



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 20 listopada 2025 r.

Poz. 4166

UCHWAŁA NR XXII/234/25 RADY GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA

z dnia 3 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obrębie ewidencyjnym Lubowidz

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 2025r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w zw. z art. 67 ust. 3 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 LI/556/22 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 3 listopada 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obrębie ewidencyjnym Lubowidz, Uchwałą Nr LVIII/603/23 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 9 lutego 2023 roku w sprawie zmiany uchwały nr LI/556/22 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obrębie ewidencyjnym Lubowidz oraz Uchwałą Nr XII/143/25 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 23 stycznia 2025 roku w sprawie zmiany uchwały nr LI/556/22 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 3 listopada 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obrębie ewidencyjnym Lubowidz,

Rada Gminy Nowa Wieś Lęborska uchwala, co następuje

DZIAŁ I. Postanowienia ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Wieś Lęborska uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obrębie ewidencyjnym Lubowidz, obejmującą teren o powierzchni ok. 9,03 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 i 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 3) zbiór danych przestrzennych, stanowiący załącznik nr 4.

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

- 1) **Dział I** zawierający postanowienia ogólne;
- 2) **Dział II** zawierający ustalenia ogólne;
- 3) **Dział III** zawierający ustalenia szczegółowe;
- 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 zmiany planu, o której mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **teren** - należy przez to rozumieć obszar wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **udziale powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku, które jednak mogą być wysunięte od wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość nie większą niż 1,5m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budowli z zakresu łączności publicznej, sieci i elementów infrastruktury technicznej oraz ścian podziemnych budynku;
- 5) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu w planie, dopuszczony na czas określony tj. do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu; zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu.

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

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

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Inne oznaczenia nie będące ustaleniami planu:

- 1) granica pasa o szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków AZP 7-36/103;
- 3) Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórz Łęborskich.

Rozdział 1.

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

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie 6 terenów. Są to następujące przeznaczenia terenów wraz z oznaczeniami:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług – MWW-U;
- 2) tereny lasu – L;

- 3) tereny usług sportu i rekreacji – US;
- 4) teren drogi lokalnej - KDL;
- 5) teren drogi dojazdowej - KDD.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. Na terenie oznaczonym jako MWW-U ustala się:

- 1) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów we wszystkich budynkach na terenie jednej działki;
- 2) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu nowych obiektów budowlanych oraz urządzeń rekreacyjnych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. Obszar planu w granicach oznaczonych na rysunku planu położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wzgórz Lęborskich. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami.

2. Część obszaru planu położona jest w granicach zbiornika wód podziemnych GZWP nr 107 „Pradoliny rzeki Łeby”. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami.

3. W celu ochrony walorów krajobrazu kulturowego obowiązuje:

- 1) nasadzenie alei drzew wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.

4. 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.

5. Ustala się dla terenu MWW-U standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Na obszarze planu znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych AZP 7-36/103. Na obszarze w/w strefy 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 przestrzeń publiczną, którymi jest teren lasu, oznaczony symbolem 3L oraz teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 4US.

2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązuje zapewnienie oświetlenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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) dopuszcza się zwiększenie o 20% wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych, nie przekraczającej 20% powierzchni zabudowy, takich jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp. w odniesieniu do ustalonej w planie wysokości zabudowy;
- 3) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków, m.in. nie dotyczą budowli z zakresu łączności publicznej.

3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:

- 1) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona w ustaleniach szczegółowych;
- 3) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o następujących parametrach:
 - a) 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.

Rozdział 7.

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

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

§ 14. Na obszarze objętym planem zgodnie z Uchwałą nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa Pomorskiego brak jest krajobrazów priorytetowych, w związku z czym nie zostały one wyznaczone na obszarze objętym niniejszym planem.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

Rozdział 9.

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

§ 16. Ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

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

§ 17. 1. Obsługę komunikacyjną dla terenów położonych na zał. nr 1 ustala się z drogi krajowej DK6 znajdującej się poza granicami planu poprzez istniejące zjazdy oraz z drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działce nr 746/46, natomiast dla terenów położonych na zał. nr 2 z drogi gminnej – ul. Jeziorna.

