



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 13.11.2024 r.

Poz. 4703

UCHWAŁA NR VIII/88/24 RADY GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA

z dnia 24 października 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Czarnówko oraz części 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 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w brzmieniu obowiązującym sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, art. 66 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr XXVII/323/21 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 25 lutego 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla miejscowości Czarnówko oraz części miejscowości Nowa Wieś Lęborska,

Rada Gminy Nowa Wieś Lęborska uchwała, co następuje

DZIAŁ I. Postanowienia ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Wieś Lęborska uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Czarnówko oraz części miejscowości Nowa Wieś Lęborska w Gminie Nowa Wieś Lęborska, obejmującego teren o powierzchni ok. 269 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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 sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce do jej powierzchni w granicach danego 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 mierzoną 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 przyczepy handlowe i gastronomiczne;
- 12) **stanie istniejącym** – stan na dzień uchwalenia planu;
- 13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące związane z działalnością usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, usługi oświaty, usługi kultury, biura, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer, itp.) usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, biuro prawnicze itp. oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości;
- 14) **działalności uciążliwej** – należy przez to rozumieć usługi i produkcję zaliczające się do przedsięwzięć mogących zawsze 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;
- 16) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połąci dachowych mniejszym lub równym 12°;

§ 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 jego przeznaczenie.

§ 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) budynek w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

2. Inne oznaczenie nie będące ustaleniami planu:

- 1) strefa 50 m od cmentarza;
- 2) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne wN-110kV,
- 3) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN-15kV,
- 4) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- 5) tereny zamknięte – tereny kolejowe,

6) tereny o spadkach powyżej 15°.

Rozdział 1.

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

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie 154 tereny w tym 39 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 usługowej – U;
- 4) tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej – U/P;
- 5) tereny sportu i rekreacji oraz usług publicznych – US/UP;
- 6) tereny lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej – EF;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych – RM;
- 8) tereny rolnicze – R;
- 9) lasy – ZL;
- 10) tereny cmentarzy – ZC;
- 11) tereny infrastruktury technicznej – IT;
- 12) tereny obsługi komunikacji – KP;
- 13) droga publiczna klasy Z – zbiorcza – KDZ;
- 14) droga publiczna klasy D – dojazdowa – KDD;
- 15) droga wewnętrzna – KDW,
- 16) ciąg pieszo jezdny - KDX.

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 Łeby, 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.

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. Dla terenów oznaczonych symbolem:

- a) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) MN/U i U jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
- c) RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- d) US/UP jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

5. Na terenach infrastruktury technicznej związanych z zespołem elektrowni fotowoltaicznych obowiązuje zakaz zmiany rzeźby terenu, z wyłączeniem terenów, których zainwestowanie jest niezbędne do prawidłowej budowy i funkcjonowania elektrowni.

6. Strefy ochronne od elektrowni fotowoltaicznych, w których występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko, muszą zawierać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

7. Po zakończeniu funkcjonowania elektrowni fotowoltaicznych, po ostatecznym demontażu elektrowni, obowiązuje:

- a) rekultywacja terenów zajmowanych przez elektrownie i obsługujące je place montażowe,
- b) przywrócenie terenu do stanu pierwotnego, umożliwiającego rolnicze wykorzystanie terenu.

8. Należy zapewnić zachowanie istniejących elementów sieci hydrograficznej.

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

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

11. Na obszarze planu występują obszary zmeliorowanych gruntów za pomocą systematycznej sieci drenarskiej które na podstawie przepisów odrębnych, stanowią urządzenia melioracji i podlegają przepisom odrębnym. W przypadku nowego zagospodarowania terenu, które spowoduje ingerencję w istniejące urządzenia melioracji i wymusi konieczność ich rozbiórki lub przebudowy niezbędnej dla realizacji zamierzenia, należy stosować przepisy odrębne.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Ochronie konserwatorskiej podlega budynek mieszkalny pod adresem ul. Mostowa 10 znajdujący się w wojewódzkiej ewidencji zabytków jako zabytek nieruchomy, oznaczony graficznie na rysunku planu.

2. Obiekt wymieniony w ust.1 podlega ochronie konserwatorskiej i obowiązują dla niego 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 ceglastym z dopuszczeniem pokrycia blachodachówką lub blachodachówką z posypką w kolorze ceglastym,
 - b) dopuszcza się wprowadzenie okien połaciowych w dachu od strony nieekspozowanej,
 - c) zakaz nadbudowy budynku,
 - d) zakaz rozbudowy budynku od strony frontowej – dopuszcza się rozbudowę w głąb działki, od strony tylnej elewacji o taras lub ogród zimowy,
 - e) zakaz ocieplenia od zewnątrz budynku;
- 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) rozbórkę budynku dopuszcza się w sytuacjach szczególnie uzasadnionych stanem zachowania, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego, potwierdzonym opinią o stanie zachowania, wykonaną przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia do wykonywania takich opinii oraz po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej dopuszczonego do rozbioru obiektu.

