Przeznaczenie terenu: tereny usług publicznych;

a) dopuszcza się usługi: sportu i rekreacji , turystyki, handlu i gastronomii,

b) wyklucza się usługi uciążliwe,

c) dopuszcza się obiekty zamieszkania zbiorowego;

d) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej,

e) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;

#### 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy: dla istniejącej zabudowy do strony dróg wojewódzkich i wewnętrznych oznaczonych jako KDG i KDW po obrysie budynków, zgodne z rysunkiem planu, dla nowej zabudowy nie mniej niż 8m od linii rozgraniczających dróg wojewódzkich oznaczonych jako KDG oraz 6m od dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 1,20,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,

f) szerokość elewacji frontowej: dowolna,

g) wysokość zabudowy: nie więcej niż 11,00 m

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

i) geometria i pokrycie dachu:

- dla głównej bryły budynku dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe,

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
- dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) tereny objęte są strefą ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,

b) na terenie 042-UP znajduje się obiekt zabytkowy, oznaczony graficznie na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,

c) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale III Działu II.

**§ 44.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **071-MN** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej jako KDW i jak na rysunku planu,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla zabudowy wolnostojącej: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy bliźniaczej: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy szeregowej: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 1,0,

d) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy wolnostojącej: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy bliźniaczej: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy szeregowej: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa,

f) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego: nie więcej niż 25m, dopuszcza się nie więcej niż 5 segmentów zabudowy szeregowej w jednym ciągu,

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 poziomemu terenu przed głównym wejściem do budynku,

i) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 20° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie i naczółkowe,

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: dla zabudowy wolnostojącej: min. 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej: min. 400 m<sup>2</sup>, dla zabudowy szeregowej: min. 200 m<sup>2</sup>,
- dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) przez teren przebiega linia energetyczna średniego napięcia. Obowiązują zapisy zgodnie z § 16 pkt 2.
- b) część terenu, jak na rysunku planu, znajduje się korytarzu ekologicznym Pradoliny Redy-Łeby.

**§ 45.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **046-MN, 047-MN, 048-MN, 050-MN, 051-MN, 052-MN, 057-MN, 058-MN, 063-MN**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- nie mniej niż 8m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej oznaczonej jako KDG ,
- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej oznaczonej jako KDZ ,
- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi gminnej oznaczonej jako KDD ,
- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej jako KDW,
- i jak na rysunku 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 dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 20° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie i naczółkowe,

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000,0 m<sup>2</sup>, w miejscach o wysokich spadkach terenu (oznaczonych na rysunku planu) nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>,
- dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

### 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) tereny: 046-MN, 047-MN, 048-MN, 050-MN, 051-MN, 052-MN znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale III Działu II.
- b) na terenach: 046-MN, 051-MN, 063-MN znajdują się strefy ochrony archeologicznej zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II.
- c) przez teren 046-MN, 047-MN, 048-MN, 050-MN, 051-MN i 063-MN przebiega linia energetyczna średniego napięcia. Obowiązują zapisy zgodnie z § 16 pkt 2.

**§ 46.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **049-UO** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

#### 1) Przeznaczenie terenu: tereny usług oświaty;

- a) dopuszcza się sport i rekreację,
- b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;

#### 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie mniej niż 6m do strony dróg dojazdowych i wewnętrznych oznaczonych jako KDD i KDW,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 1,0,
- d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,
- f) szerokość elewacji frontowej: dowolna,
- g) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,00 m
- h) poziom posadzki parteru : nie więcej niż 0,60 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,
- i) geometria dachu: dowolna,
- j) zasady podziału na działki budowlane:
  - powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000,0 m<sup>2</sup>,
- k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

### 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale III Działu II.

**§ 47.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **053-U/P, 054-U/P, 055-U/P**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

#### 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej, składów i magazynów;

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



- b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową integralnie związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą, w postaci lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek usługowy;
- c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,80,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,

f) szerokość elewacji frontowej: dowolna,

g) wysokość zabudowy:

- nie więcej niż 12,00 m,

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

i) geometria dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 15° do 45° lub płaskie,

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 2000,0 m<sup>2</sup>,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) części terenów, jak na rysunku planu, znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale III Działu II,

b) na terenie 054-U/P znajduje się strefa ochrony archeologicznej zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II.

**§ 48.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **059-PG, 060-PG**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: obszary i tereny górnicze (eksploatacja złóż kruszyw naturalnych).

a) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z eksploatacją złóż;

b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 5%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,05,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się,

e) forma zabudowy dla obiektów tymczasowych: dowolna,

f) szerokość elewacji frontowej dla obiektów tymczasowych: nie więcej niż 20m,

g) wysokość zabudowy:

- nie więcej niż 10,00 m,

i) geometria dachu: dachy dowolne,

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 3000,0 m<sup>2</sup>,

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) część terenu 059-PG znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale III Działu II.
- b) na terenie 059-PG znajduje się strefa ochrony archeologicznej zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II.
- c) przez teren 059-PG przebiega linia energetyczna średniego napięcia. Obowiązują zapisy zgodnie z § 16 pkt 2.

§ 49. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **011-ZP, 062-ZP**, wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;

- b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu wraz z obiektami małej architektury,

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
- b) teren 011-ZP objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,
- c) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale III Działu II.

§ 50. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **065-UP, 076-UP** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny usług publicznych;

- a) dopuszcza się usługi: sportu i rekreacji, handlu i gastronomii,
- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej,
- c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- nie mniej niż 8 m od drogi wojewódzkiej KDG
- nie mniej niż 6m od drogi wewnętrznej KDW oraz po obrysie budynku istniejącego,
- nie mniej niż 6 m od terenów wód powierzchniowych śródlądowych - WS,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 1,0,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,

f) szerokość elewacji frontowej: dowolna,

g) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,00m dla głównej bryły budynku, wysokość wieży straży pożarnej do 13m,

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

i) geometria dachu: dla głównej bryły budynku dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe i płaskie,

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,
- dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) tereny objęte są strefą ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,
- b) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale III Działu II.

**§ 51.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **077-MW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej oznaczonej jako KDL ,
- nie mniej niż 6 m od terenów wód powierzchniowych śródlądowych - WS,

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

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,90,

d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca,

f) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego: dowolna,

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 12,00 m ( do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe),
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6,00 m ,

h) poziom posadzki parteru : nie więcej niż 0,80 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

i) geometria dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dla głównej bryły budynku dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 30° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 22° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe,

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 2000,0 m<sup>2</sup>,
- dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu,

k) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren objęty jest strefą ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II.

**§ 52.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-KDG** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy G – główna;
- 2) Parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wyposażenie:
    - chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
    - dopuszcza się lokalizację przystanku autobusowego,
  - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
  - a) część terenu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu. Obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale III Działu II.
  - b) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi oraz objęta jest strefą ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,

**§ 53.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-KDZ, 5-KDZ** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy Z – zbiorcza;
- 2) Parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wyposażenie:
    - chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
    - dopuszcza się lokalizację przystanku autobusowego,
  - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
  - a) teren 2-KDZ znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu. Obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale III Działu II.
  - b) część terenu położona jest w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,
  - c) na terenie 5-KDZ znajduje się strefy ochrony archeologicznej zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,
  - d) przez teren 5-KDZ przebiega projektowany gazociąg PN 100 IP 700. Obowiązują zapisy zgodnie z § 16 pkt 3.

**§ 54.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3-KDL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy L – lokalna;
- 2) Parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - zgodnie z rysunkiem planu,

b) wyposażenie:

- chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
- dopuszcza się lokalizację przystanku autobusowego,

c) dostępność: bez ograniczeń;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) część terenu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu. Obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale III Działu II.
- b) część terenu zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi oraz objęta jest strefą ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,
- c) przez teren przebiega projektowany gazociąg PN 100 IP 700. Obowiązują zapisy zgodnie z § 16 pkt 3.

**§ 55.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4-KDD, 6-KDD, 7-KDD, 8-KDD, 9-KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy D – dojazdowa;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 9-KDD w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,

b) wyposażenie:

- dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
- dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,

c) dostępność: bez ograniczeń;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren 6-KDD oraz częściowo 4-KDD znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu. Obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale III Działu II.
- b) część terenu 4-KDD zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi oraz objęta jest strefą ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,
- c) część terenu 6-KDD zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu położona jest w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,

**§ 56.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-KDW, 2-KDW, 3-KDW, 4-KDW, 5-KDW, 6-KDW, 7-KDW, 8-KDW, 9-KDW, 10-KDW, 11-KDW, 12-KDW, 13-KDW, 14-KDW, 15-KDW, 16-KDW, 17-KDW, 18-KDW, 19-KDW, 20-KDW, 21-KDW** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla terenu oznaczonego jako 1-KDW - 5m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 2-KDW – od 6 do 8m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 3-KDW - 5m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 4-KDW – od 5 do 7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu oznaczonego jako 5-KDW – od 6 do 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, zgodnie z istniejącymi wydzieleniami,
- dla terenu oznaczonego jako 6-KDW – od 5 do 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, miejscowe zwężenia spowodowane istniejącą zabudową,
- dla terenu oznaczonego jako 7-KDW – od 8 do 10m zakończona placem manewrowym o wym. 12,5 x 12,5 m zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 8-KDW - 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 9-KDW - 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 10-KDW - 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 11-KDW - 10m zakończona placem manewrowym o wym. 12,5 x 12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 12-KDW - 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 13-KDW - 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 14-KDW - 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 15-KDW - 10m zakończona placem manewrowym o wym. 25 x 25m zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 16-KDW - 10m (w części południowej szerokość poszerzenia drogi 3m do całkowitej szerokości drogi 10m) zakończona placem manewrowym o wym. 12,5 x 12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 17-KDW - 6m zakończona placem manewrowym o wym. 12,5 x 12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 18-KDW - 8m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 19-KDW - 5m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 20-KDW - 5m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 21-KDW – od 10 do 13m zakończona placem manewrowym o wym. 12,5 x 12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) wyposażenie:

- dopuszcza się urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębniania jezdni i chodników,
- dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,

c) dostępność: bez ograniczeń;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji oraz część terenów położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II,
- b) na terenach znajdują się strefy ochrony archeologicznej zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale IV Działu II.
- c) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 107, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu. Obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale III Działu II.