2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w wysokości 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usług turystyki obowiązuje zapewnienie minimum 1 miejsca na 4 miejsca noclegowe,
 - c) dla terenu usług sportu i rekreacji obowiązuje zapewnienie minimum 20 miejsc do parkowania,
 - d) dla innych lokali usługowych obowiązuje zapewnienie minimum 1 miejsca parkingowego na każde 30 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, którą wyznacza się w proporcji do liczby miejsc parkingowych wynikających z ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15;
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16– 40;
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100;
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
- 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja, za wyjątkiem terenu 4US, dla którego dopuszcza się zlokalizowanie miejsc parkingowych w granicach drogi 6KDD;
- 4) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom;
- 5) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących budynków, lokalizacja nowych budynków, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustalonymi powyżej zasadami;
- 6) zasady zapewnienia miejsc parkingowych dla terenów US zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów.

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

- 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących, pod warunkiem, że inwestycje te nie wpłyną na zmianę przeznaczenia terenu;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej, o powierzchni mniejszej niż ustalono w ustaleniach szczegółowych;
- 3) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego,
 - b) nowo projektowane sieci zaleca się lokalizować w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo - gospodarczych:

- a) obowiązuje zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w system kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę istniejącego systemu,
 - b) dopuszcza się wydzielenie terenów pod przepompownie ścieków wyznaczonych na etapie realizacji i modernizacji istniejącej i nowoprojektowanej sieci;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- a) obowiązuje odprowadzanie wód deszczowych na terenie działki objętej inwestycją zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do systemu kanalizacji deszczowej,
 - c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
 - d) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
 - e) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo-wodnych,
 - f) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia,
 - b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze opracowania,
 - c) nowoprojektowane sieci NN należy realizować jako sieci kablowe w liniach rozgraniczających dróg oraz po innych trasach, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów,
 - d) istniejące sieci i urządzenia kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem właściwy gestor przebudowuje na wniosek zainteresowanych stron, zapewniając finansowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: w sposób indywidualny, docelowo z sieci gazowej;
- 7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:
- a) po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska,
 - b) gospodarka odpadami musi być zgodna z obowiązującymi przepisami;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19. 1. Na całym obszarze objętym planem, za wyjątkiem terenu 4US, obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy.

Rozdział 12.

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

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

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

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

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług. Dopuszcza się:

- a) usługi wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych (nie dotyczy istniejącego obiektu gastronomicznego),
- b) wyłącznie usługi nieuciążliwe z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki oraz usługi służące obsłudze mieszkańców typu: fryzjer, gabinet lekarski, kosmetyczny itp.,
- c) zachowanie istniejącej stacji paliw jedynie do czasu oddania do użytkowania budynków mieszkalnych,
- d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych – dla budynków z dachami spadzistymi -max. 12 m,

- dla budynków z dachami płaskimi – max. 9 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – max. 6,0 m;

1) udział powierzchni zabudowy: max. 35%;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 55%;

3) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,05, max. 1,0;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 25m od krawędzi jezdni drogi krajowej DK 6,

b) od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) 100 m od brzegu jeziora;

5) liczba kondygnacji:

- dla budynków mieszkalnych - do 3 kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

- dla budynków garażowych – 1 kondygnacja nadziemna;

6) geometria głównej połaci dachu:

- dla budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 35-45°; dopuszcza się dachy płaskie;

- dla budynków garażowych - dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45°; dopuszcza się dachy płaskie,

7) pokrycie dachu: dach spadzisty z dachówki ceramicznej lub innego materiału dachówkopodobnego w kolorze grafitowym lub ceglastym; dach płaski dowolny;

8) kolorystyka elewacji: należy stosować kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów;

9) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru nad poziomem terenu w miejscu głównego wejścia do budynku: 0,60 m;

10) forma zabudowy – wolnostojąca,

11) wielkość nowoprojektowanej działki budowlanej: min. 1500 m².