3. Na obszarze planu zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obejmujące zabytki archeologiczne. Ustalenia są następujące:

1) strefy:

- AZP 7-35/97 m.5 – wpisana do rejestru decyzją nr KL IV/6200/5099/72 WKZ w Gdańsku z dnia 02.12.1972,
 - AZP 7-35/97 m.2 – wpisana do rejestru decyzją nr KL IV/6200/51007/72 WKZ w Gdańsku z dnia 02.12.1972,
 - AZP 7-35/97 m.1 – wpisana do rejestru decyzją nr KL IV/6200/5101/72 WKZ w Gdańsku z dnia 02.12.1972 objęte strefą pełnej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego. Dla w/w stanowisk dopuszcza się możliwość zagospodarowania obszaru pod warunkiem przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych, wyprzedzających zainwestowanie terenu, na powierzchni całej działki objętej inwestycją. Po przeprowadzeniu badań archeologicznych teren może zostać uwolniony pod dalsze zagospodarowanie.
- 2) strefy: AZP 7-35/151, AZP 7-35/152, AZP 7-35/153, AZP 7-35/125, AZP 7-35/126, AZP 7-35/136, AZP 7-35/135, AZP 7-35/101, AZP 7-35/109, AZP 7-35/107, AZP 7-35/108, AZP 7-35/95, AZP 7-35/110, AZP 7-35/102, AZP 7-35/106, AZP 7-35/98, AZP 7-35/103, AZP 7-35/104, AZP 7-35/116, AZP 7-35/117, AZP 7-35/113, AZP 7-35/114, AZP 7-35/115, AZP 7-35/96, AZP 7-35/105, objęte strefami ochrony archeologicznej, gdzie wszelkie roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w obrębie strefy, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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: KDZ i KDD.

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;
- 3) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 4) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się jedynie lokalizację obiektów stanowiących wyposażenie ulic, np.: 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) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków i nośników reklamowych, nie dotyczą budowli z zakresu łączności publicznej;
- 5) 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;
- 6) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej(MN/U) dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy na jednej działce (nie dotyczy budynków zamieszkania zbiorowego).

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) 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.
- 5) 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 obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Na obszarze planu nie zostały wykonane badania geologiczne, które potwierdzałyby konieczność wskazania terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych. Żaden też z terenów leżących w granicach opracowania nie jest ujęty w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Przed uruchomieniem procesów inwestycyjnych, dla wszystkich obiektów budowlanych obowiązuje sporządzenie opinii geotechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze planu istnieją tereny (tereny o spadkach powyżej 15⁰ - 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 lub, zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze, także dokumentacji geologiczno – inżynierskiej, obejmującej zagadnienia stateczności zbocza oraz sposobu zabezpieczenia gruntu przed ruchami masowymi.

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

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. 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: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: minimalnie 20m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 70-110 stopni.

Rozdział 9.

Szczegółne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. 1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) Niezgodne z planem istniejące budynki wzniesione zgodnie z prawem mogą być poddawane następującym pracom:
 - a) remontom i przebudowie,
 - b) zmianie sposobu użytkowania o przeznaczeniu zgodnym z ustaleniami planu,
 - c) rozbudowie zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonymi w Dziale III z następującymi wyjątkami:
 - rozbudowa jest dopuszczona również na przedłużeniu istniejącej linii zabudowy budynku,
 - dopuszcza się realizację dachów o kształcie innym niż określono w ustaleniach szczegółowych planu, pod warunkiem zharmonizowania z dachami istniejącymi,
 - dopuszcza się nie stosowanie zapisu dotyczącego poziomu posadzki parteru określonego w ustaleniach szczegółowych,
 - d) nadbudowie zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonymi w Dziale III z następującymi wyjątkami:
 - dopuszcza się nadbudowę wykraczającą poza ustaloną w planie linię zabudowy, pod warunkiem zawierania się nadbudowy w obrysie istniejącego budynku,

- dopuszcza się nie stosowanie zapisu dotyczącego poziomu posadzki parteru określonego w ustaleniach szczegółowych;

2) na całym obszarze planu dopuszcza się zachowanie i rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej;

3) w przypadku przebudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu 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 znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV (oznaczone na rysunku planu). Wzdłuż linii elektroenergetycznej obowiązuje strefa ograniczeń w zagospodarowaniu o szerokości po 20m na każdą stronę od osi linii wysokiego napięcia. W strefie ograniczeń obowiązują przepisy odrębne.

3. 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 w zagospodarowaniu o szerokości po 7,5m na każdą stronę od osi linii średniego napięcia. W strefie ograniczeń obowiązują przepisy odrębne.

4. Odległości zabudowy od terenów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Za zgodne z planem uznaje się bezpośrednie 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

§ 16. 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 4).

2. Układ dróg publicznych tworzą drogi:

- 1) droga klasy Z – zbiorcza, oznaczona symbolem KDZ - droga powiatowa;
- 2) droga klasy D – dojazdowa, oznaczona symbolem KDD – droga gminna.

3. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu jako KDW oraz ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KDX.

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.,
- 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 80m² 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 100m² pow. użytkowej 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 m²;
- 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.

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

- 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń istniejących;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej, o powierzchni mniejszej niż ustalono w kartach terenu;
- 3) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) 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 bytowych:
 - 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 bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) do systemu kanalizacji deszczowej, do gruntu lub do wód zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż,
 - b) 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 terenów zabudowy mieszkaniowej),
 - 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 wodonośnej,
 - 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;
- 5) 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) 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.);
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz: w sposób indywidualny, docelowo z sieci gazowej;
- 8) w zakresie utylizacji odpadów stałych:
- a) po segregacji wywóz za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska,
 - b) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 1987);
- 9) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

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) obiektów związanych z krótkotrwałymi imprezami,
 - 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, 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

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

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-MN, 8-MN, 11-MN, 13-MN, 22-MN, 33-MN, 36-MN, 38-MN, 55-MN, 57-MN, 61-MN, 65-MN, 72-MN, 74-MN, 76-MN, 90-MN** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały;
- 2) **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - nie mniej niż 10m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej oznaczonej jako KDZ,
 - nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej oznaczonej jako KDD oraz dróg wydzielonych zgodnie z § 12 ust.3 pkt 4),
 - od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 20%,
 - 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 budynku mieszkalnego: nie więcej niż 20m,
 - g) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: nie więcej niż 9,00 m (do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe),
 - 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 głównej połaci dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia od 30° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 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 m² z marginesem +/- 10 %,
 - 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 74-MN i 61-MN położone są częściowo w strefie 50 m od cmentarza; obowiązują przepisy odrębne. W strefie tej wyklucza się nowe budynki mieszkalne;
- b) na części terenów 8-MN, 13-MN, 33-MN, 65-MN zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obejmujące zabytki archeologiczne, obowiązują zapisy § 10 niniejszej uchwały,
- c) na części terenów 8-MN, 11-MN, 13-MN, 36-MN, 65-MN, 72-MN, 76-MN, 90-MN zlokalizowane są strefy ochrony archeologicznej, obowiązują zapisy § 10 niniejszej uchwały,
- d) na części terenów 22-MN, 55-MN, 76-MN zlokalizowane są strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązują zapisy § 15 niniejszej uchwały,

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14-MN** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

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

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 35%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,70,

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

e) forma zabudowy: zabudowa szeregowa,

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

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 głównej połaci dachu:

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

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

j) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 600,0 m²,

- 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) na części terenu zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obejmujące zabytki archeologiczne, obowiązują zapisy § 10 niniejszej uchwały,

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **15-MN, 16-MN, 23-MN, 24-MN, 50-MN, 66-MN, 67-MN, 68-MN, 69-MN, 99-MN, 102-MN** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych jako KDD,
 - nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW oraz dróg wydzielonych zgodnie z § 12 ust.3 pkt 4),
 - dla terenu 66-MN, na działkach 1256/6 i 1256/10 nie mniej niż 5m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej jako 024-KDW,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 25%,
 - 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, dla terenu 66-MN - na działkach 1256/5, 1256/6 i 1256/10 dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
 - 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 głównej połaci dachu:
 - dla budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia od 30° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 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 m²,
 - 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) na części terenów 15-MN, 23-MN, 24-MN, 66-MN zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obejmujące zabytki archeologiczne, obowiązują zapisy § 10 niniejszej uchwały,
 - b) na części terenów 50-MN, 67-MN, 66-MN, 68-MN, 69-MN zlokalizowane są strefy ochrony archeologicznej, obowiązują zapisy § 10 niniejszej uchwały,

- c) na części terenów 23-MN, 24-MN, 55-MN, 76-MN, 99-MN, 102-MN zlokalizowane są strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązują zapisy § 15 niniejszej uchwały,

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **10-MN, 20-MN, 21-MN, 28-MN, 32-MN, 34-MN, 41-MN, 47-MN, 48-MN, 52-MN, 53-MN, 95-MN, 106-MN, 108-MN, 113-MN, 122-MN, 123-MN** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW oraz dróg wydzielonych zgodnie z § 12 ust.3 pkt 4),
- od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

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 głównej połaci dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia od 30° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia 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 m²,
- 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 52-MN położony jest częściowo w strefie 50 m od cmentarza; obowiązują przepisy odrębne;

b) na części terenów 53-MN, 95-MN zlokalizowana jest strefa ochrony archeologicznej, obowiązują zapisy § 10 niniejszej uchwały.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **110-MN, 111-MN, 112-MN** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych jako KDD,
- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW oraz dróg wydzielonych zgodnie z § 12 ust.3 pkt 4),
- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných oznaczonych jako KDX,

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 głównej połaci dachu:

- dla budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia od 30° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia 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 m²,
- 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) na części terenu 112-MN zlokalizowana jest strefa ochrony archeologicznej, obowiązują zapisy § 10 niniejszej uchwały,

c) na części terenów 110-MN, 111-MN zlokalizowane są strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązują zapisy § 15 niniejszej uchwały,

