



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 8 czerwca 2026 r.

Poz. 2380

### UCHWAŁA NR XXXI/333/26 RADY GMINY NOWA WIEŚ LĘBORSKA

z dnia 27 maja 2026 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów: Rekowo Lęborskie, Obliwice, Wilkowo Nowowiejskie oraz Łebień**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 66 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zmianami) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XII/142/25 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 23 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów: Rekowo Lęborskie, Obliwice, Wilkowo Nowowiejskie oraz Łebień,

#### **Rada Gminy Nowa Wieś Lęborska uchwała, co następuje**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów: Rekowo Lęborskie, Obliwice, Wilkowo Nowowiejskie oraz Łebień po stwierdzeniu, że nie narusza on „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowa Wieś Lęborska”, zatwierdzonego Uchwałą nr VIII/87/24 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 24 października 2024 r.

2. Granice terenu objętego planem są zgodne z załącznikiem do Uchwały Nr XII/142/25 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 23 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów: Rekowo Lęborskie, Obliwice, Wilkowo Nowowiejskie oraz Łebień. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 270 ha.

3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu;
- 2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Załącznik nr 4 do uchwały zawierający zbiór danych utworzony na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, opisany metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

**§ 2. 1.** Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 Ustalenia ogólne;

2) Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe dla wyróżnionych w planie terenów;

3) Rozdział 3 Przepisy końcowe.

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

1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;

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

3) oznaczenie terenu;

4) przeznaczenie terenów:

a) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,

b) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji,

d) KOG-Z – teren garażu lub zieleni,

e) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,

f) RZM – teren zabudowy zagrodowej,

g) RZM-L – teren zabudowy zagrodowej lub lasu,

h) L – teren lasu,

i) ZN – teren zieleni naturalnej,

j) ZD – teren ogrodów działkowych;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) budynek ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków,

b) stanowiska archeologiczne;

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

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) pas technologiczny stanowiący strefę ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej najwyższych napięć,

b) teren zamknięty ustanowiony przez ministra właściwego ds. transportu,

c) grunty rolne klasy III;

8) ustalenia dla systemu komunikacji:

a) KDZ – teren drogi zbiorczej,

b) KDL – teren drogi lokalnej,

c) KD – teren komunikacji drogowej publicznej,

d) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

e) KK – teren komunikacji kolejowej i szynowej;

9) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:

a) I - teren infrastruktury technicznej,

b) przebieg linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV,

c) przebieg rowu melioracji wodnych oraz jego numer w ewidencji.

**§ 3. 1.** Obszar objęty planem dzieli się na tereny wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu.

2. Każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu odpowiednim symbolem zawierającym:

- 1) numer terenu;
- 2) przeznaczenie terenu.

### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 4. Przeznaczenie terenów:** Ustala się przeznaczenie wyróżnionych w planie terenów:

- a) tereny przeznaczone na cele zabudowy:
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone jako 1MN-U, 2MN-U,
  - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony jako 1MW,
  - teren garażu lub zieleni oznaczony jako 1KOG-Z,
  - tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone jako 1RZM-L (leśniczówka) oraz 1RZM,
  - teren ogrodów działkowych, oznaczony jako 1ZD,
- b) tereny przeznaczone na cele publiczne w części lub w całości:
  - teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, oznaczony jako 1UT-US,
  - teren infrastruktury technicznej, oznaczony jako 1I,
- c) tereny z zakazem zabudowy
  - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone jako: 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN,
  - tereny lasu, oznaczone jako: 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L,
  - tereny zieleni naturalnej, oznaczone jako: 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN,
- d) tereny systemu komunikacji:
  - teren drogi klasy Z – zbiorczej, oznaczony jako 1KDZ, (DP 1312)
  - tereny dróg klasy L – lokalnej, oznaczone jako 1KDL i 2KDL (DG122016),
  - tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone jako 1KD, 2KD, 3KD,
  - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony jako 1KR,
  - teren komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczony jako 1KK (nieczynna linia kolejowa nr 230 relacji Wejherowo – Garczegorze).

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

- 1) ustala się następujące zasady kształtowania zasobu zieleni:
  - a) zadrzewienia przydrożne należy ukształtować lub uzupełnić w liniach rozgraniczających dróg i publicznie dostępnych ciągów komunikacyjnych,
  - b) przy realizacji parkingów naziemnych wymaga się usytuowania zadrzewień na terenie parkingu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie, przy zapewnieniu wskaźnika jedno drzewo na dwa miejsca postojowe,
  - c) do ukształtowania zasobu zieleni należy wykorzystać istniejące drzewa i krzewy,
  - d) na poszczególnych działkach obowiązuje zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie ze wskaźnikami, o których mowa w ustaleniach szczegółowych, z uwzględnieniem rozwiązań zapewniających retencję wód opadowych i roztopowych;
- 2) ustalenia dotyczące dachów:
  - a) na całym obszarze wyklucza się:
    - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 51 stopni,
    - dachy o niesymetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, główne połacie dachu winny posiadać wspólną kalenicę,

