

z dnia 27 czerwca 2022 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Cewice I.

2. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) tekstu planu, stanowiącego 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, oznaczony 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: 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: 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: 1) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe; 2) 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; 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: 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 ZABYTEKÓW, 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) maksymalna wysokość zabudowy:

	<ul 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: <ul 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; 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: 0,08, c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,1, d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki, e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej, f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 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> <ul style="list-style-type: none"> 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; 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>USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) terenu nie wskazuje się do objęcia procedurą scalenia i podziału; 2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału, ustala się następujące zasady: <ul style="list-style-type: none"> a) minimalna powierzchnia działki: 800 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</p>

	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.	<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 planu; 2) zasady w zakresie stanowisk postojowych: <ol style="list-style-type: none"> a) minimum 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny; b) minimum 2 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej usług; 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 realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych; 8) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 7, należy lokalizować 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: <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 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.
15.	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:

	<ul 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: <ul 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; 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) tereny w całości zlokalizowane są w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Fragment Pradoliny Łęby i Wzgórza Morenowe na południe od Lęborka; 2) tereny w całości zlokalizowane są 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 SZCZEGÓŁOWYCH 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,

	<ul style="list-style-type: none"> 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; <ol style="list-style-type: none"> 2) zasady w zakresie stanowisk postojowych: minimum 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny; 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) 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; 6) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 5, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi teren a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; 7) adaptuje się istniejącą sieć infrastruktury technicznej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy; 8) zasady określone w pkt 6 nie dotyczą: przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej; 9) 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, 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.
15.	W PRZYPADKU STWIERDZENIA WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU, STAWKĘ PROCENTOWĄ OPLATY, 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: 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: 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 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: 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: 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m; 2) dopuszcza się realizację garażu podziemnego; 3) geometria i pokrycie dachu: 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:

	<ul 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> <ul 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 Łęby 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>USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:</p> <ul 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: <ul 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 ± 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> <ul 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

	<p>w kartę parkingową:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>8) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 7, należy lokalizować 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) obsługa telekomunikacyjna 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.
15.	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: 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 KRAJOBRAZU: <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.	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: <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 - ślimię oraz szprosów (przewiązki zewnętrzne 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,

	<ul style="list-style-type: none"> 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.	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: <ul 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: <ul 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 odcieniach ceglastej czerwieni; 6) zasady zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, b) minimalna intensywność zabudowy: 0,05, 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.	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: <ul 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: <ul 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.	USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: <ul 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: <ul 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 $\pm 45^\circ$.
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: <ol style="list-style-type: none"> 1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej położonej poza granicami opracowania; 2) zasady w zakresie 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) obsługa telekomunikacyjna 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.	NIE USTALA SIĘ SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW.

15.	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 7 (pow. ok. 0,0066 ha).
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 Łęby 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) część terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, zlokalizowana jest w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu

	<p>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.	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.
15.	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 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.
15.	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%.

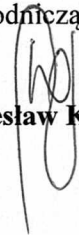
Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE


§ 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

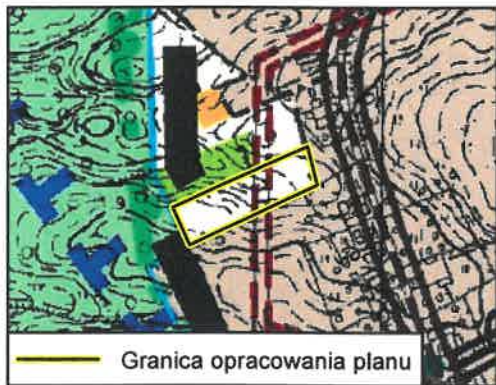

Wiesław Keller


Patryk Celmer
adwokat

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CEWICE I

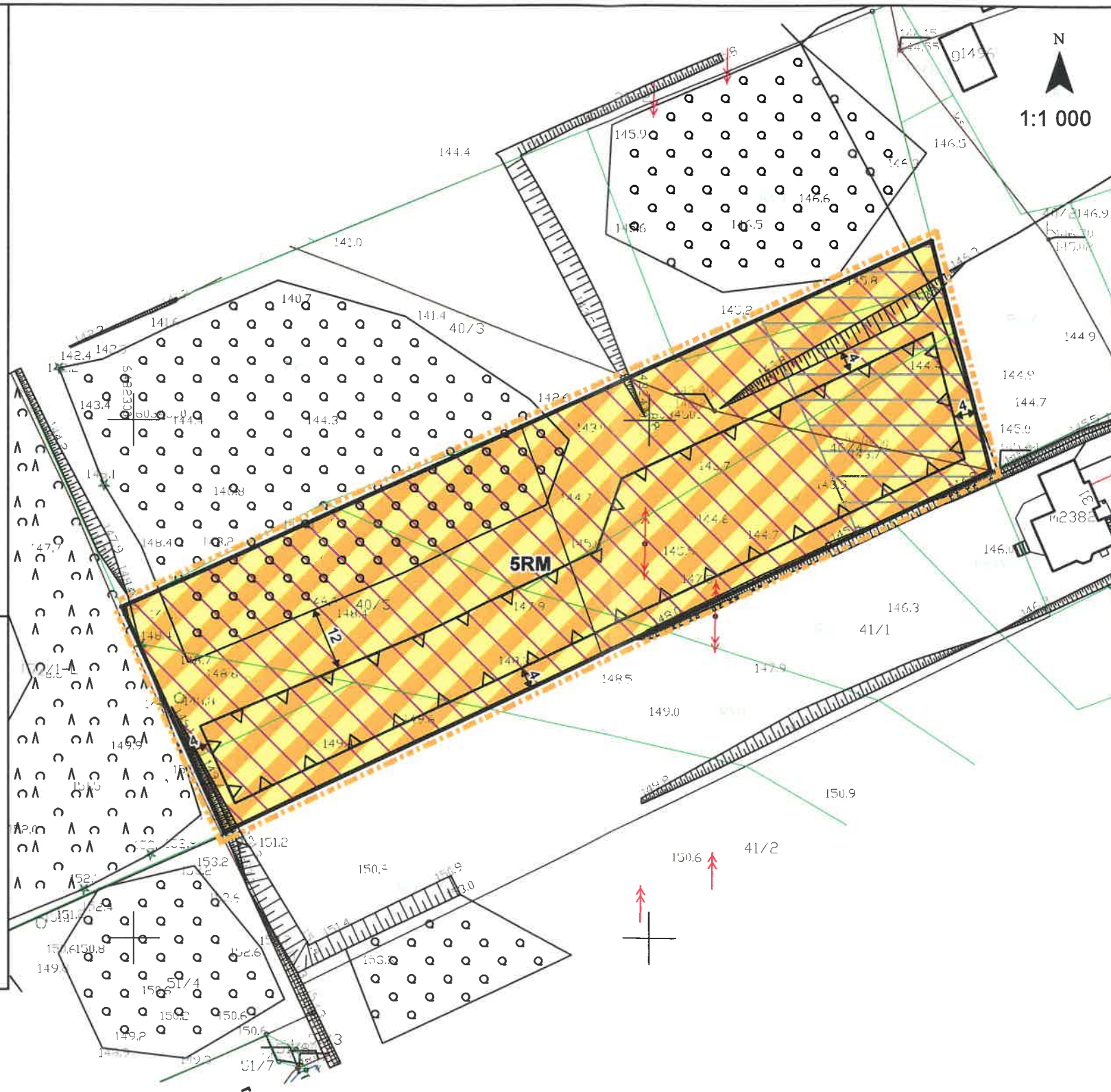
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXVII/313/2022
Rady Gminy Cewice
z dnia 27 czerwca 2022 r.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Cewice