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **63-MN/U**, **80-MN/U** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

a) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako zabudowę jednorodzinną,

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) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- e) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- nie mniej niż 10m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej oznaczonej jako KDZ,
- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej jako KDW,

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

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,8,

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

e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza,

f) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: nie więcej niż 9,00 m (do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe),
- dla budynków garażowych, gospodarczych i pozostałych obiektów budowlanych: 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 głównej połąci dachu:

- dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia od 30° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia 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 m²,
- 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: dla zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) na części terenu 63-MN/U zlokalizowana jest strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obejmująca zabytki archeologiczne, obowiązują zapisy § 10 niniejszej uchwały,

b) na części terenu 63-MN/U zlokalizowana jest strefa ochrony archeologicznej, obowiązują zapisy § 10 niniejszej uchwały,

c) na części terenu 63-MN/U zlokalizowana jest strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązują zapisy § 15 niniejszej uchwały.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **78-MN/U, 94-MN/U, 120-MN/U** wydzielonych 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) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- e) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej oznaczonej jako KDD,
- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej jako KDW,

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

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,8,

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

e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza,

f) wysokość zabudowy:

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

- budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia od 30° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe,
- budynków garażowych i gospodarczych: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia 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 m²,
- 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 budynków bliźniaczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) na terenie znajduje się budynek ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczony graficznie na rysunku planu. Obowiązują zapisy zgodnie z § 10,

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **79-MN/U, 82-MN/U, 83-MN/U, 84-MN/U, 85-MN/U, 86-MN/U, 87-MN/U, 88-MN/U, 93-MN/U** wydzielonych 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) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- e) dopuszcza się usługi pomocy społecznej,
- f) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**a) nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- nie mniej niż 10m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej oznaczonej jako KDZ,
- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej oznaczonej jako KDD,
- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej jako KDW,
- 20m od skrajnego toru linii kolejowej lecz nie mniej niż 10m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30%,**c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,8,****d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,****e) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy usługowej,****f) wysokość zabudowy:**

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

- budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia od 30° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe,
- budynków garażowych i gospodarczych: dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia 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 m²,
- 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 budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;**3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:****a) na części terenów 87-MN/U i 88-MN/U u zlokalizowana jest strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obejmująca zabytki archeologiczne, obowiązują zapisy § 10 niniejszej uchwały,****b) na części terenu zlokalizowana jest strefa ochrony archeologicznej, obowiązują zapisy § 10 niniejszej uchwały,****c) na części terenu zlokalizowana jest strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązują zapisy § 15 niniejszej uchwały,**

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 73-U wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny usług;**a) dopuszcza się funkcje magazynowe;****b) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,****c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały;**

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**a) nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- nie mniej niż 10m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej oznaczonej jako KDZ,
- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej jako KDW,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50%,**c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 1,0,****d) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,****e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,00m dla głównej bryły budynku,****f) poziom posadzki parteru : nie więcej niż 0,60 m mierzone od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,****g) geometria głównej połaci dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 20° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,****h) zasady podziału na działki budowlane:**

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000,0 m²

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:**a) teren położony jest częściowo w strefie 50 m od cmentarza; obowiązują przepisy odrębne.**

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **77-U/P, 81-U/P, 89-U/P** wydzielonych 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,
- c) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji,
- d) wyklucza się działalność uciążliwą,
- e) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**a) nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- nie mniej niż 10m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej oznaczonej jako KDZ,
- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej jako KDW,
- 20m od skrajnego toru linii kolejowej lecz nie mniej niż 10m od linii rozgraniczającej terenów kolejowych,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50%,**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) 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 głównej połaci dachu:**

- dachy dwuspadowe; kąt nachylenia 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 m²,
- 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) na części terenu 77-U/P zlokalizowane są strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązują zapisy § 15 niniejszej uchwały,

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2-RM, 6-RM, 9-RM, 12-RM, 18-RM, 25-RM, 26-RM, 31-RM, 35-RM, 37-RM, 44-RM, 46-RM, 49-RM, 54-RM, 62-RM, 64-RM, 70-RM, 75-RM, 97-RM, 98-RM, 101-RM, 105-RM, 114-RM, 115-RM, 121-RM** wydzielonych 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 § 17 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- nie mniej niż 10m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej oznaczonej jako KDZ,
- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych oznaczonych jako KDD,
- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW,
- od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 20%,

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:

- budynków mieszkalnych w tym agroturystycznych, nie więcej niż 9,00 m (do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe),
- pozostałych obiektów budowlanych 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 głównej połaci dachu:

- budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej: dach dwuspadowy; kąt nachylenia od 30° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe,
- budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich: dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 10° do 45°, dopuszcza się dachy naczółkowe,

j) zasady podziału na działki :