#### **DZIAŁ IV.**

#### **Ustalenia końcowe**

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

§ 58. 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**





### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 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 2020 r. poz. 293 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.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Nowa Wieś Lęborska został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Nowa Wieś Lęborska w dniach od 4.08.2020 r. do 1.09.2020 r. W dniu 4.08.2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w przedmiotowym projekcie planu ustaleniami.**

**W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 15.09.2020 r. wpłynęło dziesięć uwag, z których osiem zostało nieuwzględnionych w całości, a dwie zostały częściowo uwzględnione.**

**1) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 14.09.2020 r. dotyczyła działki nr 559.**

Uwaga o treści:

Zwracam się o zmianę przeznaczenia pasma zieleni działki 559 na status terenu umożliwiający zabudowę lub jakąkolwiek inną inwestycję.

**Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Nowa Wieś Lęborska w całości.**

Uzasadnienie:

Działka nr 559 zgodnie z ewidencją gruntów stanowi łąki, a zgodnie ze stanem rzeczywistym stanowi tereny podmokłe porośnięte charakterystyczną dla tego rodzaju obszarów roślinnością bagienną. Działka stanowi fragment oznaczonego w projekcie planu dużego kompleksu terenów zieleni naturalnej ZN. Zgodnie z zapisami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego ustalono jak zasadę wskazywanie w gminnych dokumentach planistycznych, jakim jest z pewnością miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, sposobów podnoszenia retencji pojemności zlewni, jako element ochrony przed powodzią i suszą. Ochrona terenów podmokłych, zgodnie z informacjami podanymi na stronie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, jest jednym z działań, które są skutecznym narzędziem w przeciwdziałaniu skutkom suszy i powodzi.

**RADA GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA PODTRZYMUJE W CAŁOŚCI ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA**

**2) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 14.09.2020 r. dotyczyła działki nr 558.**

Uwaga o treści:

Zwracam się o zmianę przeznaczenia pasma zieleni działki 558 na status terenu umożliwiający zabudowę lub jakąkolwiek inną inwestycję.

**Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Nowa Wieś Lęborska w całości.**

Uzasadnienie:

Działka nr 558 zgodnie z ewidencją gruntów stanowi łąki, a zgodnie ze stanem rzeczywistym stanowi tereny podmokłe porośnięte charakterystyczną dla tego rodzaju obszarów roślinnością bagienną. Działka stanowi fragment oznaczonego w projekcie planu dużego kompleksu terenów zieleni naturalnej ZN. Zgodnie z zapisami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego ustalono jak

zasadę wskazywanie w gminnych dokumentach planistycznych, jakim jest z pewnością miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, sposobów podnoszenia retencji pojemności zlewni, jako element ochrony przed powodzią i suszą. Ochrona terenów podmokłych, zgodnie z informacjami podanymi na stronie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, jest jednym z działań, które są skutecznym narzędziem w przeciwdziałaniu skutkom suszy i powodzi.

**RADA GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA PODTRZYMUJE W CAŁOŚCI ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA**

**3) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 14.09.2020 r. dotyczyła działki nr 557.**

Uwaga o treści:

Zwracam się o zmianę przeznaczenia pasma zieleni działki 557 na status terenu umożliwiający zabudowę lub jakąkolwiek inną inwestycję.

**Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Nowa Wieś Lęborska w całości.**

Uzasadnienie:

Działka nr 557 zgodnie z ewidencją gruntów stanowi łąki, a zgodnie ze stanem rzeczywistym stanowi tereny podmokłe porośnięte charakterystyczną dla tego rodzaju obszarów roślinnością bagienną. Działka stanowi fragment oznaczonego w projekcie planu dużego kompleksu terenów zieleni naturalnej ZN. Zgodnie z zapisami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego ustalono jak zasadę wskazywanie w gminnych dokumentach planistycznych, jakim jest z pewnością miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, sposobów podnoszenia retencji pojemności zlewni, jako element ochrony przed powodzią i suszą. Ochrona terenów podmokłych, zgodnie z informacjami podanymi na stronie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, jest jednym z działań, które są skutecznym narzędziem w przeciwdziałaniu skutkom suszy i powodzi.

**RADA GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA PODTRZYMUJE W CAŁOŚCI ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA**

**4) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 10.09.2020 r. dotyczyła działki nr 844/1.**

Uwaga o treści:

Prośba o wykreślenie stodoły z planu, która została rozebrana w 2016 r.

**Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Nowa Wieś Lęborska w całości.**

Uzasadnienie:

Budynek stodoły, pomimo faktu, że stodoła obecnie nie istnieje, znajduje się w obecnie obowiązującej gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z zapisami projektu planu miejscowego obowiązuje zachowanie, ale też odtworzenie historycznej zabudowy i zagospodarowania, na podstawie materiałów ikonograficznych. Zapisy projektu planu miejscowego uzupełniono o informację, że budynek stodoły został rozebrany.

**RADA GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA PODTRZYMUJE W CAŁOŚCI ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA**

**5) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 10.09.2020 r. dotyczyła działki nr 534/7.**

Uwaga o treści:

Wniosek o dokonanie zmian w wielkości minimalnej powierzchni działki dla zabudowy wolnostojącej – 700m<sup>2</sup>, bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>, szeregowej – 300m<sup>2</sup>, oraz o możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych poza wyznaczonymi w planie o następujących parametrach: dla dojazdu do 3 działek – 5m szerokości bez konieczności lokalizacji placu do zawracania.

**Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Nowa Wieś Lęborska w zakresie wprowadzenia zmian wielkości minimalnych działek, pozostałą treść uwagi uwzględniono.**

Uzasadnienie:

Zapisy dotyczące wielkości działek w mpzp wynikają z wielkości przyjętych w Studium uwarunkowań i kierunków zabudowy Gminy Nowa Wieś Lęborska. Zapisy studium dopuszczają w uzasadnionych przypadkach przyjęcie innych parametrów niż zostało to wskazane, jednakże brak

uzasadnienia dla zastosowania w tym przypadku odstępstwa. Na terenie 041-MN minimalna powierzchnia działki mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wynosi 800 m<sup>2</sup>, a dla zabudowy bliźniaczej 400 m<sup>2</sup>. Powierzchnia działki 534/7 wynosi ok. 2000m<sup>2</sup>, co pozwala na wydzielenie 2 działek mieszkaniowych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej.

**RADA GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA PODTRZYMUJE W CAŁOŚCI  
ROZSTRZYGNĘCIE WÓJTA GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA**

**6) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 10.09.2020 r. dotyczyła działki nr 527/4.**

Uwaga o treści:

Wnoszę uwagi:

1. Działkę 527/4 na załączniku graficznym oznaczyć symbolem KDW,
2. Działka 527/7 oraz działki sąsiada 526/4 i 526/5 pełnią funkcję drogi dla istniejącej zabudowy, znajdują się tam sieci energetyczne i wodno – kanalizacyjne z przyłączami,
3. Działki 527/6 i 527/7 są zabudowane budynkami mieszkalnymi,
4. Na etapie podziału z działki 527 została wydzielona działka 527/4 pod drogę, zgodnie z decyzją gminy.

**Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Nowa Wieś Lęborska w całości.**

Uzasadnienie:

W projekcie planu miejscowego nie wskazano mniej istotnych dla całego układu komunikacyjnego miejscowości dojazdów do działek. Nie oznacza to, że te drogi nie mogą funkcjonować jako dojazdy, ponieważ w §12 ust. 3 pkt 5) uchwały zostało ustalone dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych. W związku z tym na każdym terenie położonym w granicach planu dopuszczone jest zorganizowanie dróg wewnętrznych, zgodnie z zapisami planu. Plan też dopuszcza realizację na tych terenach infrastruktury technicznej.

Brak zatem sprzeczności ustaleń planu z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy.

**RADA GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA PODTRZYMUJE W CAŁOŚCI  
ROZSTRZYGNĘCIE WÓJTA GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA**

**7) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 9.09.2020 r. dotyczyła działek nr 526/4 i 526/5.**

Uwaga o treści:

Wnoszę uwagi:

1. Działki 526/4 i 526/5 powinny zostać oznaczone jako KDW,
2. W planie należy uwzględnić wydane prawomocnie decyzje o warunkach zabudowy dla działek nr 526/2, 526/7, 526/6 i 526/8,
3. Działki 526/4 i 526/5 oraz działka sąsiada 527/7 pełnią funkcję drogi dla istniejącej zabudowy, znajdują się tam sieci energetyczne i wodno – kanalizacyjne z przyłączami,
4. Gdyby plan został uchwalony w tej formie nie będzie możliwości określenia linii zabudowy dla istniejących działek niezabudowanych,
5. Na etapie podziału z działki 526 zostały wydzielone działki 526/4 i 526/5 pod drogę wewnętrzną, zgodnie z decyzją gminy,
6. Projektowana treść uchwały nie jest spójna z załącznikiem graficznym,
7. Załącznik graficzny należy sporządzić na aktualnej mapie zgodnie z wymogami.

**Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Nowa Wieś Lęborska w całości.**

Uzasadnienie:

Ad. 1.-6. W projekcie planu miejscowego nie wskazano mniej istotnych dla całego układu komunikacyjnego miejscowości dojazdów do działek. Nie oznacza to, że te drogi nie mogą funkcjonować jako dojazdy, ponieważ w §12 ust. 3 pkt 5) uchwały zostało ustalone dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych. W związku z tym na każdym terenie położonym w granicach planu dopuszczone jest

zorganizowanie dróg wewnętrznych, zgodnie z zapisami planu. Plan też dopuszcza realizację na tych terenach infrastruktury technicznej.

Ustalenia planu nie są sprzeczne z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy.

W projekcie planu miejscowego na terenie 034-MN/U ustalono linię zabudowy od dróg publicznych. Linie zabudowy na działkach budowlanych od granic z niewskazanymi na rysunku planu dojazdami do tych działek regulują odrębne przepisy budowlane.

Uwaga dotycząca braku spójności pomiędzy treścią uchwały i rysunkiem planu jest bezzasadna.

Ad. 7. Uwaga bezzasadna. Załącznik graficzny sporządzony jest zgodnie z Art. 16 ust 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293)

**RADA GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA PODTRZYMUJE W CAŁOŚCI ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA**

**8) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 9.09.2020 r. dotyczyła działki nr 868.**

Uwaga o treści:

Wnoszę uwagi:

1. Działkę nr 868 na załączniku graficznym oznaczyć symbolem KDW

2. Gdyby plan został uchwalony w tej formie nie będzie możliwości określenia linii zabudowy dla projektowanej zabudowy działki nr 866/1 na etapie przygotowania dokumentacji projektowej zagospodarowania działki. Planowane jest wyburzenie istniejących zabudowań gospodarczych i budowa obiektu bardziej funkcjonalnego.

**Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Nowa Wieś Lęborska w całości.**

Uzasadnienie:

Ad. 1.-2. W projekcie planu miejscowego nie wskazano mniej istotnych dla całego układu komunikacyjnego miejscowości dojazdów do działek. Nie oznacza to, że te drogi nie mogą funkcjonować jako dojazdy, ponieważ w §12 ust. 3 pkt 5) uchwały zostało ustalone dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych. W związku z tym na każdym terenie położonym w granicach planu dopuszczone jest zorganizowanie dróg wewnętrznych, zgodnie z zapisami planu.

W projekcie planu miejscowego na terenie 012-MN/U ustalono linię zabudowy od drogi publicznej oraz od linii rozgraniczającej z rzeką. Linie zabudowy na działkach budowlanych od granic z niewskazanymi na rysunku planu dojazdami do tych działek regulują odrębne przepisy budowlane.

Zapisy projektu planu w żaden sposób nie ograniczają możliwości budowy nowych obiektów budowlanych.

**RADA GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA PODTRZYMUJE W CAŁOŚCI ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA**

**9) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 7.09.2020 r. dotyczyła działki nr 549/7.**

Uwaga o treści:

Wniosek o przeznaczenie działki 549/7 z funkcji ZN na funkcję MN lub MN/U celem przyszłej inwestycji polegającej na instalacji paneli fotowoltaicznych.

**Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Nowa Wieś Lęborska w całości.**

Uzasadnienie:

Działka nr 549/7 zgodnie z ewidencją gruntów stanowi łąki, a zgodnie ze stanem rzeczywistym stanowi tereny podmokłe porośnięte charakterystyczną dla tego rodzaju obszarów roślinnością bagienną. Działka stanowi fragment oznaczonego w projekcie planu dużego kompleksu terenów zieleni naturalnej ZN. Zgodnie z zapisami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego ustalono jak zasadę wskazywanie w gminnych dokumentach planistycznych, jakim jest pewnością miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, sposobów podnoszenia retencji pojemności zlewni, jako element ochrony przed powodzią i suszą. Ochrona terenów podmokłych, zgodnie z informacjami

podanymi na stronie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, jest jednym z działań, które są skutecznym narzędziem w przeciwdziałaniu skutkom suszy i powodzi.

**RADA GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA PODTRZYMUJE W CAŁOŚCI ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA**

10) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 10.08.2020 r. dotyczyła terenów elementarnych 041-MN, 045-MN, 071-MN.

Uwaga o treści:

Wniosek o dokonanie zmian:

1. Uwzględnienie pasa ograniczeń po 5m jak w piśmie od Energii,
2. Prośba o dopuszczenie odprowadzenia powierzchniowego dla dachów i powierzchni utwardzonych w zabudowie jednorodzinnej.

**Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Nowa Wieś Lęborska w zakresie wprowadzenia zmian dotyczących pasa ograniczeń od linii energetycznych, pozostałą treść uwagi uwzględniono częściowo.**

Uzasadnienie:

Ad. 1. Zawarta w tekście planu szerokość pasa ograniczeń wynika z uzgodnień z operatorem sieci. Ustalona w projekcie planu strefa ograniczeń nie oznacza zakazu zabudowy, a jedynie określa, że występują w niej pewne ograniczenia, które mogą zostać uregulowane na etapie sporządzenia projektu budowlanego.

Ad. 2. Zapis został zmodyfikowany w taki sposób, że zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości, tym samym dopuszczone jest powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych w granicach nieruchomości. Zgodnie z zapisami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego ustalono jak zasadę wskazywanie w gminnych dokumentach planistycznych, jakim jest z pewnością miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, sposobów podnoszenia retencji pojemności zlewni, jako element ochrony przed powodziami i suszą, a w szczególności maksymalnego zatrzymywania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu.

**RADA GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA PODTRZYMUJE W CAŁOŚCI ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA**

Przewodniczący Rady Gminy  
Nowa Wieś Lęborska

**mgr Zdzisław Korda**

## **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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 284 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 przewiduje się poszerzenia dróg gminnych klasy D – dojazdowych (4-KDD, 7-KDD, 8-KDD i 9-KDD).

### **III. Uzbrojenie terenu**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:**

Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę.

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:**

Odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez jej rozbudowę. Ścieki z terenów usługowo - produkcyjnych podczyszczają stosownie do wymogów zawartych w przepisach odrębnych. Odprowadzanie ścieków przemysłowych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi. Jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **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 montażu 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 montażu 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.

Przewodniczący Rady Gminy  
Nowa Wieś Lęborska

**mgr Zdzisław Korda**

<?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>

< wfs:FeatureCollection

xsi:schemaLocation="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0  
 planowaniePrzestrzenne.xsd  http://www.opengis.net/gml/3.2  
 http://schemas.opengis.net/gml/3.2.1/gml.xsd  http://www.opengis.net/wfs/2.0  
 http://schemas.opengis.net/wfs/2.0/wfs.xsd" timeStamp="2020-11-23T10:45:16Z" numberReturned="3"  
 numberMatched="unknown" xmlns:xlink="http://www.w3.org/1999/xlink"  
 xmlns:wfs="http://www.opengis.net/wfs/2.0" xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-  
 instance" xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2"  
 xmlns:gmd="http://www.isotc211.org/2005/gmd" xmlns:gco="http://www.isotc211.org/2005/gco"  
 xmlns:app="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/schemas/app/1.0"> < wfs:membe  
r> < app:AktPlanowaniaPrzestrzennego  gml:id="PL.ZIPPZP.2399 220804-  
 MPZP XXIV/.../20 app1 20201124T000000"><gml:identifier  
codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.pl/zagospodaro  
wanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.2399/220804-  
MPZP/XXIV/.../20/app1/20201124T000000</gml:identifier> < app:idIIP> < app:Identyfikator><app:przest  
rzenNazw>PL.ZIPPZP.2399/220804-  
MPZP</app:przestrenNazw><app:lokalnyId>XXIV/.../20\_app1</app:lokalnyId><app:wersjaId>20201124  
T000000</app:wersjaId></app:Identyfikator></app:idIIP><app:poczatekWersjiObjektu>2020-11-  
24T00:00:00</app:poczatekWersjiObjektu><app:tytul>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
dla miejscowości Nowa Wieś Lęborska, gmina Nowa Wieś Lęborska</app:tytul><app:typPlanu  
xlink:title="miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego"  
xlink:href="https://www.gov.pl/static/zagospodarowanieprzestrzenne/codelist/TypAktuPlanowaniaPrz  
estrzennegoKod/miejscowyPlanZagospodarowaniaPrzestrzennego"/><app:poziomHierarchii  
xlink:title="sublokalny"  
xlink:href="http://inspire.ec.europa.eu/codelist/LevelOfSpatialPlanValue/infraLocal"/><app:status  
xlink:title="w trakcie przyjmowania"  
xlink:href="http://inspire.ec.europa.eu/codelist/ProcessStepGeneralValue/adoption"/> < app:mapaPodk  
ladowa> < app:MapaPodkladowa><app:data>2017-05-12</app:data><app:referencja>m.p.z.p. został  
sporządzony na podkładzie mapy  
zasadniczej</app:referencja><app:lacze>http://bip.nwl.pl/</app:lacze></app:MapaPodkladowa></app:map  
aPodkladowa> < app:zasiegPrzestrzenny> < gml:MultiSurface  
srsName="http://www.opengis.net/def/crs/EPSSG/0/2177"  
srsDimension="2"> < gml:surfaceMember> < gml:Polygon> < gml:exterior> < gml:LinearRing><gml:posL  
ist>6484247.769999999 6047445.629999999 6484228.67 6047429.16 6484228.579999999 6047429.09  
6484222.86 6047424.54 6484198.86 6047405.47 6484177.33 6047388.360000001 6484154.47 6047370.2  
6484139.83 6047358.57 6484127.25 6047348.58 6484064.09 6047298.469999999 6484049.139999999  
6047286.989999999 6484046.88 6047285.249999999 6484045.919999999 6047284.31 6484044.57  
6047282.32 6484037.719999999 6047276.809999999 6484013.61 6047257.42 6483999.220000001  
6047245.84 6483953.539999999 6047209.08 6483912.61 6047175.799999999 6483894.669999999  
6047160.56 6483878.519999999 6047147.62 6483852.339999999 6047164.570000001  
6483749.529999999 6047231.11 6483736.39 6047240.219999999 6483694.21 6047267.320000001  
6483646.02 6047299.49 6483562.280000001 6047354.679999999 6483478.879999999  
6047411.419999999 6483427.05 6047444.36 6483424.42 6047446.039999999 6483407.68 6047456.67  
6483402.68 6047459.97 6483348.389999999 6047442.2 6483291.309999999 6047423.65  
6483228.949999999 6047403.44 6483171.21 6047383.64 6483107.49 6047368.89 6483050.6  
6047354.499999999 6483044.01 6047352.83 6483007.8 6047343.269999999 6482913.39 6047318.34  
6482857.33 6047304.73 6482835.170000001 6047298.17 6482821.580000001 6047290.31  
6482798.639999999 6047277.049999999 6482782.605000001 6047263.89 6482770.730000001 6047271.7  
6482744.519999999 6047288.34 6482720.06 6047303.460000001 6482694.570000001 6047320.03  
6482670.9 6047335.320000001 6482646.44 6047349.94 6482622.44 6047367.18 6482609.01 6047375.67  
6482595.950000001 6047384.059999999 6482575.799999999 6047399.04 6482555.500000001