- Obszary osadnicze
- Obszary rekreacyjne
- Obszary upraw rolnych
- Szkoły
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej "B"
- Obszary do rehabilitacji lub przekształceń funkcjonalno-przestrzennych
- Obszary przestrzeni ośrodkotwórczej
- Obszary lasów i zadrzewień
- Granice działów archeologicznych przyjęte do numeracji obiektów archeologicznych
- Drogi wojewódzkie
- Drogi powiatowe
- Drogi gminne
- Wodociągi III rzędu
- Obszary bezodpływowe ewapotranspiracyjne
- Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Fragment Pradoliny Łęby i Wzgórza Morenowe na południe od Lęborka”
- Linie elektroenergetyczne SN

Lokalizacja terenu objętego planem na podkładzie ortofotomapy



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

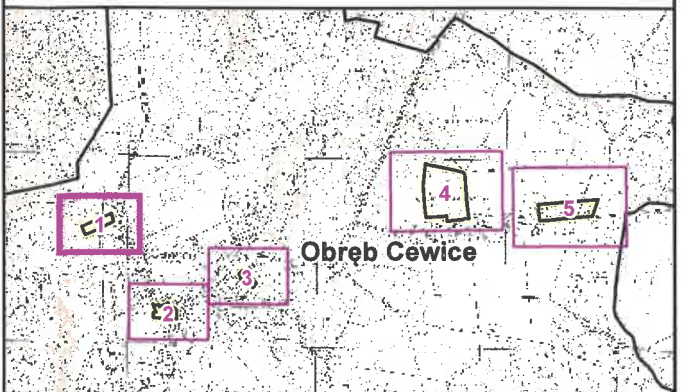
- Granica opracowania planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Wymiar podany w metrach
- Budynek zabytkowy objęty ochroną konserwatorską

Przeznaczenia terenu

- MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- U - teren zabudowy usługowej
- RM - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- KA - teren komunikacji autobusowej
- KDW - teren drogi wewnętrznej

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- ★ Pomnik przyrody
- Obszar Chronionego Krajobrazu Fragment Pradoliny Łęby i Wzgórza Morenowe na południe od Lęborka
- Obszar aglomeracji Lębork

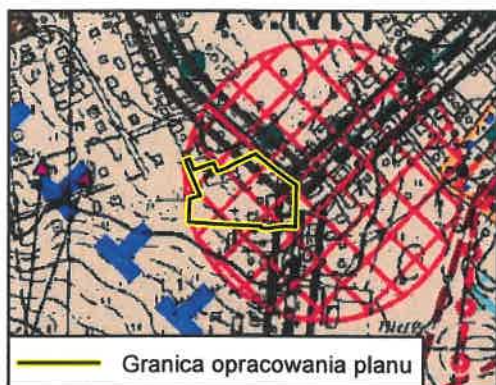


ARKUSZ 1 z 5

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CEWICE I

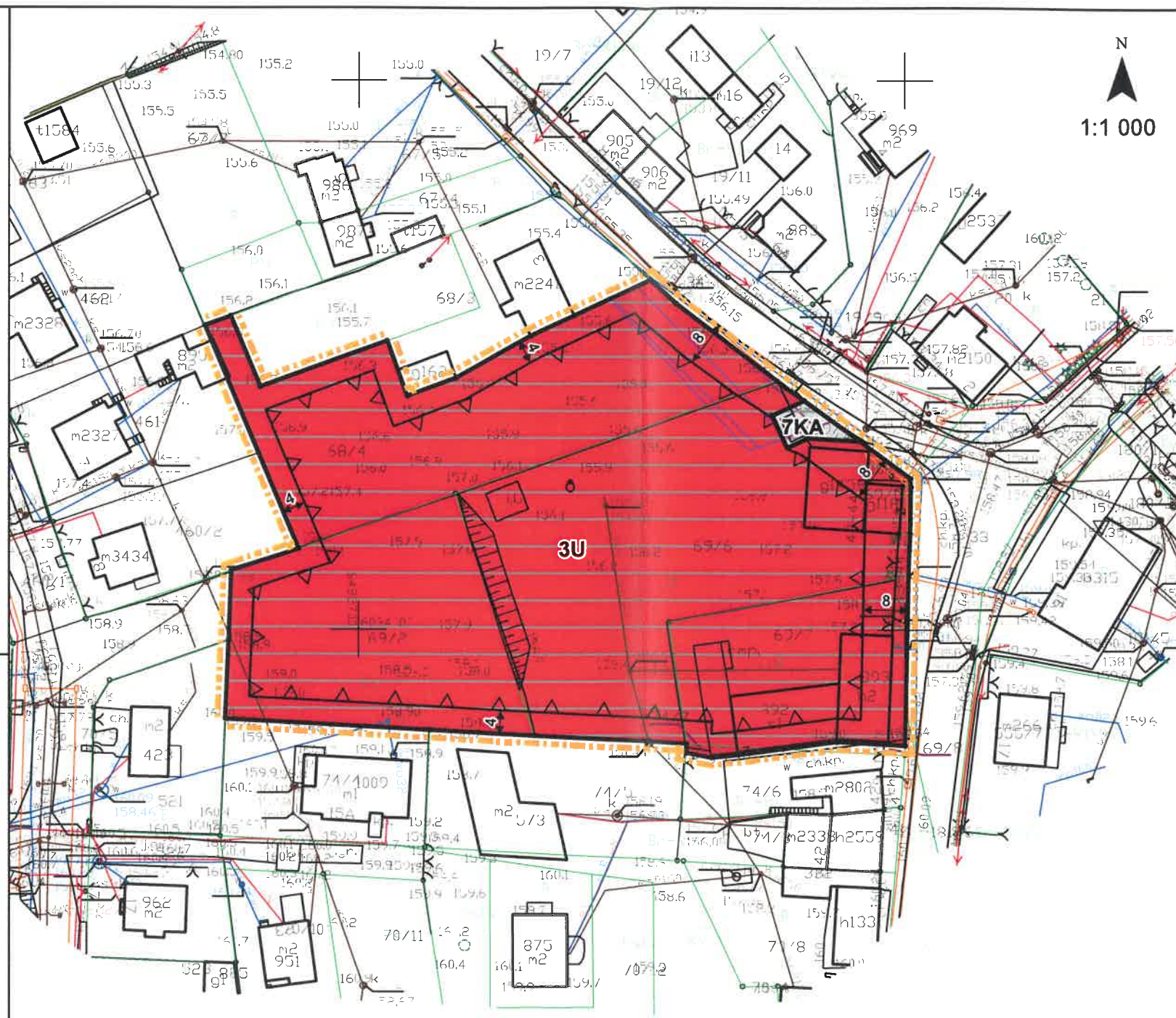
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXVII/313/2022
Rady Gminy Cewice
z dnia 27 czerwca 2022 r.

Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Cewice



- M Obszary osiednicze
- R Obszary rekreacyjne
- Obszary upraw rolnych
- Szkoły
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej "B"
- Obszary do rehabilitacji lub przekształceń funkcjonalno-przestrzennych
- K Obszary przestrzeni ośrodków
- Obszary lasów i zadrzewień
- Granice działów archeologicznych przyjęte do numeracji obiektów archeolog.
- Drogi wojewódzkie
- Drogi powiatowe
- Drogi gminne
- Wodociągi III rzędu
- Obszary bezodpornego ewaporacyjnego
- Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu - Fragment Pradoliny Łeby i Wzgórza Morenowe na południe od Lęborka
- Linie elektroenergetyczne SN

Lokalizacja terenu objętego planem na podkładzie ortofotomapy



N
1:1 000

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

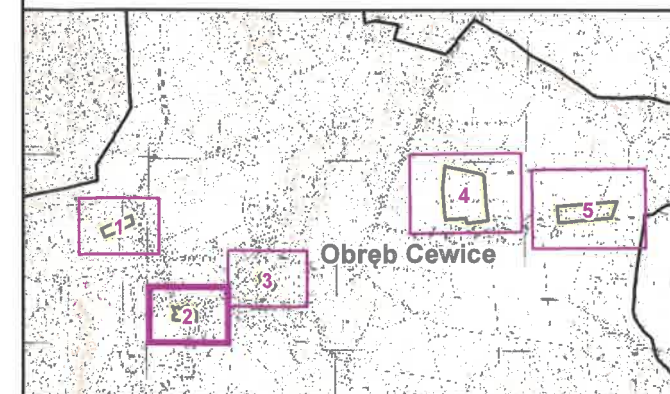
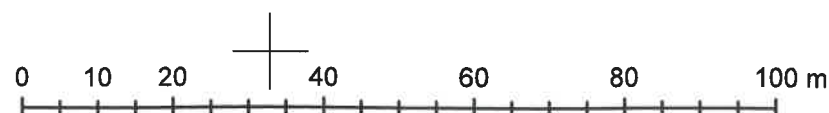
- Granica opracowania planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 6 Wymiar podany w metrach
- Budynek zabytkowy objęty ochroną konserwatorską

Przeznaczenia terenu

- MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- U - teren zabudowy usługowej
- RM - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- KA - teren komunikacji autobusowej
- KDW - teren drogi wewnętrznej

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- ★ Pomnik przyrody
- Obszar Chronionego Krajobrazu Fragment Pradoliny Łeby i Wzgórza Morenowe na południe od Lęborka
- Obszar aglomeracji Lębork

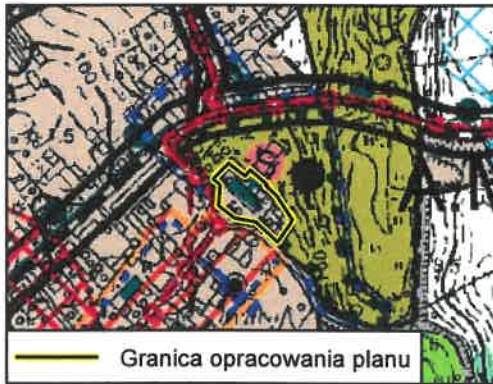


ARKUSZ 2 z 5

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CEWICE I

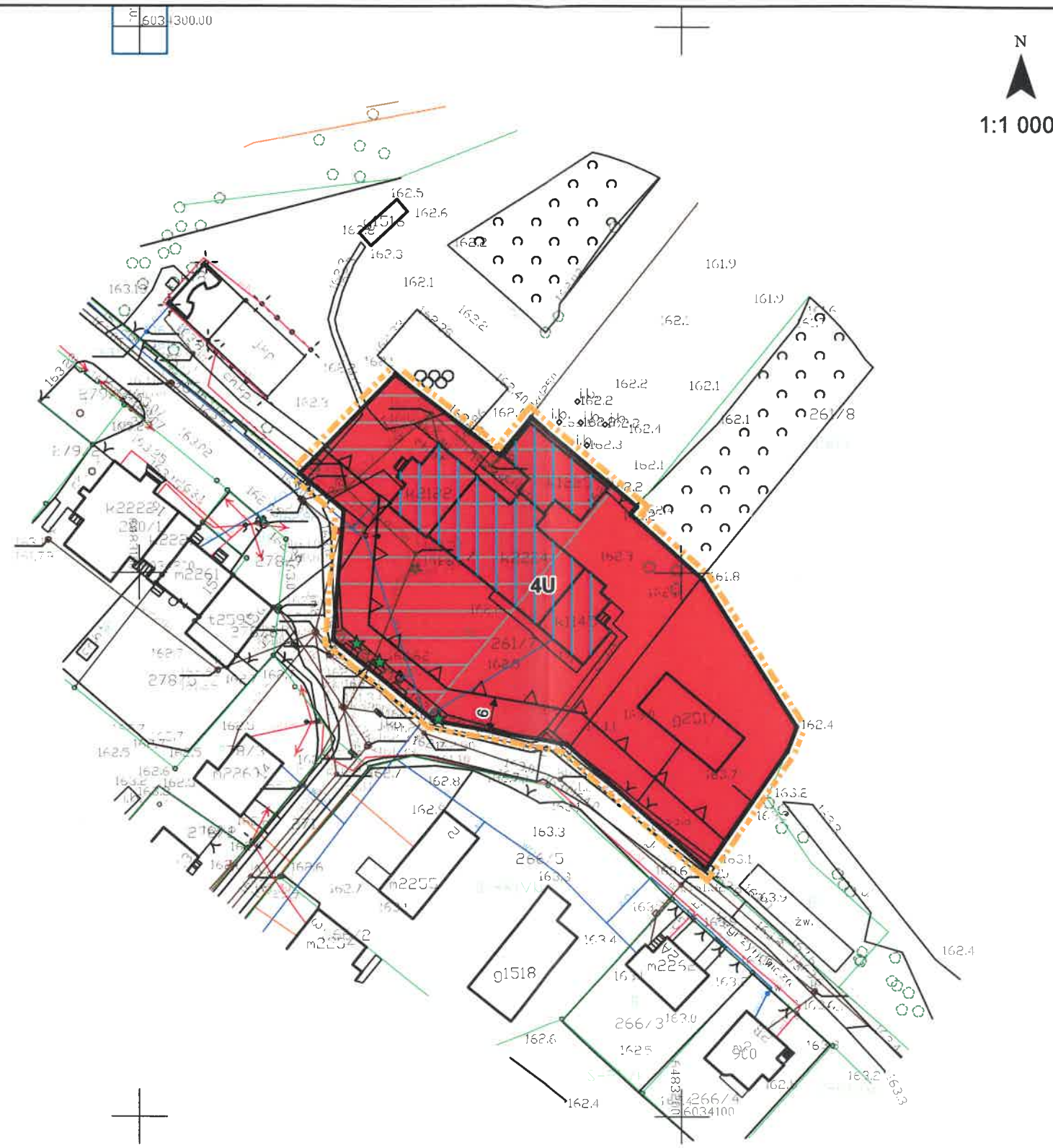
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXVII/313/2022
Rady Gminy Cewice
z dnia 27 czerwca 2022 r.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Cewice



- Obszary osadnicze
- Obszary rekreacyjne
- Obszary upraw rolnych
- Szkoły
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej "B"
- Obszary do rehabilitacji lub przekształceń funkcjonalno-przestrzennych
- Obszary przestrzeni ośrodkotwórczej
- Obszary lasów i zadrzewień
- Granice działów archeologicznych przyjęte do numeracji obiektów archeolog.
- Drogi wojewódzkie
- Drogi powiatowe
- Drogi gminne
- Wododziały III rzędu
- Obszary bezodpływowe ewapotranspiracyjne
- Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Fragment Pradoliny Łąby i Wzgórza Morenowe na południe od Lęborka”
- Linie elektroenergetyczne SN

Lokalizacja terenu objętego planem na podkładzie ortofotomapy



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

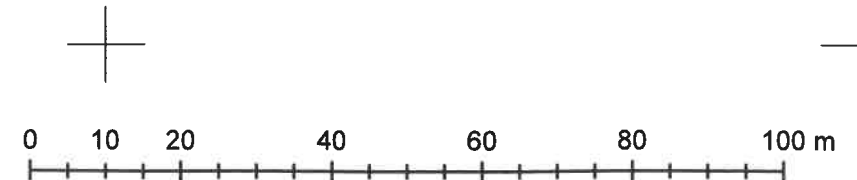
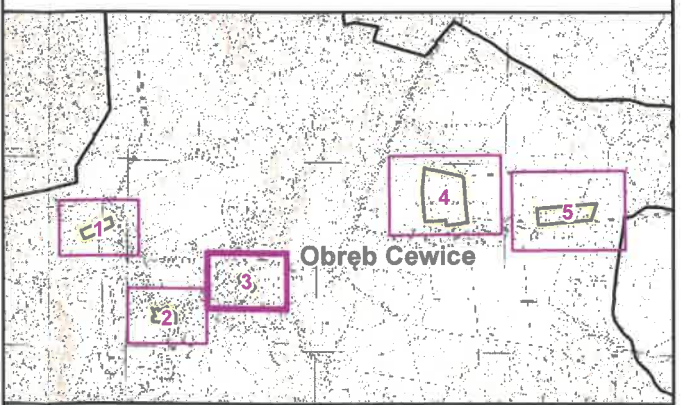
- Granica opracowania planu
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Wymiar podany w metrach
- Budynek zabytkowy objęty ochroną konserwatorską

Przeznaczenia terenu

- MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- U - teren zabudowy usługowej
- RM - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- KA - teren komunikacji autobusowej
- KDW - teren drogi wewnętrznej

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

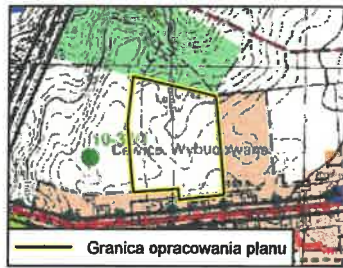
- ★ Pomnik przyrody
- Obszar Chronionego Krajobrazu Fragment Pradoliny Łąby i Wzgórza Morenowe na południe od Lęborka
- Obszar aglomeracji Lębork



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CEWICE I

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXVII/313/2022
Rady Gminy Cewice
z dnia 27 czerwca 2022 r.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Cewice

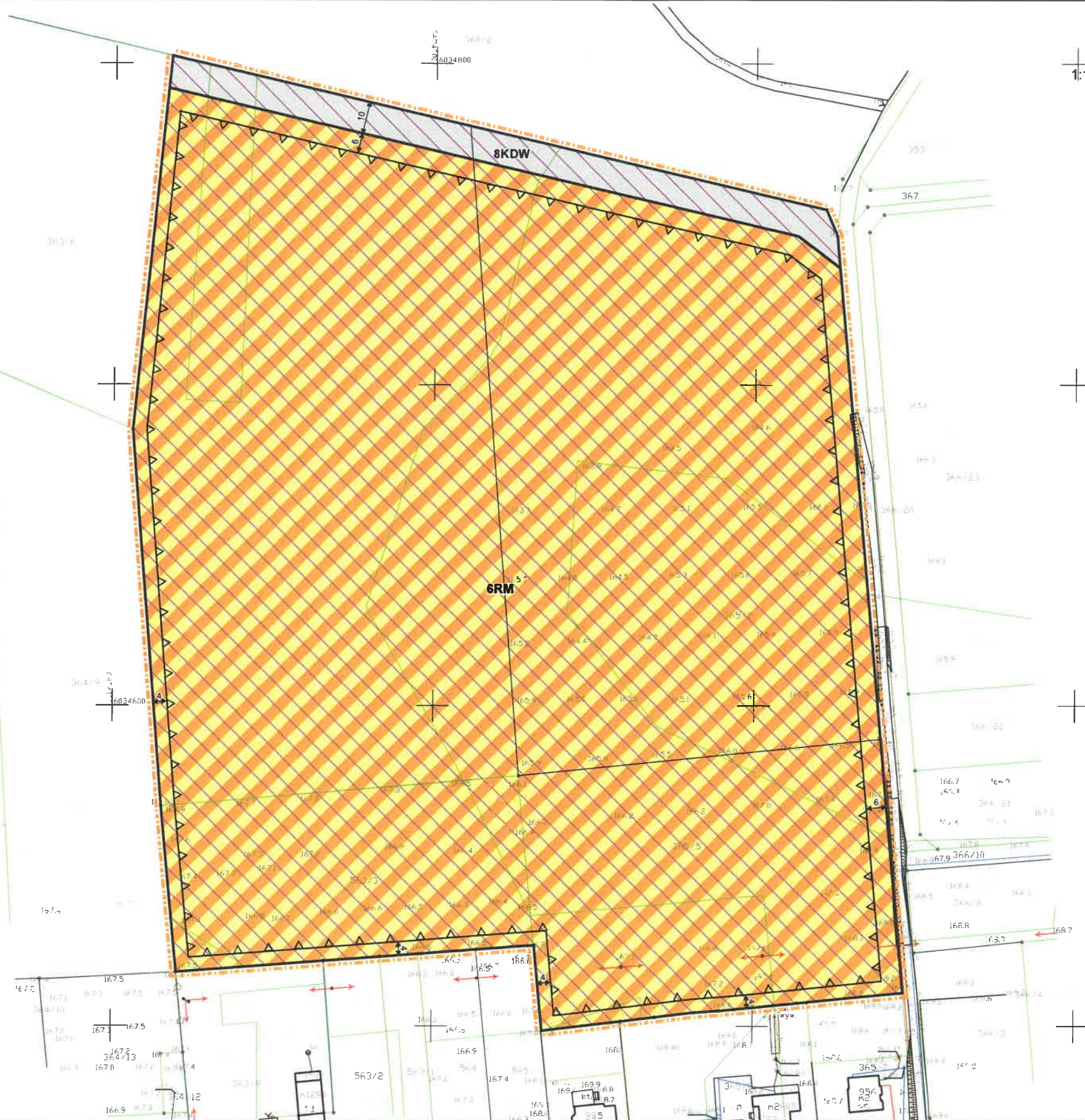


- Granica opracowania planu
- Obszar planowania
- Obszar inwestycyjny
- Obszar upraw rolnych
- Rezerwy
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej "B"
- Obszary do zabudowy lub innych celów funkcjonalno-przeznaczonych
- Obszary przewidziane do zabudowy
- Obszary lasów i zadrzewień
- Granice obszarów archeologicznych przyjęte do numeracji obiektów archeologicznych
- Drogi wojewódzkie
- Drogi powiatowe
- Drogi gminne
- Wodostawy II rzędu
- Obszary bezodpornościowe
- Granice Obszaru Chronionego Krajobrazu: Fragment Pradoliny Leby i Wzgórza Morenowe na południe od Lęborka
- Linie elektroenergetyczne 10kV

Lokalizacja terenu objętego planem na podkładzie ortofotomapy

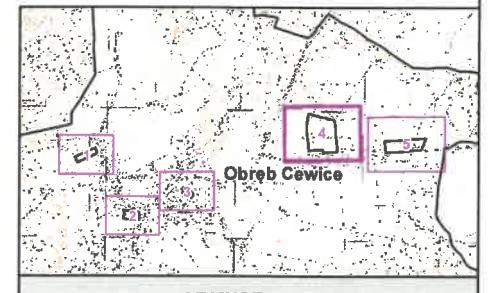


Granica opracowania planu



N
1:1 000

- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**
- Granica opracowania planu
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - Wymiar podany w metrach
 - Budynek zabytkowy objęty ochroną konserwatorską
- Przeznaczenia terenu**
- MN, U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
 - U - teren zabudowy usługowej
 - RM - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 - KA - teren komunikacji autobusowej
 - KDW - teren drogi wewnętrznej
- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBYNYCH:**
- ★ Pomnik przyrody
 - Obszar Chronionego Krajobrazu Fragment Pradoliny Leby i Wzgórza Morenowe na południe od Lęborka
 - Obszar aglomeracji Lębork

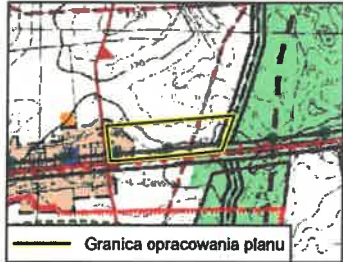


ARKUSZ 4 z 5

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CEWICE I

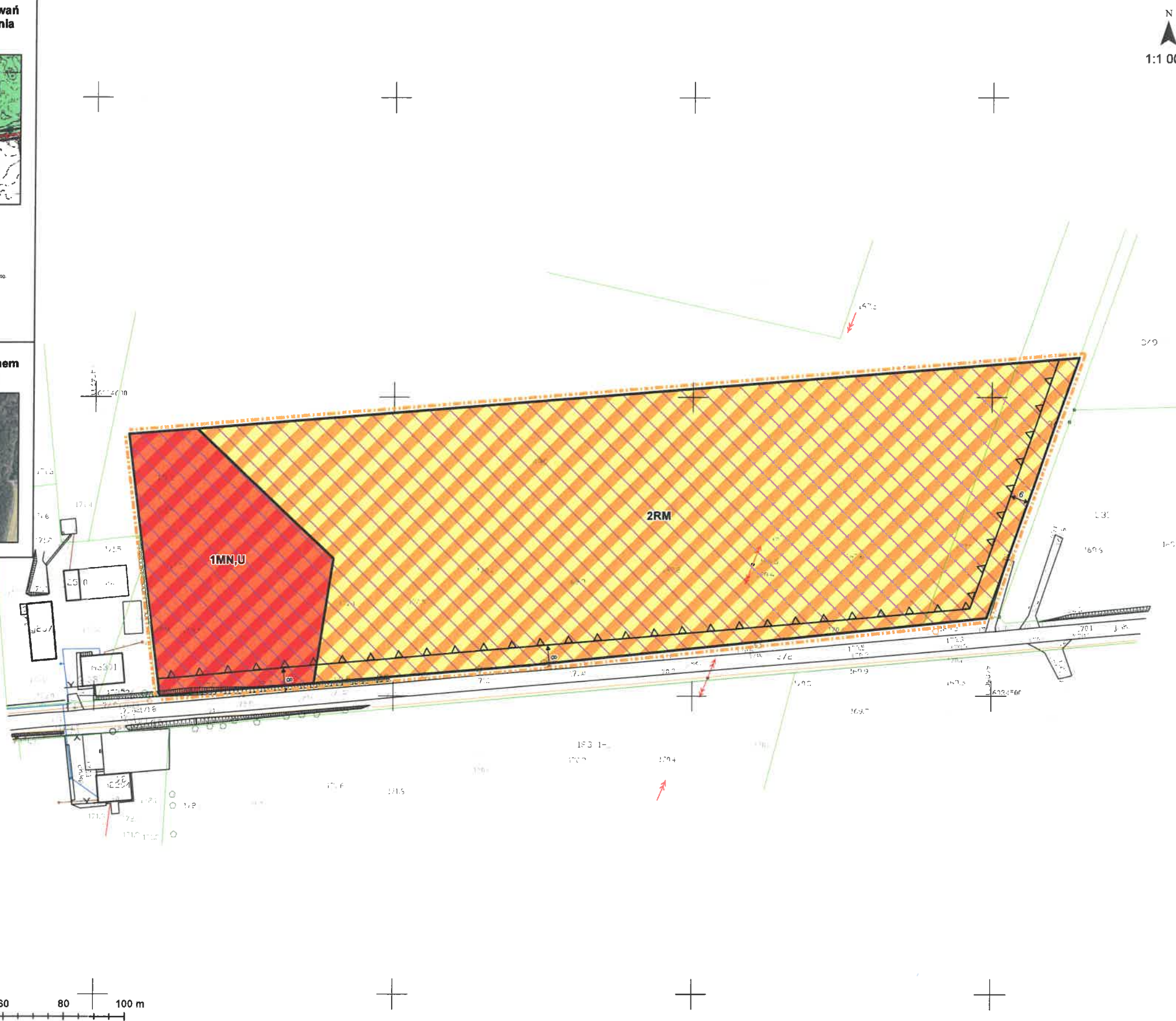
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXVII/313/2022
Rady Gminy Cewice
z dnia 27 czerwca 2022 r.

Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Cewice



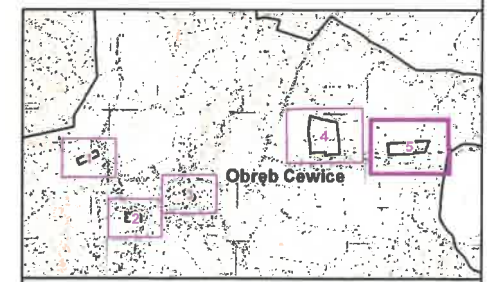
- Obszary opracowania
- Obszary rezerwy
- Obszary ujęć wód
- Stawy
- Granice strefy ochrony konserwatorskiej "B"
- Obszary do zabudowy lub przekształceń funkcjonalno-przestrzennych
- Obszary osiedli obywatelskich
- Obszary szlaki (szlaków)
- Granice obszarów technologicznych przyjęte do numeracji obiektów archeol.
- Drogi wojewódzkie
- Drogi powiatowe
- Drogi gminne
- Wodociąg III rzędu
- Obszary bezskrytym transportem
- Granice Obszaru Chronionego Krajobrazu "Fragment Pradoliny Łeby i Wzgórza Morenowe na południu od Lęborka"
- Linie elektroenergetyczne 50kV

Lokalizacja terenu objętego planem na podkładzie ortofotomapy



N
1:1 000

- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**
- Granica opracowania planu
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - Wymiar podany w metrach
 - Budynek zabytkowy objęty ochroną konserwatorską
- Przeznaczenia terenu**
- MN, U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
 - U - teren zabudowy usługowej
 - RM - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 - KA - teren komunikacji autobusowej
 - KDW - teren drogi wewnętrznej
- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:**
- Pomnik przyrody
 - Obszar Chronionego Krajobrazu Fragment Pradoliny Łeby i Wzgórza Morenowe na południu od Lęborka
 - Obszar aglomeracji Lębork



ARKUSZ 5 z 5

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVII/313/2022

Rady Gminy Cewice

z dnia 27 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Cewice I

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Cewice postanawia, co następuje:

- 1) Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do sporządzenia, którego przystąpiono uchwałą Nr XXII/206/2020 Rady Gminy Cewice z dnia 17 grudnia 2020 r. wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 16 kwietnia 2022 r. do 7 maja 2022 r. Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 21 maja 2022 r.
- 2) W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie wniesiono uwag. W związku z powyższym uwag nie rozstrzyga się.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVII/313/2022

Rady Gminy Cewice

z dnia 27 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Cewice rozstrzyga co następuje:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVII/313/2022

Rady Gminy Cewice

z dnia 27 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne

w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej

Rada Gminy Cewice na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Cewice I", które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXXVII/313/2022
Rady Gminy Cewice
z dnia 27 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Cewice I

Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Cewice I.

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie 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.

Miejscowy plan obejmuje tereny położone w północnej części obrębu geodezyjnego Cewice, zlokalizowane m. in. przy drodze wojewódzkiej nr 212 (ul. Wincentego Witosa) oraz drogach powiatowych nr 1324G (ul. Zielona) i 1326G (ul. Wichrowa). Łączna powierzchnia terenów objętych planem wynosi około 10,5 ha.

Część terenów położona jest pośród zwartej zabudowy miejscowości Cewice. Kilka z nich jest już zagospodarowanych budynkami gospodarczymi i handlowymi. Większość terenów jest jeszcze niezainwestowana.

Na terenie objętym opracowaniem obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr XXXIV/377/2018 Rady Gminy Cewice z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cewice w gminie Cewice (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2 października 2018 r. poz. 3716).

Celem opracowania planu było umożliwienie rozwoju m. in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej.

W planie ustalono następujące przeznaczenia:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem **MN,U**,
- teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**,
- teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczony symbolem **RM**,
- teren komunikacji autobusowej, oznaczony symbolem **KA**,
- teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

Przeznaczenie terenu w obowiązującym miejscowym planie	Przeznaczenie terenu w projektowanym miejscowym planie
D.20.R – tereny rolnicze	1MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
D.20.R – tereny rolnicze	2RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich

B.8.MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	3U – teren zabudowy usługowej
A.13.UO,ZP – tereny usług oświaty i zieleni urządzonej	4U – teren zabudowy usługowej
B.36.ZP – tereny zieleni urządzonej	5RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich
D.21.R – tereny rolnicze	6RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich
B.8.MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	7KA – teren komunikacji autobusowej
D.21.R – tereny rolnicze	8KDW – teren drogi wewnętrznej

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cewice przyjętego uchwałą Nr XVIII/165/2020 Rady Gminy Cewice z dnia 18 czerwca 2020 roku. Zgodnie z ustaleniami Studium tereny objęte opracowaniem planu zlokalizowane są w *strefie centralno-gospodarczej „A”*, która jest podzielona na obszary funkcjonalno-przestrzenne o charakterze inwestycyjnym lub przyrodniczym. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN,U, 3U, 4U oraz 7KA wyznaczono *obszar inwestycyjny – osadniczy (A.M1, A.M2)*. Dla pozostałych terenów w Studium wskazano *obszar przyrodniczy – upraw polowych*.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3.1 Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego tj. dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – wskazano w Rozdziale 3 uchwały w pkt 4 kart terenów.

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego tj. dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – wskazano w Rozdziale 3 uchwały w pkt 4 kart terenów. Projekt w pkt 5 kart terenów zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

3.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt miejscowego planu w Rozdziale 3 uchwały w pkt 5 kart terenów zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu. Tereny objęte opracowaniem planu zlokalizowane są w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Fragment Pradoliny Łeby i Wzgórza Morenowe na południe od Lęborka. Na terenie oznaczonym symbolem 4U występują pomniki przyrody objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

W granicach opracowania miejscowego planu nie występują grunty rolne klas I-III ani grunty leśne Ls, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.).

3.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt miejscowego planu w Rozdziale 3 uchwały w pkt 7 kart terenów zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie oznaczonym symbolem 4U zlokalizowany jest zabytkowy budynek, dla którego ustalono zasady ochrony.

3.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt miejscowego planu został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny oraz Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzki Sztab Wojskowy, Straż Graniczna (jako właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa).

W Rozdziale 3 uchwały w pkt 10 kart terenów odniesiono się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – obszary takie nie występują w granicach planu.

W miejscowym planie ustalono, że do przestrzeni publicznych zalicza się teren oznaczony symbolem 7KA. Wskazano, że „zagospodarowanie należy kształtować w sposób dostosowany do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.”

W Rozdziale 3 uchwały w pkt 13 kart terenów oznaczonych symbolami 1MN,U, 3U, 4U określono liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3.6Walory ekonomiczne przestrzeni

Miejscowy plan został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jej treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzana. W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu wskazano ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - mając na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych.

3.7Prawo własności

Ustalenia miejscowego planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów.

3.8Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Strażą Graniczną.

W granicach miejscowego planu nie występują tereny zamknięte.

3.9Potrzeby interesu publicznego

W miejscowym planie wskazano, że teren oznaczony symbolem 7KA stanowi przestrzeń publiczną. Zagospodarowanie na ww. obszarze „należy kształtować w sposób dostosowany do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych”.

3.10Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt miejscowego planu w Rozdziale 3 uchwały w pkt 13 kart terenów zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W zakresie telekomunikacji ustalono obsługę telekomunikacyjną z kablowej i bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej.

3.11Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Cewice na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej miejscowego planu zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

We wrześniu 2021 r. obwieścił o przystąpieniu do sporządzenia planu, w granicach określonych uchwałą 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 o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla tego dokumentu.

Ogłoszenie/obwieszczenie ukazało się w prasie, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Cewice oraz na tablicy ogłoszeń w miejscowości sołeckiej. Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do miejscowego planu, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwa wnioski mieszkańców.

Pierwszy wniosek dotyczył ustalenia przeznaczenia dla działki o nr 365/2 (obręb Cewice) pod zabudowę zagrodową. Wniosek został uwzględniony. Obszar przeznaczono pod teren zabudowy zagrodowej

w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM), a także zabezpieczono fragment działki pod teren drogi wewnętrznej (KDW).

Kolejny wniosek dotyczył ustalenia przeznaczenia dla działki o nr 489 (obręb Cewice) pod zabudowę zagrodową. Wniosek został częściowo uwzględniony. Część obszaru w obowiązującym Studium ma wyznaczony kierunek: „A.M2 – obszar osadniczy”. Ten fragment działki w planie przeznaczono pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN,U), a pozostałą część pod teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM).

Następnie Wójt poprzez obwieszczenie/ogłoszenie poinformował o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W obwieszczeniu/ogłoszeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu. Ogłoszenie zostało opublikowane w lokalnej prasie i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, obwieszczenie natomiast, wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz tablicy ogłoszeń w miejscowości, której dotyczy plan.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 kwietnia 2022 r. do 7 maja 2022 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 25 kwietnia 2022 r. o godz. 16⁰⁰ odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W dyskusji nie wzięli udziału mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął 21 maja 2022 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Nie wpłynęły uwagi.

3.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt miejscowego planu w Rozdziale 3 uchwały w pkt 13 kart terenów zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

3.13 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu wpłynęły dwa wnioski od mieszkańców. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu nie wniesiono uwag.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia miejscowego planu dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy skutków środowiskowych uchwalenia planu miejscowego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

3.14 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Do procedury sporządzenia planu przystąpiono uchwałą Nr XXII/206/2020 Rady Gminy Cewice z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Cewice I.

W planie ustalono następujące przeznaczenia:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem **MN,U**,
- teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**,
- teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczony symbolem **RM**,
- teren komunikacji autobusowej, oznaczony symbolem **KA**,
- teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

Na terenie objętym opracowaniem w całości obowiązuje miejscowy plan. Poniższa tabela przedstawia porównanie przeznaczenia w obowiązującym planie oraz projektowanym planie. Nowe tereny pod zabudowę zostały wyznaczone na terenach przeznaczonych w obowiązującym planie pod „*tereny rolnicze (D.20.R, D.21.R)*” oraz „*tereny zieleni urządzonej (B.36.ZP)*”.

Przeznaczenie terenu w obowiązującym miejscowym planie	Przeznaczenie terenu w projektowanym miejscowym planie
D.20.R – tereny rolnicze	1MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
D.20.R – tereny rolnicze	2RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich
B.36.ZP – tereny zieleni urządzonej	5RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich
D.21.R – tereny rolnicze	6RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich
D.21.R – tereny rolnicze	KDW – teren drogi wewnętrznej

Miejscowy plan obejmuje tereny położone w północnej części obrębu geodezyjnego Cewice. Tereny oznaczone symbolami 3U, 4U, 7KA są już zagospodarowane. Na ww. terenach występują np.: budynek gospodarczy, handlowy oraz zabytkowy budynek. Pozostałe tereny są jeszcze niezainwestowane. Planowane przeznaczenia umożliwią rozwój m. in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej.

Część terenów położona jest pośród zwartej zabudowy miejscowości Cewice.

W ww. miejscowości funkcjonuje transport zbiorowy. Na terenie oznaczonym symbolem 7KA znajduje się przystanek autobusowy. Tereny położone są m. in. przy drodze wojewódzkiej nr 212 (ul. Wincentego Witosa) oraz drogach powiatowych nr 1324G (ul. Zielona) i 1326G (ul. Wichrowa). W projekcie planu

zabezpieczono teren pod drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDW. W jej granicach możliwa będzie realizacja chodników, ścieżek rowerowych.

Wszystkie obszary w granicach planu mają dostęp do sieci elektroenergetycznej. Ponadto część terenów ma również dostęp do sieci wodociągowej, telekomunikacyjnej oraz kanalizacji sanitarnej. Teren oznaczony symbolem MN,U, stanowiący nowy teren pod zabudowę mieszkaniową, ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

„Analiza aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cewice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” została podjęta Uchwałą Nr XVII/149/2020 Rady Gminy Cewice z dnia 14 maja 2020 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cewice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z treścią ww. Analizy obowiązujący miejscowy plan (Uchwała Nr XXXIV/377/2018 Rady Gminy Cewice z dnia 30 sierpnia 2018 r.) jest aktualny. Przystąpienie do sporządzenia planu ma na celu zmianę aktualnych przeznaczeń jak i parametrów oraz umożliwienie realizacji planowanych inwestycji.

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego planowania w w Rozdziale 3 uchwały w pkt 11 karty terenu oznaczonego symbolem 7KA wskazano, że:

-przedmiotowy teren zalicza się do przestrzeni publicznych,

-„zagospodarowanie należy kształtować w sposób dostosowany do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.”

W Rozdziale 3 uchwały w pkt 13 kart terenów oznaczonych symbolami 1MN,U, 3U, 4U określono liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Szczegółowy opis wydatków i wpływów, jakie otrzyma Gmina Cewice z tytułu uchwalenia miejscowego planu jest podany w prognozie skutków finansowych.