- powierzchnia nowo projektowanej działki: nie mniej niż 3000,0 m²

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

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) dopuszcza się maksymalnie 2 budynki mieszkalne (w tym budynek agroturystyczny) w granicach jednego siedliska rolniczego,
- b) na części terenów 25-RM, 35-RM zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obejmujące zabytki archeologiczne, obowiązują zapisy § 10 niniejszej uchwały,
- c) na części terenów 2-RM, 6-RM, 12-RM, 37-RM, 44-RM, 46-RM, 49-RM, 64-RM, 70-RM, 75-RM zlokalizowane są strefy ochrony archeologicznej, obowiązują zapisy § 10 niniejszej uchwały,
- d) na części terenów 97-RM, 98-RM, 101-RM, 105-RM zlokalizowane są strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązują zapisy § 15 niniejszej uchwały,
- e) teren 97-RM położony jest częściowo w strefie 50 m od cmentarza; obowiązują przepisy odrębne.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **19-US/UP, 107-US/UP, 117-US/UP** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny sportu i rekreacji oraz usług publicznych;

- a) dopuszcza się usługi publiczne wraz z możliwością lokalizacji budynku muzealno/wystawienniczego na terenie 107-US/UP;
- b) dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji,
- c) 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, itp.
- d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 uchwały;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**a) nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- nie mniej niż 10m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej oznaczonej jako KDZ,
- nie mniej niż 6m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczoną jako KDW

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30%,**c) wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0, maksymalny 0,60,**d) powierzchnia biologicznie czynna:** nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,**e) szerokość elewacji frontowej:** dowolna,**f) wysokość zabudowy:** nie więcej niż 8,0 m;**g) geometria głównej połaci dachu:**

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

h) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:**a) nie ustala się.**

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **58-KP, 109-KP** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji (parking);

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

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: nie dotyczy

3) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów:

a) obowiązuje zakaz zabudowy,

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **59-ZC** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny cmentarzy

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

b) dopuszcza się sytuowanie budynków, budowli związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz infrastrukturą techniczną, tj. np.: kaplica cmentarna;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy: jak na rysunku planu,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 1% (nie dotyczy płyt nagrobnych oraz pomników),

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,01,

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

e) wysokość zabudowy:

- nie więcej niż 7,00 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości do 10,00 m dla wieży kaplicy cmentarnej lub dzwonnicy,

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

g) geometria głównej połąci dachu: dachy dwuspadowe, kąt nachylenia od 30° do 45°, dla przekrycia wieży i dzwonnicy geometria dachu dowolna,

h) zasady podziału na działki budowlane:

- nie dopuszcza się wtórnych podziałów,

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

a) na części terenu zlokalizowana jest strefa ochrony archeologicznej, obowiązują zapisy § 10 niniejszej uchwały,

b) na części terenu zlokalizowana jest strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązują zapisy § 15 niniejszej uchwały.

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **96-IT, 103-IT** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej;

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

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) linie zabudowy – nie ustala się,

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

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

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

e) szerokość elewacji frontowej: dowolna,

f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10m,

g) geometria dachu: dowolna,

h) zasady podziału na działki budowlane:

- powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna,

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) na części terenów zlokalizowana jest strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązują zapisy § 15 niniejszej uchwały.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4-R, 7-R, 17-R, 39-R, 40-R, 51-R, 56-R, 60-R, 71-R, 91-R, 92-R, 94-R, 100-R** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 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) obowiązuje zakaz zabudowy,

b) na części terenów 7-R, 39-R zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obejmujące zabytki archeologiczne, obowiązują zapisy § 10 niniejszej uchwały,

c) na części terenów 4-R, 7-R, 39-R, 40-R, 56-R, 60-R, 71-R, 91-R zlokalizowane są strefy ochrony archeologicznej, obowiązują zapisy § 10 niniejszej uchwały,

d) na części terenów 39-R, 40-R, 51-R, 56-R, 71-R, 91-R, 100-R zlokalizowane są strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązują zapisy § 15 niniejszej uchwały.

§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3-ZL, 5-ZL, 27-ZL, 29-ZL, 30-ZL, 42-ZL, 43-ZL, 45-ZL, 104-ZL** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: lasy;

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie powodującej zmiany przeznaczenia, na zasadach określonych w § 17 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,

b) na części terenów 3-ZL, 5-ZL, 43-ZL zlokalizowane są strefy ochrony archeologicznej, obowiązują zapisy § 10 niniejszej uchwały,

c) na części terenu 104-ZL zlokalizowana jest strefa ograniczeń od napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązują zapisy § 15 niniejszej uchwały.

§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **116-EF, 118-EF, 119-EF** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenów: tereny lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych, o mocy do 2,0 MW: Dopuszcza się:

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

c) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych i placów manewrowych służących właściwemu funkcjonowaniu zespołu elektrowni,

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 6m od linii rozgraniczającej tereny dróg KDW,

- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy (łącznie z powierzchnią pod panelami fotowoltaicznymi):** maksymalnie 70%,
- c) **wskaźnik intensywności zabudowy (łącznie z powierzchnią pod panelami fotowoltaicznymi):** minimalny 0,0, maksymalny 0,7,
- d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimum 20%,
- e) **wysokość zabudowy:**
 - dla budynków: maksymalnie 6 m,
 - dla innych obiektów budowlanych maksymalnie 4m, za wyjątkiem słupów elektroenergetycznych, dla których ustala się wysokość wg potrzeb technologicznych,
- f) **geometria głównej połaci dachu:** dla budynków związanych z przesyłaniem i przetwarzaniem energii elektrycznej - dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 20°-45°;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna moc nominalna zespołu elektrowni wg warunków przyłączenia do sieci, inne parametry budowli wg potrzeb technologicznych,
- d) ustala się strefy ochronne od elektrowni fotowoltaicznych, w których występują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występują znaczące oddziaływania na środowisko. Strefy te muszą zawierać się w liniach rozgraniczających terenów;

§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **01-KDZ, 039-KDZ** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy Z – zbiorcza;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - w liniach rozgraniczających terenu, 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) na części terenu zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obejmujące zabytki archeologiczne, obowiązują zapisy § 10 niniejszej uchwały,
- b) na części terenu zlokalizowane są strefy ochrony archeologicznej, obowiązują zapisy § 10 niniejszej uchwały,
- c) na części terenu zlokalizowane są strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązują zapisy § 15 niniejszej uchwały.

§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **02-KDD, 03-KDD, 04-KDD, 05-KDD, 06-KDD, 07-KDD, 08-KDD** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

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

2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu oznaczonego jako 02-KDD – min. 9,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego jako 03-KDD – min. 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - dla terenu oznaczonego jako 04-KDD – min. 12,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu oznaczonego jako 05-KDD – min. 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 06-KDD – min. 8,0 m zgodnie z granicami działki,
- dla terenu oznaczonego jako 07-KDD – min. 13,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 08-KDD – min. 10,0 m zgodnie z granicami działki,

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) na części terenu 02-KDD zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obejmujące zabytki archeologiczne, obowiązują zapisy § 10 niniejszej uchwały,
- b) na części terenu 03-KDD zlokalizowane są strefy ochrony archeologicznej, obowiązują zapisy § 10 niniejszej uchwały,
- c) na części terenów 02-KDD, 04-KDD zlokalizowane są strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązują zapisy § 15 niniejszej uchwały.

§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **09-KDW, 10-KDW, 011-KDW, 012-KDW, 013-KDW, 014-KDW, 015-KDW, 016-KDW, 017-KDW, 018-KDW, 019-KDW, 020-KDW, 021-KDW, 022-KDW, 023-KDW, 024-KDW, 025-KDW, 026-KDW, 027-KDW, 028-KDW, 029-KDW, 030-KDW, 031-KDW, 032-KDW, 033-KDW, 034-KDW, 035-KDW, 036-KDW, 037-KDW, 039-KDW** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla terenu oznaczonego jako 09-KDW – min 12,0 m zgodnie z granicami działki,
- dla terenu oznaczonego jako 010-KDW – min 5,0 m zgodnie z granicami działki, zakończony placem manewrowym zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 011-KDW – min 8,0 m zgodnie z granicami działki,
- dla terenu oznaczonego jako 012-KDW – min 8,0 m zgodnie z granicami działki,
- dla terenu oznaczonego jako 013-KDW – min 8,0 m do terenu 41-MN, dalej zgodnie z granicami działki,
- dla terenu oznaczonego jako 014-KDW – min 8,0 m zgodnie z granicami działki,
- dla terenu oznaczonego jako 015-KDW – min 6,0 m zgodnie z granicami działki,
- dla terenu oznaczonego jako 016-KDW – min 6,0 m zgodnie z granicami działki,
- dla terenu oznaczonego jako 017-KDW – min 10,0 m zgodnie z granicami działki,
- dla terenu oznaczonego jako 018-KDW – min 10,0 m zgodnie z granicami działki,
- dla terenu oznaczonego jako 019-KDW – min 6,0 m zgodnie z granicami działki,
- dla terenu oznaczonego jako 020-KDW – min 6,0 m zgodnie z granicami działki,
- dla terenu oznaczonego jako 021-KDW – min 6,0 m zgodnie z granicami działki,
- dla terenu oznaczonego jako 022-KDW – min 12,0 m zgodnie z granicami działki,
- dla terenu oznaczonego jako 023-KDW – min 9,0 m zgodnie z granicami działki,
- dla terenu oznaczonego jako 024-KDW – min 10,0 m zgodnie z granicami działki,

- dla terenu oznaczonego jako 025-KDW – min 8,0 m zgodnie z granicami działki,
- dla terenu oznaczonego jako 026-KDW – min 10,0 m zgodnie z granicami działki,
- dla terenu oznaczonego jako 027-KDW – min 10,0 m zgodnie z granicami działki,
- dla terenu oznaczonego jako 028-KDW – min 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 029-KDW – min 5,0 m zgodnie z granicami działki,
- dla terenu oznaczonego jako 030-KDW – min 5,0 m zgodnie z granicami działki,
- dla terenu oznaczonego jako 031-KDW – min 8,0 m zgodnie z granicami działki,
- dla terenu oznaczonego jako 032-KDW – min 8,0 m zakończony placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 033-KDW – min 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 034-KDW – min 5,0 m zgodnie z granicami działki,
- dla terenu oznaczonego jako 035-KDW – min 7,0 m zgodnie z granicami działki, zakończony placem manewrowym zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 036-KDW – min 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego jako 037-KDW – min 6,0 m zgodnie z granicami działki,
- dla terenu oznaczonego jako 039-KDW – min 6,0 m zgodnie z granicami działki, 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) na części terenów 09-KDW, 012-KDW, 014-KDW, 020-KDW, 021-KDW, 024-KDW zlokalizowane są strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obejmujące zabytki archeologiczne, obowiązują zapisy § 10 niniejszej uchwały,
- b) na części terenów 010-KDW, 023-KDW, 024-KDW, 025-KDW, 033-KDW, 035-KDW zlokalizowane są strefy ochrony archeologicznej, obowiązują zapisy § 10 niniejszej uchwały,
- c) na części terenów 011-KDW, 012-KDW, 016-KDW, 018-KDW, 027-KDW, 034-KDW, 035-KDW, 036-KDW zlokalizowane są strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązują zapisy § 15 niniejszej uchwały.

§ 41. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **038-KDX** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu: ciąg pieszo - jezdny;

2) Parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- w liniach rozgraniczających terenu, zgodnie z granicami działki,

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) na części terenu zlokalizowane są strefy ochrony archeologicznej, obowiązują zapisy § 10 niniejszej uchwały,
- b) na części terenu zlokalizowane są strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązują zapisy § 15 niniejszej uchwały.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Nowa Wieś Lęborska

**inż. Roman Downar-
Zapolski**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/88/24
Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska
z dnia 24 października 2024 r.

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

Na podstawie art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w brzmieniu obowiązującym sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, art. 66 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w brzmieniu obowiązującym sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, art. 66 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 Czarnówko oraz części miejscowości Nowa Wieś Lęborska został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Nowa Wieś Lęborska po raz pierwszy w dniach od 21.08.2023r. do 13.09.2023r. po raz drugi w dniach od 04.04.2024r. do 25.04.2024r. i ponownie w dniach od 26.07.2024r. do 20.08.2024r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 29.09.2023r. wpłynęło 15 uwag z których 6 zostało nieuwzględnionych, 1 uwzględniona częściowo, 8 uwzględnionych, do dnia 10.05.2024r. wpłynęło 12 uwag, z których 4 uwagi zostały nieuwzględnione i 8 uwag zostało uwzględnionych, do dnia 04 września 2024r. wpłynęła 1 uwaga, która została nieuwzględniona.

Uwagi do 1 wyłożenia w dniach od 21.08.2023r. do 13.09.2023r.:

- 1) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 25.08.2023r. dotyczyła terenu elementarnego 83-MN/U w miejscowości Nowa Wieś Lęborska.

Wnosi o:

wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej oraz form zabudowy dodatkowo dla jednorodzinnej w postaci bliźniaczej i szeregowej

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Nowa Wieś Lęborska.

Uzasadnienie:

Z uwagi na protesty mieszkańców z sąsiednich nieruchomości odrzuca się intensywną zabudowę wielorodzinną jak i jednorodziną pod postacią zabudowy szeregowej i bliźniaczej zlokalizowaną pomiędzy ekstensywną zabudową jednorodziną.

- 2) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 30.08.2023 r. dotyczyła działki nr 6/5 w miejscowości Czarnówko.

Wnosi o:

Zmianę przeznaczenia działki umożliwiającą zabudowę mieszkaniową.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Nowa Wieś Lęborska.

Uzasadnienie:

Zapisy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Nowa Wieś Lęborska pozwalają na lokalizację nowej zabudowy poza terenami wyznaczonymi w w/w studium jedynie na terenach przylegających do drogi. W w/w sytuacji proponuje się przeznaczyć działkę pod lokalizację zabudowy zagrodowej.

- 3) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 30.08.2023 r. dotyczyła działki nr 5/3 w miejscowości Czarnówko.

Wnosi o:

Wnosimy o zmianę przeznaczenia dla całej działki umożliwiającą zabudowę mieszkaniową.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Nowa Wieś Lęborska.

Uzasadnienie:

Zapisy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Nowa Wieś Lęborska pozwalają na lokalizację nowej zabudowy poza terenami wyznaczonymi w w/w studium jedynie na terenach przylegających do drogi. W w/w sytuacji proponuje się przeznaczyć pozostałą część działki pod lokalizację zabudowy zagrodowej.

- 4) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 12.09.2023 r. dotyczyła działki nr 80/25 w miejscowości Czarnówko.

Wnosi o:

o zmianę przeznaczenia działki nr 80/25 umożliwiającą zabudowę mieszkaniową.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Nowa Wieś Lęborska.

Uzasadnienie:

Działka zlokalizowana jest poza terenami wyznaczonymi w studium jako tereny inwestycyjne.

- 5) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 29.09.2023 r. dotyczyła działki nr 87 w miejscowości Czarnówko.

Wnosi o:

zwiększenie powierzchni przeznaczonej na funkcję mieszkaniową jednorodzinną.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Nowa Wieś Lęborska.

Uzasadnienie:

Działka zlokalizowana jest poza terenami wyznaczonymi w studium jako tereny inwestycyjne, jedynie pas terenu zlokalizowany przy drodze stanowiący użytek rolny klasy IV przeznaczony został na rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pozostała część działki stanowi użytek rolny klasy III.

- 6) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 29.09.2023 r. dotyczyła działki nr 14/2 w miejscowości Czarnówko.

Wnosi o:

zmianę sposobu przeznaczenia w planie działki mieszkaniowej jednorodzinnej na siedlisko rolnicze.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Nowa Wieś Lęborska.

Uzasadnienie:

Użytek gruntowy na jakim zrealizowany jest budynek mieszkalny sklasyfikowany jest jako grunt budowlany (B) co wyklucza realizację na tym terenie zabudowy zagrodowej.

- 7) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.11.2023 r. /po terminie składania uwag/ dotyczyła ogólnych zapisów planu miejscowego.

Zwraca uwagę, że:

przypisywanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowo usługowej oraz usługowo przemysłowej nie bierze pod uwagę aktualnego klimatu akustycznego.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Nowa Wieś Lęborska.**Uzasadnienie:**

Zabudowa mieszkaniowa jak i mieszkaniowo usługowa oraz usługowo przemysłowa – zlokalizowane są w miejscach ich aktualnego występowania.

Uwagi do 2 wyłożenia w dniach od 04.04.2024r. do 25.04.2024r.:

- 1) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 23.04.2024r. dotyczyła działki nr 1251/5 w miejscowości Czarnówko.

Wnosi o:

wyłączenie działki 1251/5 z zagospodarowania na cele budowlane.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Nowa Wieś Lęborska.**Uzasadnienie:**

Zapisy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Nowa Wieś Lęborska pozwalają na lokalizację nowej zabudowy na tym terenie. Brak uzasadnienia dla ograniczenia zabudowy.

- 2) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 08.04.2024r. dotyczyła działki nr 298/4 w miejscowości Czarnówko.

Wnosi o:

zmianę przeznaczenia działki umożliwiającą zabudowę zagrodową.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Nowa Wieś Lęborska.**Uzasadnienie:**

Z uwagi na generowanie uciążliwości związanej z dojazdem sprzętem rolniczym do zabudowy zagrodowej drogą o szerokości 5 m pomiędzy zabudową mieszkaniową nie należy lokalizować zabudowy zagrodowej.

- 3) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 19.04.2024r. dotyczyła działki nr 43 w miejscowości Czarnówko.

Wnosi o:

uwzględnienie całej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Nowa Wieś Lęborska.**Uzasadnienie:**

Zapisy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Nowa Wieś Lęborska nie przewidują na tym terenie wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wprowadzenie na przedmiotowej działce zabudowy było możliwe jedynie w pasie przylegającym do drogi publicznej.

- 4) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 15.04.2024r. dotyczyła działki nr 79 w miejscowości Czarnówko.

Wnosi o:

powiększenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 79.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Nowa Wieś Lęborska.**Uzasadnienie:**

Zapisy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Nowa Wieś Lęborska nie przewidują na tym terenie wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wprowadzenie na przedmiotowej działce zabudowy było możliwe jedynie w pasie przylegającym do drogi publicznej.

Uwagi do 3 wyłożenia w dniach od 26.07.2024r. do 20.08.2024r.:

- 1) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 09.08.2024r. dotyczyła działki nr 26 w miejscowości Czarnówko.

Wnosi o:

przeznaczenie całej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Nowa Wieś Lęborska.

Uzasadnienie:

Dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej na całym terenie działki będzie sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które określa na przedmiotowej działce rodzaj zainwestowania jako tereny rolne. Jak wynika z w/w dokumentu ilość dostępnych terenów pod zabudowę na terenie gminy przekracza już zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe. Z uwagi na to proponuję odrzucić uwagę.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIII/88/24
Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska
z dnia 24 października 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 2024 poz. 609 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) w brzmieniu obowiązującym sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, art. 66 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 modernizacje oraz częściowe poszerzenia dróg gminnych 03-KDD i 04-KDD.

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego, nowo projektowane sieci zaleca się lokalizować w liniach rozgraniczających dróg;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w system kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę istniejącego systemu, dopuszcza się wydzielenie terenów pod przepompownie ścieków wyznaczonych na etapie realizacji i modernizacji istniejącej i nowoprojektowanej sieci, w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków bytowych zgodnie

z przepisami odrębnymi. W zakresie odprowadzenia ścieków przemysłowych – 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. Opłaty z tytułu opłaty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VIII/88/24

Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska

z dnia 24 października 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę