

UCHWAŁA Nr/...../....
RADY GMINY CEWICE
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Cewice I

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) i uchwały Nr XXII/206/2020 Rady Gminy Cewice z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Cewice I oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cewice uchwalonego uchwałą Nr XVIII/165/2020 Rady Gminy Cewice z dnia 18 czerwca 2020 roku, Rada Gminy uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1.
PRZEPISY WSTĘPNE

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Cewice I.
2. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
 - 1) tekstu planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, składającego się z pięciu arkuszy ponumerowanych od 1 do 5;
 - 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 5) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 2.
PRZEPISY OGÓLNE

§2

1. **Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:**
 - 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
 - 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie można sytuować budynków;
 - 3) **obsada** - nieprzekraczalna ilość DJP (duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych) w budynkach i obiektach inwentarskich;
 - 4) **plan** – niniejsza uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Cewice I;
 - 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia tożsama z terenem biologicznie czynnym określonym w prawie budowlanym;
 - 6) **usługi** – działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodująca przekroczenia

- standardów jakości środowiska oraz nie zakłócająca funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich;
- 7) usługi nieuciążliwe – działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z infrastrukturą techniczną);
 - 8) **wysokość zabudowy:**
 - a) **budynków** – wysokość tożsama z wysokością budynku określoną w prawie budowlanym,
 - b) **pozostałych obiektów budowlanych** – wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od najniższej położonego poziomu terenu przy obiekcie budowlanym do jego najwyższego punktu;
 - 9) **zabudowa towarzysząca** – zabudowa uzupełniająca każde przeznaczenie, określona w odpowiedniej karcie terenu.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§3

1. **Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:**
 - 1) granica opracowania planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) wymiar podany w metrach;
 - 5) budynek zabytkowy objęty ochroną konserwatorską,
 - 6) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z zapisem §4.
2. Oznaczenia obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) pomnik przyrody;
 - 2) Obszar Chronionego Krajobrazu Fragment Pradoliny Łeby i Wzgórza Morenowe na południe od Lęborka;
 - 3) obszar aglomeracji Lębork.
3. Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako biegnące po tych liniach.

§4

Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem **MN,U**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem **RM**;
- 4) teren komunikacji autobusowej, oznaczonym symbolem **KA**;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

ROZDZIAŁ 3. KARTY TERENÓW

1.	KARTA TERENU NR 1 (pow. ok. 0,4372 ha).
2.	PRZEZNACZENIE TERENU – MN,U , teren zabudowy mieszkaniowej

	jednorodzinnej i usługowej.
3.	ZABUDOWA TOWARZYSZĄCA: <ol style="list-style-type: none"> 1) wiaty, altany, budynki gospodarcze, garażowe i garażowo-gospodarcze; 2) elementy infrastruktury technicznej, przyłącza, służące zaopatrzeniu obiektów na terenie.
4.	USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: <ol style="list-style-type: none"> 1) na terenie nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; 2) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych, przy czym pod usługi można wykorzystać maksymalnie 50% wskaźnika intensywności zabudowy.
5.	USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: <ol style="list-style-type: none"> 1) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe; 2) teren w całości zlokalizowany jest w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Fragment Pradoliny Łęby i Wzgórza Morenowe na południe od Lęborka – obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody; 3) przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych; 5) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w karcie terenu.
6.	USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: <ol style="list-style-type: none"> 1) ustala się zbliżoną kolorystykę elewacji budynków w obrębie jednej nieruchomości; 2) ustala się zbliżoną kolorystykę pokryć dachowych w obrębie jednej nieruchomości; 3) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych oraz zabudowy.
7.	USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: na terenie objętym planem nie występują obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków.
8.	USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: na terenie nie występują przestrzenie publiczne.
9.	USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU: <ol style="list-style-type: none"> 1) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych: 10,0 m, b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m; 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: <ol style="list-style-type: none"> a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe, b) dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna; 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynku;