6047414.129999999 6482535.05 6047429.66 6482530.64 6047433.0 6482510.62 6047447.980000001  
6482507.89 6047450.02 6482489.03 6047463.549999999 6482482.990000001 6047467.88 6482454.93  
6047487.549999999 6482451.63 6047491.080000001 6482428.78 6047513.079999999  
6482426.249999999 6047515.55 6482377.43 6047570.010000001 6482362.860000001  
6047570.910000001 6482335.690000001 6047590.07 6482334.8 6047594.31 6482327.989999999  
6047600.580000001 6482313.59 6047608.35 6482302.12 6047614.969999999 6482203.929999999  
6047699.829999999 6482209.96 6047709.28 6482216.05 6047722.87 6482229.049999999  
6047733.759999999 6482222.389999999 6047749.92 6482216.89 6047778.16 6482223.39 6047802.09  
6482231.57 6047806.299999999 6482238.63 6047820.660000001 6482242.170000001 6047842.09  
6482238.860000001 6047851.190000001 6482238.16 6047860.790000001 6482240.97  
6047912.049999999 6482239.6 6047916.9 6482264.09 6047943.4 6482784.37 6048482.650000001  
6482891.078999999 6048602.542 6482894.85 6048582.75 6482895.019999999 6048571.690000001  
6482895.110000001 6048556.7 6482890.789999999 6048520.45 6482888.58 6048512.249999999  
6482875.32 6048449.370000001 6482868.85 6048437.36 6482870.980000001 6048414.280000001  
6482870.730000001 6048407.339999999 6482871.059999999 6048406.039999999 6482871.67  
6048403.61 6482874.74 6048358.849999999 6482875.56 6048351.089999999 6482872.43 6048344.98  
6482871.02 6048340.44 6482871.049999999 6048316.259999999 6482871.26 6048308.0  
6482870.679999999 6048286.06 6482870.44 6048276.41 6482866.04 6048256.83 6482848.08 6048177.01  
6482857.719999999 6048179.300000001 6482873.510000001 6048201.589999999 6482885.269999999  
6048234.13 6482890.580000001 6048260.12 6482896.59 6048264.49 6482898.089999999 6048269.02  
6482895.059999999 6048273.83 6482907.83 6048284.16 6482936.13 6048306.099999999 6482952.95  
6048309.809999999 6482955.389999999 6048310.34 6482978.99 6048305.83 6482980.900000001  
6048305.46 6482987.280000001 6048311.009999999 6482992.730000001 6048321.59  
6482997.250000001 6048330.37 6483007.35 6048335.970000001 6483024.86 6048345.690000001  
6483042.349999999 6048355.41 6483049.27 6048359.249999999 6483059.87 6048365.12 6483077.4  
6048374.81 6483098.009999999 6048386.22 6483128.53 6048398.72 6483137.52 6048405.7 6483139.98  
6048409.92 6483147.219999999 6048414.88 6483149.9 6048426.66 6483165.35 6048444.07  
6483198.059999999 6048483.61 6483206.33 6048488.509999999 6483214.88 6048498.28  
6483227.280000001 6048516.730000001 6483305.59 6048572.3 6483327.66 6048564.78 6483331.22  
6048572.1 6483338.84 6048576.89 6483342.21 6048579.02 6483358.309999999 6048582.53  
6483373.280000001 6048579.6 6483390.840000001 6048565.929999999 6483445.249999999 6048552.81  
6483488.29 6048580.27 6483561.6 6048586.96 6483592.419999999 6048604.92 6483637.12 6048680.99  
6483655.38 6048696.78 6483682.019999999 6048702.33 6483710.030000001 6048698.46 6483744.5  
6048688.829999999 6483755.54 6048687.46 6483785.89 6048680.58 6483804.86 6048685.9 6483822.71  
6048675.05 6483829.08 6048674.570000001 6483850.0 6048684.289999999 6483857.04 6048695.42  
6483855.03 6048747.77 6483859.61 6048765.799999999 6483865.960000001 6048806.230000001  
6483881.919999999 6048817.23 6483971.259999999 6048821.76 6483992.12 6048830.09 6484001.57  
6048833.85 6484031.429999999 6048833.3 6484121.17 6048862.97 6484124.57 6048851.46 6484172.68  
6048793.379999999 6484209.519999999 6048822.959999999 6484241.85 6048792.53 6484279.53  
6048745.309999999 6484303.39 6048715.41 6484327.1 6048685.719999999 6484331.01  
6048688.820000001 6484343.42 6048702.45 6484358.849999999 6048686.899999999 6484357.28  
6048683.22 6484342.159999999 6048647.730000001 6484325.290000001 6048607.77 6484305.25  
6048558.62 6484301.65 6048552.66 6484285.18 6048512.49 6484282.910000001 6048506.910000001  
6484244.04 6048418.91 6484223.09 6048356.54 6484187.31 6048245.46 6484168.62 6048185.21  
6484130.65 6048062.78 6484128.45 6048048.26 6484132.66 6048021.19 6484149.559999999 6047971.3  
6484155.2 6047914.59 6484161.679999999 6047904.35 6484158.540000001 6047897.45  
6484165.660000001 6047862.74 6484172.18 6047830.730000001 6484173.440000001 6047824.5  
6484193.8 6047724.63 6484212.31 6047637.969999999 6484213.839999999 6047630.119999999  
6484236.98 6047510.980000001 6484247.22 6047458.589999999 6484247.769999999  
6047445.629999999</gml:posList></gml:LinearRing></gml:exterior></gml:Polygon></gml:surfaceMemb  
er></gml:MultiSurface></app:zasiegPrzestrzenny><app:dokumentUchwalajacy  
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.  
2399/220804-MPZP/XXIV/.../20/doc1/20201124T000000"/><app:rysunek  
xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrz  
ennego/PL.ZIPPZP.2399/220804-  
MPZP/XXIV/.../20/rys1/20201124T000000"/></app:AktPlanowaniaPrzestrzennego></wfs:member> < wf  
s:member> < app:DokumentFormalny gml:id="PL.ZIPPZP.2399 220804-  
MPZP XXIV/.../20 doc1 20201124T000000"></gml:identifier

codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/DokumentFormalny/PL.ZIPPZP.2399/220804-MPZP/XXIV/.../20/doc1/20201124T000000</gml:identifikator> < app:idIIP> < app:Identyfikator><app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.2399/220804-MPZP</app:przestrzenNazw><app:lokalnyId>XXIV/.../20\_doc1</app:lokalnyId><app:wersjaId>20201124T000000</app:wersjaId></app:Identyfikator></app:idIIP><app:tytul>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Nowa Wieś Lęborska, gmina Nowa Wieś Lęborska</app:tytul><app:nazwaSkrocona>mpzp  
NWL</app:nazwaSkrocona> < app:data> < gmd:CI\_Date> < gmd:date><gco:Date>2020-11-24</gco:Date></gmd:date> < gmd:dateType><gmd:CI\_DateTypeCode codeListValue="creation" codeList="http://standards.iso.org/iso/19139/resources/gmxCodeLists.xml#CI\_DateTypeCode">utworzenie</gmd:CI\_DateTypeCode></gmd:dateType></gmd:CI\_Date></app:data><app:uchwala xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.2399/220804-MPZP/XXIV/.../20/app1"/></app:DokumentFormalny></wfs:member> < wfs:member> < app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego gml:id="PL.ZIPPZP.2399\_220804-MPZP\_XXIV/.../20\_rys1\_20201124T000000"><gml:identifikator codeSpace="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app">https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.2399/220804-MPZP/XXIV/.../20/rys1/20201124T000000</gml:identifikator> < app:idIIP> < app:Identyfikator><app:przestrzenNazw>PL.ZIPPZP.2399/220804-MPZP</app:przestrzenNazw><app:lokalnyId>XXIV/.../20\_rys1</app:lokalnyId><app:wersjaId>20201124T000000</app:wersjaId></app:Identyfikator></app:idIIP><app:poczatekWersjiObiektu>2020-11-24T00:00:00</app:poczatekWersjiObiektu><app:tytul>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Nowa Wieś Lęborska, gmina Nowa Wieś Lęborska</app:tytul><app:lacze>http://bip.nwl.pl/</app:lacze><app:legenda>http://bip.nwl.pl/</app:legenda><app:ukladOdniesieniaPrzestrzennego>http://www.opengis.net/def/crs/EPSS/0/2177</app:ukladOdniesieniaPrzestrzennego><app:rozdzielczoscPrzestrzenna>2000</app:rozdzielczoscPrzestrzenna><app:opis>Załącznik nr. 1 rysunek planu</app:opis><app:plan xlink:href="https://www.gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne/app/AktPlanowaniaPrzestrzennego/PL.ZIPPZP.2399/220804-MPZP/XXIV/.../20/app1/20201124T000000"/></app:RysunekAktuPlanowaniaPrzestrzennego></wfs:member></wfs:FeatureCollection>

Przewodniczący Rady Gminy  
Nowa Wieś Lęborska

**mgr Zdzisław Korda**

**Uzasadnienie**  
**do uchwały Nr XXIV/293/20**  
**Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska**  
**z dnia 24 listopada 2020 roku**

**Przedmiotem uchwały jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Nowa Wieś Lęborska, gmina Nowa Wieś Lęborska**

Projekt planu miejscowego opracowany został w oparciu o Uchwałę XXIX/277/16 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 19 grudnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla miejscowości Nowa Wieś Lęborska. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 224 ha.

Celem przedmiotowego planu jest uporządkowanie i wprowadzenie spójnego ładu pomiędzy różnymi elementami składowymi przestrzeni w zwartym obszarze zabudowy miejscowości gminnej Nowa Wieś Lęborska oraz wskazanie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

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:

a) 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;

b) 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;

c) 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 4 sierpnia 2020 roku do 1 września 2020 roku. w siedzibie Urzędu Gminy Nowa Wieś Lęborska. Ponadto w dniu 4 sierpnia 2020 roku 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 15 września 2020 roku wpłynęło 10 uwag;

d) 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;

e) nowa struktura przestrzenna została wyznaczona w oparciu o istniejący układ komunikacyjny (podlegający jedynie niewielkim modyfikacją), 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:

a) wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest bardzo pozytywny, gdyż uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności gospodarczej wśród inwestorów i mieszkańców oraz branż związanych z dalszymi procesami inwestycyjnymi, m.in. w pierwszej kolejności z budownictwem. Koszt sporządzenia przedmiotowego planu jest znikomy dla budżetu gminy w porównaniu do korzyści jakie za sobą niesie możliwość rozwoju gospodarczego, w tym na walory ekonomiczne przestrzeni,

b) w obszarze planu przewiduje się budowę oraz modernizację dróg publicznych oraz rozbudowę infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy; infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna i odwodnienie będą realizowane w oparciu o partnerstwo publiczno-prywatne.

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**