- b) kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej brązów, szarości i czerni;
- 3) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych obowiązuje:
  - a) kolorystyka elewacji z wykluczeniem kolorów jaskrawych,
  - b) dla budowli infrastruktury technicznej obowiązuje harmonijne dostosowanie kolorystyki obiektów do otaczającego krajobrazu;
- 4) miejsca gromadzenia odpadów powinny spełniać następujące wymagania: osłony miejsc gromadzenia odpadów (wiaty śmietnikowe) powinny być zharmonizowane z zabudową i zagospodarowaniem terenu lub działki, ustalenie to jest spełnione zawsze w przypadku osłonięcia ww. obiektów nasadzeniami zieleni, z wykorzystaniem pnączy, w szczególności pnączy zimozielonych.

#### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) w zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się:
  - a) na terenach oznaczonych w planie symbolem MN-U obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) na terenie oznaczonym w planie symbolem MW obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) na terenach oznaczonych w planie symbolami RZM-L oraz RZM obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) na pozostałych terenach nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) w zakresie ochrony zasobów wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:
  - a) na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz zagospodarowania terenu w sposób mogący spowodować wpływ zanieczyszczeń do rowów melioracyjnych,
  - b) w zakresie ochrony stosunków wodnych obowiązuje:
    - właściwe utrzymanie systemu melioracji wodnych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 pkt 3,
    - zachowanie istniejącej struktury obiegu wody, w tym w szczególności zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki oraz zachowanie możliwości retencji wody na terenach rolniczych i w lasach;
- 3) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń;
- 4) w zakresie ochrony powiązań przyrodniczych i bioróżnorodności ustala się:
  - a) na terenie 1UT-US obowiązuje ochrona istniejącej zieleni wysokiej oraz roślinności nadwodnej porastającej brzegi zbiornika,
  - b) na całym obszarze obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, grzybów i zwierząt oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

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

- 1) ochronie podlega budynek ujęty w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków zlokalizowany w Obliwicach na działce nr 14/10 obr. Obliwice, dla którego ustala się:
  - a) obowiązek zachowania elementów takich jak: bryła budynku, wysokość, forma architektoniczna, kształt dachu, pokrycie dachowe, kąt nachylenia połaci dachowych, dyspozycja ścian elewacji frontowych i bocznych (rozmieszczenie i wymiary otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej), detal architektoniczny – nadproży, okiennic z okuciami, materiał wykończeniowy elewacji wraz z jego historyczną strukturą, zachowanie pierwotnej stolarki okiennej i drzwiowej,
  - b) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku oraz ocieplania budynku od zewnątrz,

- c) dopuszcza się wprowadzenie okien połaciowych, baterii słonecznych, fotowoltaiki na połaci dachu, w przypadku remontu dachu dopuszcza się papę, blachę o niskim profilu lub inne pokrycie dachowe w odcieniach szarości;
- 2) w granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne objęte strefami ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
- a) AZP 6-35/157, na terenie 3L,
  - b) AZP 6-35/167, na terenie 2RN,
  - c) AZP 6-35/168, na terenie 3L,
  - d) AZP 6-35/169, na terenie 4L,
  - e) AZP 6-35/183, na terenie 1UT-US,
  - f) AZP 6-36/88, na terenie 6RN,
- w przypadku prowadzenia prac naruszających strukturę gruntu na obszarze stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązuje wymóg przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### **§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- nie występują tereny przestrzeni publicznych, wymagające odrębnych ustaleń.

#### **§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych ustala się:
- a) wskaźniki zagospodarowania terenów, dla których w planie nie ustala się zakazu zabudowy, rozumianego jako zakaz lokalizacji budynków: maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy (tzw. wskaźnik powierzchni zabudowy),
    - w przypadku realizacji przedsięwzięcia obejmującego kilka działek wszystkie powyższe wskaźniki należy odnosić do sumy powierzchni tych działek,
  - b) maksymalną wysokość zabudowy, w tym maksymalną wysokość budynków i maksymalną wysokość innych obiektów budowlanych,
  - c) linie zabudowy,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, określony w ustaleniach szczegółowych wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów przeznaczonych pod drogi i dojazdy oraz na cele infrastruktury technicznej;
- 2) określa się następujące zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- a) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: dla zabudowy mieszkaniowej nie mniej niż 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny, dla innych funkcji nie mniej niż 1 miejsce na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu lub wskaźnik nie mniej niż 1 stanowisko na 3 zatrudnionych, o ile ustalenia szczegółowe dla wyróżnionego w planie terenu nie stanowią inaczej, dla pozostałych rodzajów zagospodarowania minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w ustaleniach szczegółowych dla wyróżnionych w planie terenów,
  - b) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w proporcji do liczby stanowisk, wynikającej z minimalnych wskaźników miejsc do parkowania, obowiązuje zapewnienie: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16– 40, 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100, 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
  - c) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja,

- d) sposób realizacji miejsc postojowych określają ustalenia szczegółowe dla wyróżnionych w planie terenów,
  - e) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom,
  - f) 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, przy czym w przypadku zmiany sposobu użytkowania w bilansie miejsc postojowych uwzględnia się miejsca wynikające z dotychczasowych uprawnień;
- 3) obowiązują następujące zasady dotyczące ustalonych w planie linii zabudowy:
- a) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznych ścian budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych, ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą także kondygnacji podziemnych,
  - b) wyklucza się rozbudowę lub nadbudowę budynków istniejących, w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy,
  - c) wyklucza się utrwalanie lokalizacji tymczasowych lub sezonowych obiektów handlowych usytuowanych niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy,
  - d) niezależnie od wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg publicznych lokalizacja obiektów budowlanych musi uwzględniać odległości wynikające z przepisów odrębnych o drogach publicznych;
- 4) ustalenia szczegółowe w zakresie:
- a) maksymalnej wysokości budynków na wyróżnionych w planie terenach dotyczą również wysokości konstrukcji powłok pneumatycznych i przekryć namiotowych,
  - b) maksymalnej wysokości innych obiektów budowlanych nie odnoszą się do wysokości obiektów infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia ulic, dla obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się dowolną wysokość;
- 5) ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą:
- a) regulacji stanów prawnych nieruchomości oraz granic nieruchomości, za wyjątkiem zniesienia współwłasności zgodnie z procedurą określoną w przepisach odrębnych,
  - b) powierzchni działki gruntu przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości,
  - c) działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej a także terenów układu komunikacyjnego.

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

- 1) nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) nie występują krajobrazy priorytetowe, ani proponowane formy ochrony przyrody i zabytków;
- 3) obszar działki nr 26 obr. Obliwice (linia kolejowa nr 230 relacji Wejherowo – Garczegorze), stanowi teren zamknięty, ustanowiony przez ministra właściwego do spraw transportu.

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

- 1) nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: jak minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej ustalona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, w pozostałych przypadkach nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki minimum 15 m,

- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°,
- d) w zakresie ustalonej szerokości frontu działki oraz ustalonego kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dopuszcza się odstępstwa wynikające w przebiegu istniejących dróg.

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

- 1) zakaz zabudowy (to jest zakaz sytuowania budynków), obowiązuje na terenach o przeznaczeniu: RN – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, L - tereny lasów, ZN – teren zieleni naturalnej;
- 2) przez południowo – wschodnią część obszaru objętego planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400 kV (linia przesyłowa relacji Słupsk – Żarnowiec):
  - a) w sąsiedztwie linii wyznacza się pas technologiczny, stanowiący strefę ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania o szerokości 80 m, tj. po 40 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym,
  - b) w granicach ww. strefy obowiązują ograniczenia dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązuje zapewnienie wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) powiązania obszaru objętego planem z układem dróg o znaczeniu ponadlokalnym zapewniają drogi powiatowe: DP nr 1312 relacji Gęś – Łędziechowo – Łebień - Rekowo Lęborskie, oznaczona na rysunku planu jako 1KDZ oraz DP nr 1309G relacji: Ulinia (gm. Wicko) - Bargędzino – Łebień – Garczegorze – Janowice, przebiegająca poza obszarem objętym planem, wzdłuż jego zachodniej granicy;
- 2) poszczególne tereny wyróżnione w planie obsługiwane są przez:
  - a) drogi publiczne:
    - drogę klasy Z – zbiorcza: 1KDZ,
    - drogi klasy L – lokalna: 1KDL i 2KDL,
  - b) publicznie dostępne ciągi komunikacyjne oznaczone na rysunku planu jako 1KD, 2KD, 3KD;
- 3) ustalenia dla drogi 1KDZ:
  - a) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej,
  - b) szerokość pasa drogowego w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek, jak na rysunku planu;
- 4) ustalenia dla dróg 1KDL, 2KDL:
  - a) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej,
  - b) szerokość pasa drogowego w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek, jak na rysunku planu,
- 5) ustalenia dla ciągów komunikacyjnych oznaczonych w planie jako: 1KD, 2KD, 3KD:
  - a) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej,
  - b) szerokość pasa drogowego w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek, jak na rysunku planu,
  - c) dopuszcza się obiekty małej architektury oraz tymczasowe obiekty budowlane stanowiące wyposażenie publicznych ciągów komunikacyjnych;
- 6) ustalenia dla terenu 1KR:
  - a) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
- 7) ustalenia dla terenu 1KK:
  - a) przeznaczenie terenu: teren komunikacji kolejowej i szynowej,

- b) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, biegnących po granicach działek,
- c) dopuszcza się:

- komunikację drogową, rowerową i pieszą,
- infrastrukturę integracji różnych form transportu publicznego i obsługi podróżnych.

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

##### **1) ustala się zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:**

- a) budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym obiektów i urządzeń wspomagających rozproszoną infiltrację i retencję wód opadowych dopuszcza się na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem następujących zasad:

- podstawowe korytarze infrastruktury technicznej wyznaczają linie rozgraniczające określonych w planie dróg publicznych, a także innych publicznych ciągów komunikacyjnych oraz dróg wewnętrznych,
- na terenach RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oraz ZN – tereny zieleni naturalnej dopuszcza się budowę obiektów infrastruktury technicznej z wyłączeniem obszarów gruntów podlegających ochronie, to jest gleb klasy III i wyższych, w przypadku gdy realizacja przedsięwzięcia wiąże się ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- wyklucza się sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach lasów,

- b) występująca w granicach terenu objętego planem infrastruktura techniczna tj. sieci i urządzenia sieciowe z uwzględnieniem urządzeń drenarskich i melioracyjnych wymaga zachowania, w przypadku kolizji z projektowanymi urządzeniami należy je odpowiednio przebudować i usunąć kolizję;

##### **2) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV (linia przesyłowa relacji Słupsk – Żarnowiec), z uwzględnieniem zasad, o których mowa powyżej;**

##### **3) ustala się zasady wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną:**

- a) zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego lub z indywidualnych źródeł,
- b) odprowadzenie ścieków komunalnych do planowanej gminnej zbiorczej kanalizacji sanitarnej lub, w przypadku jej braku z wykorzystaniem indywidualnych rozwiązań;
  - na terenach przewidzianych do skanalizowania, to jest w obrębie zwartej zabudowy wsi Obliwice, do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, jako rozwiązania tymczasowego,
  - na pozostałych terenach obowiązuje stosowanie rozwiązań indywidualnych, jako rozwiązania docelowego,
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z wykorzystaniem indywidualnych rozwiązań: obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki lub przynależnej posesji, dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych, obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na tych terenach,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych,
- e) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych spełniających wymogi ochrony środowiska,
- f) zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych lub z sieci po jej realizacji,
- g) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

##### **4) na obszarze planu znajdują się urządzenia melioracji wodnych, objęte ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów:**

- a) na rysunku planu odpowiednim symbolem został oznaczony przebieg i numer ewidencyjny urządzeń melioracji wodnych,

- b) urządzenia melioracji wodnych, w szczególności rowy melioracyjne i urządzenia drenarskie wymagają zachowania i właściwego utrzymania, zgodnie z ich przeznaczeniem i funkcją w systemie melioracji,
- c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę przy zachowaniu prawidłowego funkcjonowania całego układu,
- d) dopuszcza się budowę i przebudowę stawów i zbiorników wodnych, w zakresie uwzględniającym warunki utrzymania prawidłowego funkcjonowania istniejącego systemu melioracji wodnych.

#### **§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- nie dotyczy, na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów zagospodarowania tymczasowego terenu.

### **Rozdział 2.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

##### **§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MN-U:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

- 1) dopuszcza się następujące rodzaje budynków: budynki mieszkalne lub budynki usługowe lub budynki o funkcji mieszanej mieszkaniowo – usługowej;
- 2) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub lokali w budynkach o funkcji mieszanej;
- 3) dopuszcza się funkcje usługowe z wyłączeniem:
  - a) funkcji usługowych, dla których w przepisach odrębnych zostały ustalone dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku,
  - b) funkcji usługowych związanych z obsługą i naprawą pojazdów silnikowych,
  - c) zakładów ślusarskich,
  - d) działalności związanych ze zbiórką, gromadzeniem i przetwarzaniem surowców wtórnych oraz odpadów, a także demontażem wszelkiego rodzaju wyrobów i urządzeń wycofanych z eksploatacji;
- 4) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) na terenie znajduje się budynek ujęty w WEZ, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 1
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,6.

4. Parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków: 9,0 m,
  - b) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych: 9,0 m;
- 2) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu, uwzględniający wymogi zawarte w § 5 pkt 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na działki z drogi 1KD;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:

- a) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w § 9 pkt 2,
- b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2MN-U:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

- 1) dopuszcza się następujące rodzaje budynków: budynki mieszkalne lub budynki usługowe lub budynki o funkcji mieszanej mieszkaniowo – usługowej;
- 2) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych lub lokali w budynkach o funkcji mieszanej;
- 3) dopuszcza się funkcje usługowe z wyłączeniem funkcji usługowych, dla których w przepisach odrębnych zostały ustalone dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, a także działalności związanych ze zbiórką, gromadzeniem i przetwarzaniem surowców wtórnych oraz odpadów, demontażem wszelkiego rodzaju wyrobów i urządzeń wycofanych z eksploatacji;
- 4) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,6.

4. Parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków: 9,0 m,
  - b) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych: 9,0 m;
- 2) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu, uwzględniający wymogi zawarte w § 5 pkt 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na działki z drogi 2KD;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w § 9 pkt 2,
  - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MW:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 1) funkcje usługowe dopuszcza się w parterach budynków;
- 2) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże oraz budynki gospodarcze.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zasady podziału na działki: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 1500m<sup>2</sup>;
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość budynków 9,5 m,
    - b) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych 9,5 m;
  - 2) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu, uwzględniający wymogi zawarte w § 5 pkt 2.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na działki z przylegających dróg 2KDL i 1KD;
  - 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
    - a) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w § 9 pkt 2,
    - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KOG-Z:**

1. Przeznaczenie terenu: teren garaży lub zieleni:
  - 1) dopuszcza się garaże, parking naziemny;
  - 2) dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie ogrodów przydomowych: budynki gospodarcze, zieleń urządzoną, obiekty małej architektury;
  - 3) dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,2.
4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy 4 m;
  - 2) ustalenia dotyczące dachów:
    - a) dopuszcza się dowolny kształt dachu,
    - b) kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej brązów, szarości i czerni.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) wjazd na teren z drogi oznaczonej jako 1KD;

- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: nie ustala się, cały teren przeznaczony jest na cele garaży lub parkingu.

#### **§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1I:**

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej:

- 1) teren przeznaczony jest dla infrastruktury technicznej, z wyłączeniem infrastruktury gospodarowania odpadami;
- 2) na całym terenie dopuszcza się:
  - a) ciągi piesze i rowerowe wraz z niezbędną infrastrukturą,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) zieleń urządzoną.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,3.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 4 m;
- 2) ustalenia dotyczące dachów:
  - a) dopuszcza się dowolny kształt dachu,
  - b) kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej brązów, szarości i czerni.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostęp do terenu z dróg oznaczonych jako: 2KDL i 1KD;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: dla ustalonego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania.

#### **§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN:**

1. Przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 2) strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych objęte są:
  - a) stanowisko archeologiczne AZP 6-35/167 położone na terenie 2RN,
  - b) stanowisko archeologiczne AZP 6-36/88 położone na terenie 6RN,- dla których obowiązują ustalenia zawarte są § 7 pkt 2.

3. Z uwagi na ustalone w planie przeznaczenie terenu oraz zakaz zabudowy, nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

#### **§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1RZM:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej:

- 1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub lokali w budynkach o funkcji mieszanej;

2) dopuszcza się lokalizację, wchodzących w skład gospodarstw rolnych budynków inwentarskich i gospodarczych oraz innych obiektów i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolnej oraz przetwórstwu rolno spożywczemu, wraz z niezbędną infrastrukturą, do której zalicza się budowle rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,6.

4. Parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków 9,0 m,
  - b) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych 9,0 m;
- 2) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu, uwzględniający wymogi zawarte w § 5 pkt 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren: z drogi publicznej 2KDL;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
  - b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

### **§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1RZM-L:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej lub lasu:

- 1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub lokali w budynkach o funkcji mieszanej;
- 2) dopuszcza się lokalizację, wchodzących w skład gospodarstw leśnych budynków inwentarskich i gospodarczych oraz innych obiektów i urządzeń służących wyłącznie produkcji leśnej oraz przetwórstwu rolno spożywczemu, wraz z niezbędną infrastrukturą, do której zalicza się budowle rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się zagospodarowanie na potrzeby funkcji agroturystycznych;
- 4) dopuszcza się funkcje usługowe związane z obsługą gospodarstw leśnych.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;

3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,50.

4. Parametry kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków 9,5 m,
- b) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych 9,5 m;

2) ustalenia dotyczące dachów: dopuszcza się dowolny kształt dachu, uwzględniający wymogi zawarte w § 5 pkt 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren: z drogi publicznej biegnącej poza granicą planu;

2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:

- a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 pkt 2),
- b) na terenie nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

#### **§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L:**

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zakaz zabudowy;

2) strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych objęte są:

- a) stanowiska archeologiczne AZP 6-35/157 i AZP 6-35/168 położone na terenie 3L,
- b) stanowisko archeologiczne AZP 6-35/169 położone na terenie 4L,  
- dla których obowiązują ustalenia zawarte są § 7 pkt 2.

3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz zakaz zabudowy nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

#### **§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN:**

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy.

3. Z uwagi na ustalone przeznaczenie terenu oraz ustalony zakaz zabudowy nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów oraz zasad obsługi komunikacyjnej.

#### **§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1UT-US:**

1. Przeznaczenie terenu: teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;

2) dopuszcza się sytuowanie:

- a) domków turystycznych, jako formy usług hotelarskich w ramach kempingu lub pola biwakowego,
- b) obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń stanowiących wyposażenie publicznych terenów rekreacyjnych lub terenów usług turystycznych, wraz z zielenią urządzoną i naturalną,
- c) obiektów infrastruktury technicznej,

- d) miejsc postojowych dla samochodów i dojazdów;
- 3) obiekty handlu i gastronomii dopuszcza się jako tymczasowe i towarzyszące krótkotrwałym imprezom okolicznościowym i imprezom sezonowym;
- 4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:
  - a) szlak konny wraz z niezbędną infrastrukturą,
  - b) ciągi piesze i rowerowe z niezbędną infrastrukturą;
- 5) zasady podziału na działki:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się wydzielenie dróg o następujących parametrach:
    - szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5 m,
    - w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m;
- 6) w granicach terenu znajduje się fragment stanowiska archeologicznego AZP 6-35/183 objęte strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte są § 7 pkt 2.

### 3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,30.

### 4. Parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 6,5 m;
- 2) ustalenia dotyczące dachów:
  - a) dopuszcza się dowolny kształt dachu,
  - b) kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej brązów, szarości i czerni.

### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostęp do terenu z drogi publicznej przebiegającej poza granicą planu;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania:
  - a) na terenie wymaga się zapewnienia minimum 10 miejsc do parkowania, w tym minimum 3 miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - b) sposób realizacji miejsc do parkowania: miejsca parkingowe należy realizować jako naziemne lub w garażu.

## **§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1ZD:**

### 1. Przeznaczenie terenu: teren ogrodów działkowych.

### 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie altan działkowych o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, (liczonej po obrysie rzutu dachu na powierzchnię terenu), po jednej altanie na każdej działce ogrodniczej;
- 3) dopuszcza się obiekty małej architektury oraz obiekty infrastruktury technicznej;
- 4) zasady podziału na działki:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki ogrodniczej 300 m<sup>2</sup>,

b) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych lub dojazdów do działek ogrodnich, o następujących parametrach:

- szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5 m,
- w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 0,2.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków 4 m,
  - b) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych 6 m;
- 2) ustalenia dotyczące dachów:
  - a) dopuszcza się dowolny kształt dachu,
  - b) kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej brązów, szarości i czerni.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostęp do terenów z przylegających dróg publicznych lub terenów komunikacji drogowej publicznej lub z sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: dla ustalonego przeznaczenia terenu nie wymaga się zapewnienia miejsc do parkowania.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 28.** Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 % dla całego terenu objętego planem.

**§ 29.** Zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze Na obszarze objętym planem nie przeznaczają się na cele nierolnicze lub nieleśne gruntów wymagających zgody właściwego ministra na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

**§ 30.** Dla obszaru objętego planem tracą moc:

- 1) Uchwała Nr XI/86/15 z dnia 2015-09-29 (Publikacja Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 21.10.2015 r., poz. 3205) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w miejscowościach Łebień, Tawęcino, Karlikowo Lęborskie, Rekowo Lęborskie w gminie Nowa Wieś Lęborska;
- 2) Uchwała Nr XVI/141/16 z dnia 2016-03-10 (Publikacja Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 10.05.2016 r., poz. 1742) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu: Obliwice, Łebień, Wilkowo Nowowiejskie, Rekowo Lęborskie, Karlikowo Lęborskie, Tawęcino w gminie Nowa Wieś Lęborska pod nazwą „Obliwice - Wiatraki”.

**§ 31.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Wieś Lęborska.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Nowa Wieś Lęborska

**inż. Roman Downar-  
Zapolski**

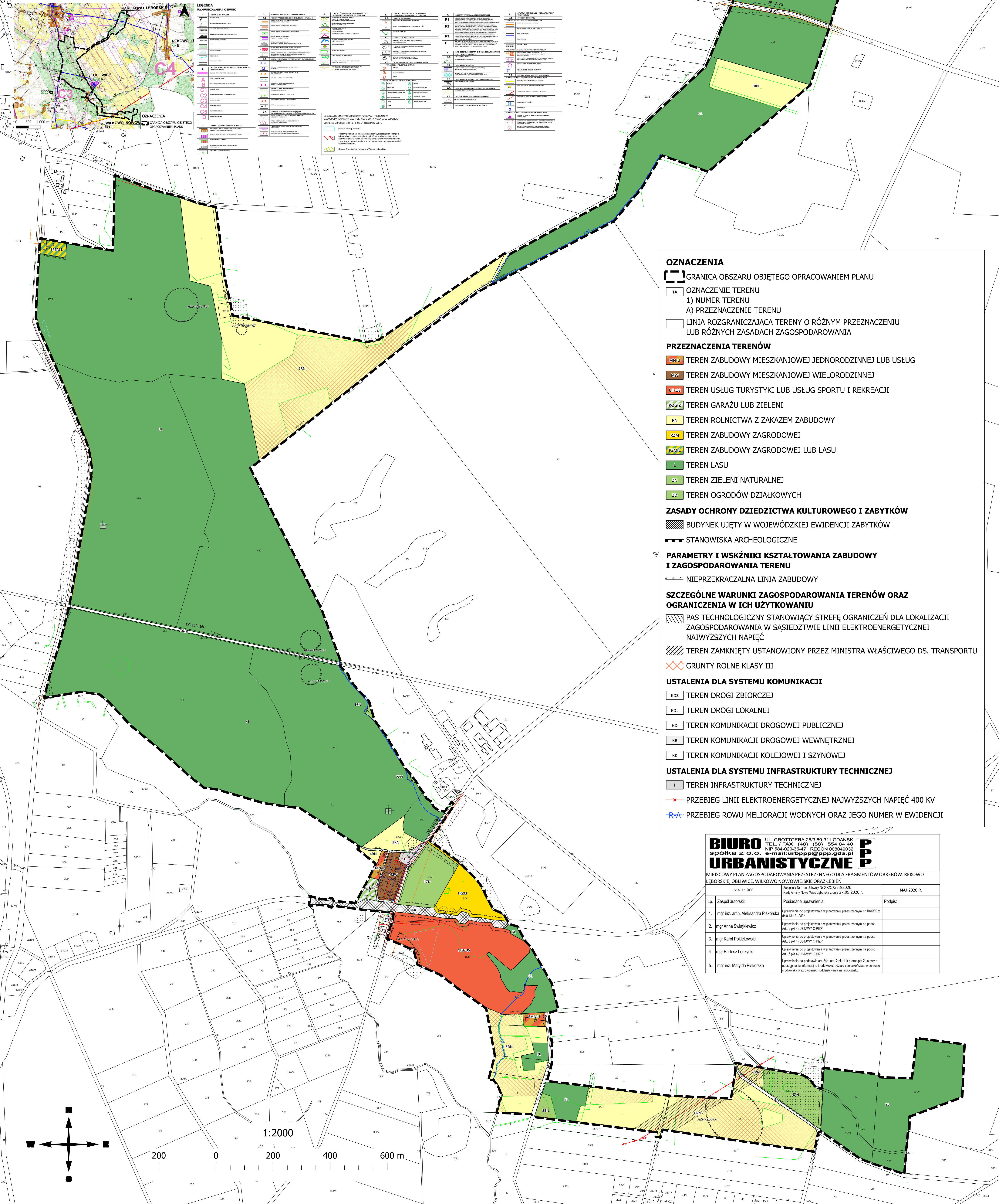
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBÓW: REKOWO ŁĘBORSKIE, OBLIWICE, WILKOWO NOWOWIEJSKIE ORAZ ŁEBIEŃ

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXI/333/2026 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 27 maja 2026 r.

RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM URZĘDOWEJ KOPII MAPY ZASADNICZEJ, WYDANEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO LICECJA STAROSTY ŁĘBORSKIEGO NR G.6642.99.2026\_2208\_P Z DNIA 28.01.2026 R.

RYSUNEK WYKONANO W PAŃSTWOWYM UKŁADZIE ODNIESIENIA WSPÓŁRZĘDNYCH GEODEZYJNYCH PL-2000 (STREFA 6)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWA WIEŚ ŁĘBORSKA UCHWAŁA NR VIII/87/24 RADY GMINY NOWA WIEŚ ŁĘBORSKA Z DNIA 24 PAŹDZIERNIKA 2024 R.



OZNACZENIA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM PLANU

1A OZNACZENIE TERENU

1) NUMER TERENU

A) PRZEZNACZENIE TERENU

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TEREN USŁUG TURYSTYKI LUB USŁUG SPORTU I REKREACJI
- TEREN GARAŻU LUB ZIELENI
- TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ LUB LASU
- TEREN LASU
- TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

BUDYNEK UJĘTY W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

PARAMETRY I WSKĄZNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- PAS TECHNOLOGICZNY STANOWIĄCY STREFĘ OGRANICZEŃ DLA LOKALIZACJI ZAGOSPODAROWANIA W SĄSIEDZTWIE LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ
- TEREN ZAMKNIĘTY USTANOWIONY PRZEZ MINISTRA WŁAŚCIWEGO DS. TRANSPORTU
- GRUNTY ROLNE KLASY III

USTALENIA DLA SYSTEMU KOMUNIKACJI

- TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- TEREN DROGI LOKALNEJ
- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ
- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ I SZYNOWEJ

USTALENIA DLA SYSTEMU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- PRZEBIEG LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 400 KV
- PRZEBIEG ROWU MELIORACJI WODNYCH ORAZ JEGO NUMER W EWIDENCJI

**BIURO**  
spółka z o.o.  
**URBANISTYCZNE**

UL. GROTTEIRA 26/3 80-311 GDAŃSK  
TEL. / FAX (48) (58) 554 84 40  
NIP 684-020-36-47 REGION 008049032  
e-mail: urbp@pppppp.gda.pl

|                                                                                                                                     |                                     |                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBÓW: REKOWO ŁĘBORSKIE, OBLIWICE, WILKOWO NOWOWIEJSKIE ORAZ ŁEBIEŃ |                                     | MAJ 2026 R.                                                                                                                                                                                           |
| SKALA 1:2000                                                                                                                        |                                     |                                                                                                                                                                                                       |
| Lp.                                                                                                                                 | Zespół autorski:                    | Posiadane uprawnienia:                                                                                                                                                                                |
| 1.                                                                                                                                  | mgr inż. arch. Aleksandra Piskorska | Uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1046/89 z dnia 13.12.1989                                                                                                                  |
| 2.                                                                                                                                  | mgr Anna Świątkiewicz               | Uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podst. Art. 5 pkt 4) USTAWY O PZP                                                                                                          |
| 3.                                                                                                                                  | mgr Karol Poklękowski               | Uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podst. Art. 5 pkt 4) USTAWY O PZP                                                                                                          |
| 4.                                                                                                                                  | mgr Bartosz Łęczycki                | Uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podst. Art. 5 pkt 4) USTAWY O PZP                                                                                                          |
| 5.                                                                                                                                  | mgr inż. Małgorzata Piskorska       | Uprawnienia na podstawie art. 74a, ust. 2 pkt 1) b) oraz pkt 2) ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku, użycie społeczeństwu w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko |

1:2000

200 0 200 400 600 m

Załącznik nr 2 do uchwały Nr XXXI/333/26  
Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska  
z dnia 27 maja 2026 roku

## **ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
fragmentów obrębów: Rekowo Lęborskie, Obliwice, Wilkowo Nowowiejskie oraz Łebień

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 8i oraz art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz w wykonaniu Uchwały Nr XII/142/25 Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska z dnia 23 stycznia 2025 r., stwierdza się, że Wójt Gminy Nowa Wieś Lęborska przeprowadził konsultacje społeczne projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów: Rekowo Lęborskie, Obliwice, Wilkowo Nowowiejskie oraz Łebień. Konsultacje społeczne odbyły się w następujących formach: spotkania otwartego w dniu 09 kwietnia 2026 r. o godz. 17:00, dyżuru projektanta w dniu 09 kwietnia 2026 r. w godz. 15:00-16:30, oraz zbierania uwag do projektu planu w terminie od 24 marca 2026 r. do 24 kwietnia 2026 r.

W wyznaczonym terminie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów: Rekowo Lęborskie, Obliwice, Wilkowo Nowowiejskie oraz Łebień nie wpłynęły żadne uwagi, wobec tego nie zachodzi potrzeba rozstrzygnięcia w powyższej sprawie przez Radę Gminy Nowa Wieś Lęborska.

.....  
Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXI/333/26

Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska

z dnia 27 maja 2026 r.

**dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

fragmentów obrębów: Rekowo Lęborskie, Obliwice, Wilkowo Nowowiejskie oraz Łebień

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538), Rada Gminy Nowa Wieś Lęborska rozstrzyga następująco o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania:

1. Do zadań własnych gminy finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:
  - a) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
  - b) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
  - c) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
  - d) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.
2. Budowa dróg: Istniejące drogi publiczne zapewniają dojazd do wyróżnionych w planie terenów wymagających zapewnienia obsługi komunikacyjnej. Ustalenia planu nie przewidują rozbudowy układu dróg publicznych.
3. Uzbrojenie terenu: W planie na cele infrastruktury technicznej rezerwuje się teren oznaczony jako 1I. Z uwagi na fakt, że zabudowa na obszarze objętym planem nie posiada dostępu do zbiorczej kanalizacji sanitarnej na ww. terenie możliwa będzie lokalizacja niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej.
4. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy:
  - 1) Inwestycje należące do zadań własnych gminy realizuje się z udziałem środków pochodzących z budżetu Miasta;
  - 2) Linie elektroenergetyczne, ciepłociągi, gazociągi, regionalne sieci szerokopasmowe oraz inna infrastruktura telekomunikacyjna realizowane będą, w zależności od potrzeb, przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne koncesje;
  - 3) Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie 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 energię ciepłą, zaopatrzenie w gaz, podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne.

.....  
Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXI/333/26

Rady Gminy Nowa Wieś Lęborska

z dnia 27 maja 2026 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**