3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów:

- a) na części terenu zlokalizowana jest strefy ochrony archeologicznej, obowiązują zapisy § 10 niniejszej uchwały,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 100 m od brzegu jeziora,
- c) część terenu zgodnie z załącznikiem graficznym położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wzgórz Lęborskich,
- d) dopuszcza się zachowanie istniejących wzniesionych zgodnie z prawem obiektów budowlanych.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2L** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasu;

- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie powodującej zmiany przeznaczenia, na zasadach określonych w § 18 uchwały;
- b) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj.: małą architekturę, ścieżki piesze, pieszko-rowerowe i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, oświetlenie, siłownie terenowe, urządzenia turystyczne itp. nie wymagające wyłączenia gruntu z produkcji leśnej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) wysokość zabudowy: nie dotyczy;
- 2) udział powierzchni zabudowy: 0%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: 100%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy: 0;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 6) geometria głównej połaci dachu: nie dotyczy.

3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów:

- a) na części terenu 2L zlokalizowana jest strefy ochrony archeologicznej, obowiązują zapisy § 10 niniejszej uchwały,
- b) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wzgórz Lęborskich,
- c) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem zagospodarowania wymienionego w pkt 1).

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3L** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasu;

- a) dopuszcza się zagospodarowanie terenu jako terenu publicznego w postaci ścieżek dydaktycznych, miejsc wypoczynku, wszelkiego rodzaju urządzeń turystycznych itp. niewymagających wyłączenia gruntu z produkcji leśnej;
- b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) wysokość zabudowy: nie dotyczy;
- 2) udział powierzchni zabudowy: 0%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: 100%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy: 0;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;
- 6) geometria głównej połaci dachu: nie dotyczy.

3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wzgórz Lęborskich, obowiązują przepisy odrębne,
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem zagospodarowania wymienionego w pkt 1).

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4US** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1. Przeznaczenie terenu: tereny usług sportu i rekreacji. Dopuszcza się:

- a) obiekty handlu i gastronomii jako tymczasowe i towarzyszące krótkotrwałym imprezom okolicznościowym; wyklucza się pozostałe rodzaje tymczasowych obiektów budowlanych,
- d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 18 uchwały.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) wysokość zabudowy: max. 5,0 m;
- 2) udział powierzchni zabudowy: max. 15%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 70%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,0, max. 0,15;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 6m od linii rozgraniczających z drogą KDL i KDD,
 - b) od brzegu jeziora zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) geometria głównej połaci dachu: dowolna;
- 7) wielkość nowoprojektowanej działki budowlanej: dowolna.

3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów:

- a) teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wzgórz Lęborskich,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 100 m od brzegu jeziora za wyjątkiem obiektów wymienianych w przepisach odrębnych, w tym m.in.:
 - urządzeń wodnych,
 - obiektów związanych z dostępem terenu do wód publicznych w zakresie niezbędnym do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani,
 - ogólnodostępnych obiektów służących turystyce wodnej, w postaci urządzeń o charakterze technicznym oraz obiektów służących obsłudze przystani żeglarskich o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy 120 m² (takich jak sanitariaty, umywalnie, aneks kuchenny, pralnie, biuro bosmanatu, magazyn na sprzęt ratunkowy i żeglarski lub innych mających na celu zabezpieczenie tych samych funkcji) i obiektów służących obsłudze przystani kajakowych o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy 80 m² (takich jak sanitariaty, umywalnie, biuro obsługi przystani, magazyn na sprzęt ratunkowy i kajakowy, zmywalnie, aneks kuchenny lub innych mających na celu zabezpieczenie tych samych funkcji), z wyłączeniem kubaturowych obiektów noclegowych i gastronomicznych,
 - inwestycji celu publicznego.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KDL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące::

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;

2. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie: nie ustala się.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów: teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wzgórz Lęborskich.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące::

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;

2. **Parametry i wyposażenie:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;

2) dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;

3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;

4) wyposażenie: nie ustala się.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów: teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wzgórz Lęborskich,

DZIAŁ IV.