	<p>4) geometria i pokrycie dachu:</p> <p>a) dachy wielospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25° – 50°,</p> <p>b) główne połacie dachu symetryczne;</p> <p>5) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym lub grafitowym;</p> <p>6) zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>b) minimalna intensywność zabudowy: 0,08,</p> <p>c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,1,</p> <p>d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki,</p> <p>e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m²,</p> <p>g) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. f, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego.</p>
10.	<p>USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA:</p> <p>1) teren w całości zlokalizowany jest w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Fragment Pradoliny Łeby i Wzgórza Morenowe na południe od Lęborka;</p> <p>2) teren w całości zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 114 Maszewo;</p> <p>3) na terenie objętym planem nie występują:</p> <p>a) tereny górnicze,</p> <p>b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,</p> <p>c) obszary osuwania się mas ziemnych;</p> <p>4) w odniesieniu do terenów objętych planem w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.</p>
11.	<p>USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓLOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:</p> <p>1) terenu nie wskazuje się do objęcia procedurą scalenia i podziału;</p> <p>2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału, ustala się następujące zasady:</p> <p>a) minimalna powierzchnia działki: 800 m²,</p> <p>b) minimalna szerokość frontu działki: 19 m,</p> <p>c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji ± 45°.</p>
12.	<p>USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZEŃ W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZU ZABUDOWY: teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Cewice. Obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 196 m n.p.m.</p>
13.	<p>USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:</p> <p>1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej położonej poza granicami planu;</p> <p>2) zasady w zakresie stanowisk postojowych:</p> <p>a) minimum 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny;</p>

	<ul style="list-style-type: none"> b) minimum 2 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej usług; 3) wynikające z obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrąglą się w górę do liczby całkowitej; 4) stanowiska postojowe należy realizować na terenie własnej działki budowlanej; 5) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe; 6) zasady oraz liczba stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: <ul style="list-style-type: none"> a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15, b) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40, c) 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 i więcej; 7) dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących teren w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych; 8) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 7, pomiędzy liniami rozgraniczającymi teren a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; 9) adaptuje się istniejącą sieć infrastruktury technicznej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy; 10) zasady określone w pkt 8 nie dotyczą: przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej; 11) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: <ul style="list-style-type: none"> a) zaopatrzenie w wodę: <ul style="list-style-type: none"> – z sieci wodociągowej, – dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi, b) odprowadzenie ścieków: <ul style="list-style-type: none"> – siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków, – dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi, c) wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi, d) gromadzenie odpadów oraz ich wywóz, należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi odpadów oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, e) zaopatrzenie w energię elektryczną: <ul style="list-style-type: none"> – z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi, – dopuszcza się realizację stacji transformatorowych, – nowe sieci realizować jako kablowe, – sieci kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem terenu przebudować na kablowe, f) obsługa telekomunikacyjna z kablowej i bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej, g) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
14.	NIE USTALA SIĘ SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW.
16.	W PRZYPADKU STWIERDZENIA WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU, STAWKĘ PROCENTOWĄ OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM, USTALA SIĘ W WYSOKOŚCI: 30%.

1.	KARTA TERENÓW NR 2 (pow. ok. 2,1537 ha), 5 (pow. ok. 0,7800 ha), 6 (pow. ok. 5,681 ha).
2.	PRZEZNACZENIE TERENU – RM , teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
3.	ZABUDOWA TOWARZYSZĄCA: <ol style="list-style-type: none"> 1) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną; 2) wiaty, altany, budynki gospodarcze, garażowe i garażowo-gospodarcze; 3) elementy infrastruktury technicznej, przyłącza, służące zaopatrzeniu obiektów na terenie.
4.	USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: na terenie nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5.	USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: <ol style="list-style-type: none"> 1) tereny w całości zlokalizowane są w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Fragment Pradoliny Łeby i Wzgórza Morenowe na południe od Lęborka – obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody; 2) maksymalna obsada budynków inwentarskich jednego gospodarstwa lokalizowanego na terenie nie może przekroczyć 40 DJP; 3) przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w karcie terenu.
6.	USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: <ol style="list-style-type: none"> 1) ustala się zbliżoną kolorystykę elewacji budynków w obrębie jednej nieruchomości; 2) ustala się jednakową kolorystykę pokryć dachowych w obrębie jednej nieruchomości; 3) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych oraz zabudowy.
7.	USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: na terenie objętym planem nie występują obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków.
8.	USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: na terenie nie występują przestrzenie publiczne.
9.	USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU: <ol style="list-style-type: none"> 1) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: 10,0 m, b) dla obiektów technologicznych związanych z produkcją rolną: 15,0 m, c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 10,0 m; 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: <ol style="list-style-type: none"> a) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe, b) dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna;

	<ul style="list-style-type: none"> 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynku; 4) geometria i pokrycie dachu: <ul style="list-style-type: none"> a) dachy wielospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25° – 50°, b) główne połacie dachu symetryczne; 5) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachą lub blachodachówką w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, szarym lub grafitowym; 6) zasady zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, b) minimalna intensywność zabudowy: 0,04, c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75, d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki, e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej.
10.	<p>USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) teren w całości zlokalizowany jest częściowo w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Fragment Pradoliny Łeby i Wzgórza Morenowe na południe od Lęborka; 2) teren w całości zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 114 Maszewo; 3) na terenie objętym planem nie występują: <ul style="list-style-type: none"> a) tereny górnicze, b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, c) obszary osuwania się mas ziemnych; 4) w odniesieniu do terenów objętych planem w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.
11.	<p>NIE USTALA SIĘ SZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI ZE WZGLĘDU NA ROLNICZE PRZEZNACZENIE TERENÓW.</p>
12.	<p>USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZEŃ W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZU ZABUDOWY: tereny znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Cewice. Obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 196 m n.p.m.</p>
13.	<p>USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) obsługa komunikacyjna: <ul style="list-style-type: none"> a) terenu 2RM z drogi publicznej oraz drogi wewnętrznej położonych poza granicami opracowania, b) terenu 5RM poprzez istniejącą służebność na działkach o numerach 40/3 i 39/2 z drogi publicznej położonej poza granicami opracowania, c) terenu 6RM poprzez drogę wewnętrzną 8KDW oraz drogę wewnętrzną położoną poza granicami opracowania; 2) zasady w zakresie stanowisk postojowych: minimum 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny; 3) stanowiska postojowe należy realizować na terenie własnej działki budowlanej;

	<p>4) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe;</p> <p>5) dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących teren w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych;</p> <p>6) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 5 pomiędzy liniami rozgraniczającymi teren a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;</p> <p>7) adaptuje się istniejącą sieć infrastruktury technicznej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy;</p> <p>8) zasady określone w pkt 6 nie dotyczą: przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;</p> <p>9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:</p> <p>a) zaopatrzenie w wodę:</p> <ul style="list-style-type: none"> – z sieci wodociągowej, – dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi, <p>b) odprowadzenie ścieków:</p> <ul style="list-style-type: none"> – siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków, – dopuszcza się rozwiązania indywidualne, <p>c) wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>d) gromadzenie odpadów oraz ich wywóz, należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi odpadów oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi,</p> <p>e) zaopatrzenie w energię elektryczną:</p> <ul style="list-style-type: none"> – z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi, – dopuszcza się realizację stacji transformatorowych, – nowe sieci realizować jako kablowe, – sieci kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem terenu przebudować na kablowe, <p>f) w zakresie telekomunikacji ustala się: obsługę telekomunikacyjną z kablowej i bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,</p> <p>g) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
14.	NIE USTALA SIĘ SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW.
16.	W PRZYPADKU STWIERDZENIA WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU, STAWKĘ PROCENTOWĄ OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM, USTALA SIĘ W WYSOKOŚCI: 30%.

1.	KARTA TERENU NR 3 (pow. ok. 0,8267 ha).
2.	PRZEZNACZENIE TERENU – U , teren zabudowy usługowej.
3.	ZABUDOWA TOWARZYSZĄCA: <ol style="list-style-type: none"> 1) budynki garażowe, garaże podziemne; 2) elementy infrastruktury technicznej, przyłącza, służące zaopatrzeniu obiektów na terenie.
4.	USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU

	PRZESTRZENNEGO: na terenie nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5.	USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: <ol style="list-style-type: none"> 1) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe; 2) część terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Fragment Pradoliny Łeby i Wzgórza Morenowe na południe od Lęborka – obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody; 3) przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych; 5) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w karcie terenu.
6.	USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: <ol style="list-style-type: none"> 1) ustala się jednakową kolorystykę elewacji budynków w obrębie jednej działki budowlanej; 2) ustala się jednakową kolorystykę pokryć dachowych w obrębie jednej działki budowlanej; 3) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych oraz zabudowy.
7.	USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: na terenie objętym planem nie występują obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków.
8.	USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: na terenie nie występują przestrzenie publiczne.
9.	USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU: <ol style="list-style-type: none"> 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m; 2) dopuszcza się realizację garażu podziemnego; 3) geometria i pokrycie dachu: <ol style="list-style-type: none"> a) dachy wielospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20° – 30°, b) główne połacie dachu symetryczne, c) dopuszcza się dachy płaskie; 4) pokrycie dachów spadowych w odcieniach ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu; 5) zasady zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1, c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,9, d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki, e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej, f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1 600 m², g) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w

	lit. f, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego.
10.	<p>USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) część terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Fragment Pradoliny Łeby i Wzgórza Morenowe na południe od Lęborka; 2) teren w całości zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 114 Maszewo; 3) na terenie objętym planem nie występują: <ol style="list-style-type: none"> a) tereny górnicze, b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, c) obszary osuwania się mas ziemnych; 4) w odniesieniu do terenów objętych planem w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.
11.	<p>USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) terenu nie wskazuje się do objęcia procedurą scalenia i podziału gruntów; 2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady: <ol style="list-style-type: none"> a) minimalna powierzchnia działki: 1 600 m², b) minimalna szerokość frontu działki: 19 m, c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$.
12.	<p>USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZEŃ W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZU ZABUDOWY: teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Cewice. Obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 196 m n.p.m.</p>
13.	<p>USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych położonych poza granicami opracowania; 2) zasady w zakresie stanowisk postojowych: minimum 1 stanowisko na 200 m² powierzchni sprzedaży; 3) wynikające z obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej; 4) stanowiska postojowe należy realizować na terenie własnej działki budowlanej; 5) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe; 6) zasady oraz liczba stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: <ol style="list-style-type: none"> a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15, b) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40, c) 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 i więcej; 7) dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących teren w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z

	<p>realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych;</p> <p>8) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 7, pomiędzy liniami rozgraniczającymi teren a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;</p> <p>9) adaptuje się istniejącą sieć infrastruktury technicznej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy;</p> <p>10) zasady określone w pkt 8 nie dotyczą: przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;</p> <p>11) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:</p> <p>a) zaopatrzenie w wodę:</p> <ul style="list-style-type: none"> – z sieci wodociągowej, – dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi, <p>b) odprowadzenie ścieków:</p> <ul style="list-style-type: none"> – siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków, – dopuszcza się rozwiązania indywidualne, <p>c) wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>d) gromadzenie odpadów oraz ich wywóz, należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi odpadów oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi,</p> <p>e) zaopatrzenie w energię elektryczną:</p> <ul style="list-style-type: none"> – z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi, – dopuszcza się realizację stacji transformatorowych, – nowe sieci realizować jako kablowe, – sieci kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem terenu przebudować na kablowe, <p>f) w zakresie telekomunikacji ustala się: obsługę telekomunikacyjną z kablowej i bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,</p> <p>g) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
14.	NIE USTALA SIĘ SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW.
16.	W PRZYPADKU STWIERDZENIA WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU, STAWKĘ PROCENTOWĄ OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM, USTALA SIĘ W WYSOKOŚCI: 30%.

1.	KARTA TERENU NR 4 (pow. ok. 0,4151 ha).
2.	PRZEZNACZENIE TERENU – U , teren zabudowy usługowej.
3.	ZABUDOWA TOWARZYSZĄCA: <ol style="list-style-type: none"> 1) wiaty, altany, budynki gospodarcze, garażowe i garażowo-gospodarcze; 2) elementy infrastruktury technicznej, przyłącza, służące zaopatrzeniu obiektów na terenie.
4.	USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: na terenie nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5.	USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I

	<p>KRAJOBRAZU:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe; 2) na terenie występują pomniki przyrody objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych; 3) przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych; 5) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w karcie terenu.
6.	<p>USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ustala się jednakową kolorystykę elewacji budynków w obrębie jednej działki budowlanej; 2) ustala się jednakową kolorystykę pokryć dachowych w obrębie jednej działki budowlanej; 3) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych oraz zabudowy.
7.	<p>USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) na terenie objętym planem zlokalizowany jest zabytkowy budynek; 2) obiekt wymieniony w pkt 1 obejmuje się w planie ochroną na następujących zasadach: <ol style="list-style-type: none"> a) zachowanie pierwotnej bryły budynku, wysokości, formy architektonicznej, kształtu i wysokości dachu, kąta 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), detalu architektonicznego (elementy dekoracji fryzów, gzymsów, blend, opasek otworów, płycin, uskoki i zmiany w płaszczyznach elewacji), materiału wykończeniowego elewacji wraz z jego historyczną strukturą boniowania, zachowanie pierwotnej stolarki okiennej i drzwiowej oraz odtworzenie w przypadku jej braku z zachowaniem historycznych profili, podziałów: układu słupek - ślepię oraz szprosów (przewiązki zewnętrznie montowane na wkładzie), rekonstrukcja drewnianych okiennic, b) zachowanie i odtworzenie pierwotnego materiału i kolorystyki ścian zewnętrznych budynku oraz pokrycia dachu budynku z zachowaniem lukarn i kąta nachylenia daszków z dopuszczeniem możliwości zmiany pokrycia dachu na dachówkę ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub blachodachówkę w kolorze ceglastej czerwieni z posypką mineralną, c) zakaz docieplania budynku od zewnątrz, d) zakaz nadbudowy, e) zakaz rozbudowy, f) nakaz zachowania zabytkowych elementów architektonicznych wewnątrz, takich jak: klatki schodowe, dekoracyjne posadzki i podłogi, drzwi, dekoracje ścian i stropów, pierwotne piece i kominki, więźba dachowa, i in.
8.	<p>USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: na terenie nie występują</p>

	przestrzenie publiczne.
9.	<p>USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dla obiektu zabytkowego obowiązują parametry określone w zasadach ochrony konserwatorskiej; 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m; 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynku; 4) geometria i pokrycie dachu: <ol style="list-style-type: none"> a) dachy wielospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 45° – 50°, b) główne połacie dachu symetryczne, c) dopuszcza się dachy płaskie; 5) kolor pokrycia dachów spadowych w kolerze ceglastej czerwieni; 6) zasady zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, b) minimalna intensywność zabudowy: 0,05, c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5, d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki, e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej, f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2 500 m², g) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. f, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego.
10.	<p>USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) teren w całości zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 114 Maszewo; 2) na terenie objętym planem nie występują: <ol style="list-style-type: none"> a) tereny górnicze, b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, c) obszary osuwania się mas ziemnych; 3) w odniesieniu do terenów objętych planem w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.
11.	<p>USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) terenu nie wskazuje się do objęcia procedurą scalenia i podziału gruntów; 2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady: <ol style="list-style-type: none"> a) minimalna powierzchnia działki: 2 500 m², b) minimalna szerokość frontu działki: 19 m, c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji ± 45°.
12.	<p>USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZEŃ W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZU ZABUDOWY: teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Cewice. Obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 196 m n.p.m.</p>

13.	<p>USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej położonej poza granicami opracowania; 2) liczba stanowisk postojowych: minimum 5 stanowisk; 3) stanowiska postojowe należy realizować na terenie własnej działki budowlanej; 4) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe; 5) liczba stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 stanowisko; 6) dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących teren w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych; 7) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 6, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi teren a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; 8) adaptuje się istniejącą sieć infrastruktury technicznej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy; 9) zasady określone w pkt 7 nie dotyczą: przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej; 10) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: <ol style="list-style-type: none"> a) zaopatrzenie w wodę: <ul style="list-style-type: none"> – z sieci wodociągowej, – dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi, b) odprowadzenie ścieków: <ul style="list-style-type: none"> – siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków, – dopuszcza się rozwiązania indywidualne, c) wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi, d) gromadzenie odpadów oraz ich wywóz, należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi odpadów oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, e) zaopatrzenie w energię elektryczną: <ul style="list-style-type: none"> – z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi, – dopuszcza się realizację stacji transformatorowych, – nowe sieci realizować jako kablowe, – sieci kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem terenu przebudować na kablowe, f) w zakresie telekomunikacji ustala się: obsługę telekomunikacyjną z kablowej oraz bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej, g) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi, h) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii: innych niż wolnostojące o dowolnej mocy.
14.	<p>NIE USTALA SIĘ SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW.</p>
16.	<p>W PRZYPADKU STWIERDZENIA WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU, STAWKĘ PROCENTOWĄ OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W USTAWIE Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM, USTALA SIĘ W WYSOKOŚCI 30%.</p>
1.	<p>KARTA TERENU NR 7 (pow. ok. 0,0066 ha).</p>

2.	PRZEZNACZENIE TERENU – KA , teren komunikacji autobusowej.
3.	ZABUDOWA TOWARZYSZĄCA: 1) wiaty; 2) elementy infrastruktury technicznej, przyłącza, służące zaopatrzeniu obiektów na terenie.
4.	USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: na terenie nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5.	USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: 1) część terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Fragment Pradoliny Łeby i Wzgórza Morenowe na południe od Lęborka – obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody; 2) przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w karcie terenu.
6.	NIE USTALA SIĘ ZASAD KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU.
7.	USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: na terenie objętym planem nie występują obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków.
8.	USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: 1) teren stanowi przestrzeń publiczną; 2) zagospodarowanie należy kształtować w sposób dostosowany do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.
9.	USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU: maksymalna wysokość zabudowy: 3,5 m.
10.	USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA: 1) teren zlokalizowany jest częściowo w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Fragment Pradoliny Łeby i Wzgórza Morenowe na południe od Lęborka; 2) teren w całości zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 114 Maszewo; 3) na terenie objętym planem nie występują: a) tereny górnicze, b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, c) obszary osuwania się mas ziemnych;

	4) w odniesieniu do terenów objętych planem w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.
11.	NIE USTALA SIĘ SZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI ZE WZGLĘDU NA CHARAKTER PRZEZNACZENIA TERENU.
12.	USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZEŃ W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZU ZABUDOWY: teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Cewice. Obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 196 m n.p.m.
13.	USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: 1) teren stanowi obsługę transportu publicznego; 2) przebieg i lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
14.	NIE USTALA SIĘ SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW.
16.	W PRZYPADKU STWIERDZENIA WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU, STAWKĘ PROCENTOWĄ OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W USTAWIE Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM, USTALA SIĘ W WYSOKOŚCI 30%.

1.	KARTA TERENU NR 8 (pow. ok. 0,2168 ha).
2.	PRZEZNACZENIE TERENU – KDW , teren drogi wewnętrznej.
3.	ZABUDOWA TOWARZYSZĄCA: elementy infrastruktury technicznej, przyłącza, służące zaopatrzeniu obiektów na terenach przyległych.
4.	USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: na terenie nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5.	USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: 1) teren w całości zlokalizowany jest w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Fragment Pradoliny Łeby i Wzgórza Morenowe na południe od Lęborka – obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody; 2) przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w karcie terenu.
6.	NIE USTALA SIĘ ZASAD KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU.
7.	USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: na terenie objętym planem nie występują obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków.
8.	USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: na terenie nie występują

	przestrzenie publiczne.
9.	USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU: 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m; 2) maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m; 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5% powierzchni działki budowlanej.
10.	USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA: 1) teren w całości zlokalizowany jest częściowo w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Fragment Pradoliny Łeby i Wzgórza Morenowe na południe od Lęborka; 2) teren w całości zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 114 Maszewo; 3) na terenie objętym planem nie występują: a) tereny górnicze, b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, c) obszary osuwania się mas ziemnych; 4) w odniesieniu do terenów objętych planem w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.
11.	NIE USTALA SIĘ SZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI ZE WZGLĘDU NA CHARAKTER PRZEZNACZENIA TERENU.
12.	USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZEŃ W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZU ZABUDOWY: teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Cewice. Obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 196 m n.p.m.
13.	USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: 1) teren stanowi obsługę komunikacyjną i infrastrukturalną terenów przyległych objętych opracowaniem planu jak i położonych poza granicami planu; 2) przebieg i lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
14.	NIE USTALA SIĘ SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW.
16.	W PRZYPADKU STWIERDZENIA WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU, STAWKĘ PROCENTOWĄ OPŁATY, O KTÓREJ MOWA W USTAWIE Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM, USTALA SIĘ W WYSOKOŚCI 30%.

ROZDZIAŁ 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§5

W granicach opracowania planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cewice w gminie Cewice, uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/377/2018

Rady Gminy Cewice z dnia 30 sierpnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2 października 2018 r. poz. 3716).

§6

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cewice.

§7

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

Przewodniczący Rady Gminy