Ustalenia końcowe

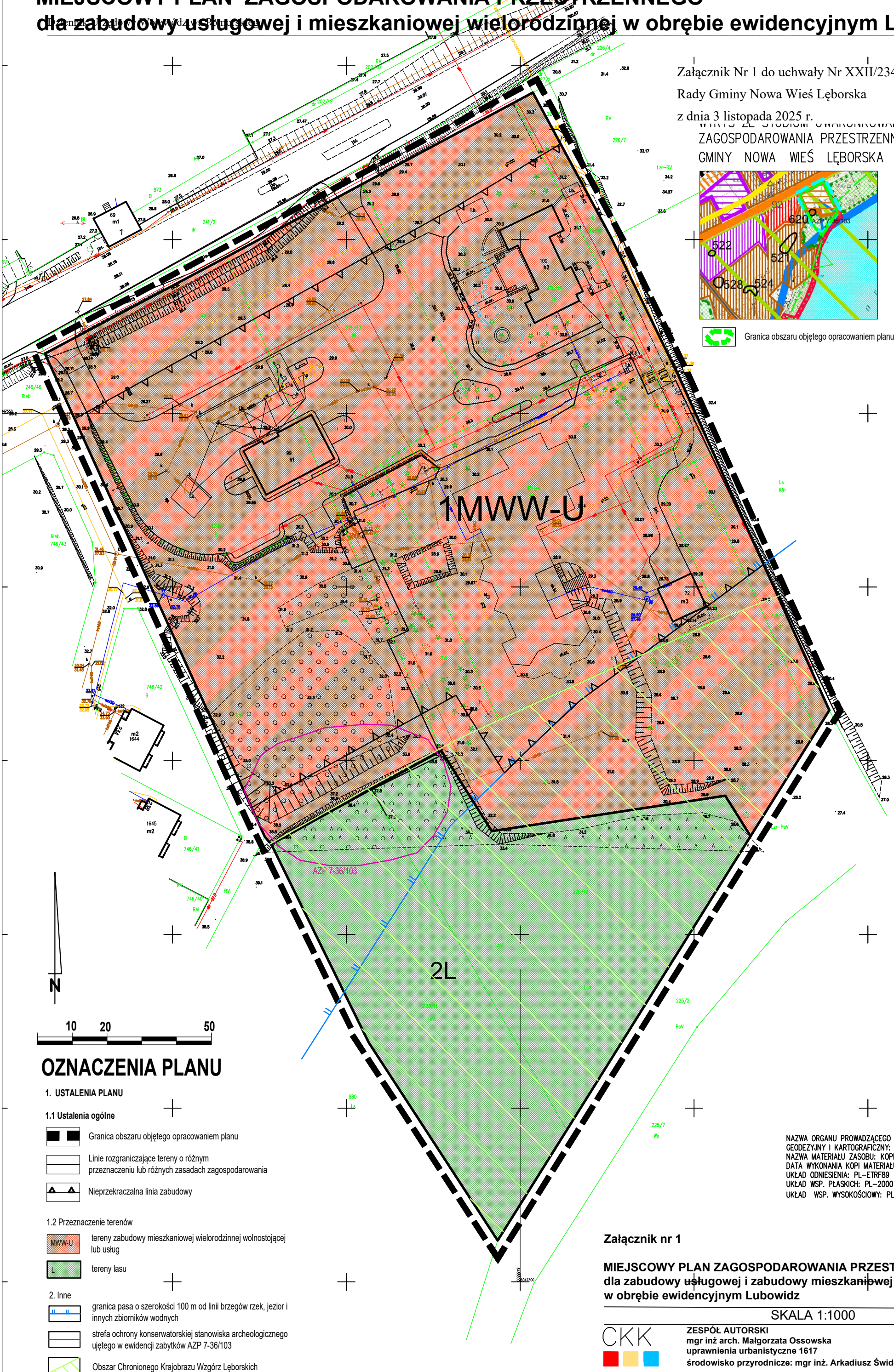
§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Wieś Lęborska.

§ 28. 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**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej w obrębie ewidencyjnym Lubowidz



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXII/234/25
Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska
z dnia 3 listopada 2025 r.
WNIOS Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA



Granica obszaru objętego opracowaniem planu

OZNACZENIA PLANU

1. USTALENIA PLANU

1.1 Ustalenia ogólne

- Granica obszaru objętego opracowaniem planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

1.2 Przeznaczenie terenów

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług
- tereny lasu

2. Inne

- granica pasa o szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków AZP 7-36/103
- Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórz Lęborskich

Załącznik nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obrębie ewidencyjnym Lubowidz

SKALA 1:1000

CKK
ARCHITEKCI

ZESPÓŁ AUTORSKI
mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska
uprawnienia urbanistyczne 1617
środowisko przyrodnicze: mgr inż. Arkadiusz Świder

NAZWA ORGANU PROWADZĄCEGO PAŃSTWOWY ZASÓB
GEODEZYJNY I KARTOGRAFICZNY: POWIAT LĘBORSKI
NAZWA MATERIAŁU ZASOBU: KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
DATA WYKONANIA KOPII MATERIAŁU ZASOBU: 2025-03-18
UKŁAD ODNIESIENIA: PL-ETRF89
UKŁAD WSP. PŁASKICH: PL-2000 STREFA6
UKŁAD WSP. WYSOKOŚCIOWY: PL-EVRF2007-NH

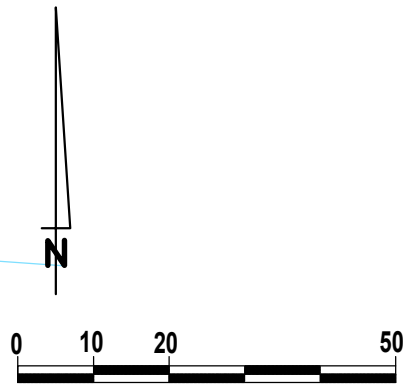
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej w obrębie ewidencyjnym Lubowidz

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXII/234/25
Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska
z dnia 3 listopada 2025 r.



- Granica obszaru objętego opracowaniem planu
- Tereny sportu i rekreacji
- Tereny lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- Lasy
- Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórz Lęborskich

NAZWA ORGANU PROWADZĄCEGO PAŃSTWOWY ZASÓB
GEODEZYJNY I KARTOGRAFICZNY: POWIAT-ŁĘBORSKI
NAZWA MATERIAŁU ZASOBU: KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
DATA WYKONANIA KOPII MATERIAŁU ZASOBU: 2025-03-18
UKŁAD ODNIESIENIA: PL-ETRF89
UKŁAD WSP. PŁASKICH: PL-2000 STREFA6
UKŁAD WSP. WYSOKOŚCIOWY: PL-EVRF2007-NH



OZNACZENIA PLANU

1. USTALENIA PLANU

1.1 Ustalenia ogólne

- Granica obszaru objętego opracowaniem planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

1.2 Przeznaczenie terenów

- tereny lasu
- tereny usług sportu i rekreacji
- teren drogi lokalnej
- teren drogi dojazdowej

2. Inne

- Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórz Lęborskich
- granica pasa o szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych

Załącznik nr 2

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
w obrębie ewidencyjnym Lubowidz

SKALA 1:1000

CKK
ARCHITEKCI

ZESPÓŁ AUTORSKI
mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska
uprawnienia urbanistyczne 1617
środowisko przyrodnicze: mgr inż. Arkadiusz Świder



Załącznik nr 3 do uchwały nr XXII/234/25

Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska

z dnia 3 listopada 2025 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 2024 r. poz. 1130) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 poz. 1153) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483) Rada Gminy Nowa Wieś Lęborska rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

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

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

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

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

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w gaz,

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

II. Budowa dróg

W granicach planu nie przewiduje się budowy nowych dróg należących do zadań własnych gminy. Drogi publiczne w przedmiotowym planie były już uwzględnione w planie istniejącym.

III. Uzbrowienie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) z istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego;

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w system kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę istniejącego systemu;

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 XXII/234/25

Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska

z dnia 3 listopada 2025 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę