
PROJEKT PLANU OGÓLNEGO GMINY CEWICE - UZASADNIENIE -



ul. Świętojańska 87/14, Gdynia
58 62 000 92
biuro@ckkarchitekci.pl

zespół autorski	mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska mgr Daria Suchomska GOBIO - środowisko przyrodnicze
data	maj 2026 r.

Spis treści

1. PODSTAWA PRAWNA.....	6
2. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA.....	6
2.1 Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego.....	6
2.2 Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego.....	7
3. MATERIAŁY WEJŚCIOWE.....	7
4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH.....	8
4.1 Rodzaje stref planistycznych.....	8
4.2 Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	8
4.3 Analiza stopnia zagospodarowania terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.....	10
4.4 Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych.....	17
4.5 Analiza wniosków osób fizycznych do planu ogólnego.....	17
4.6 Przyjęte zasady przy wyznaczaniu stref planistycznych.....	17
5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)...	18
5.1 Sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy.....	18
5.2 Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (zgodnie z §1 rozporządzenia).....	19
5.3 Rozszerzenie i ograniczenie obszarów uzupełnienia zabudowy.....	19
6. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH.....	20
6.1 Uzasadnienie ustaleń, główne założenia.....	21
6.2 Gminny katalog stref planistycznych.....	25
7. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.....	25
7.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy Cewice.....	25
7.2 Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego.....	26
7.3 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	27
7.4 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	27
7.5 Obszary gruntów zmeliorowanych.....	27
7.6 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	27
7.7 Strefy ochronne ujęć wody.....	28
7.8 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	28
7.9 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	28
7.10 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	28
7.11 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	28
7.12 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	28
7.13 Obszary pomników zglądy i ich strefy ochronne.....	28
7.14 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	29

7.15 Obszary ograniczonego użytkowania.....	29
7.16 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	29
7.17 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	29
7.18 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	29
7.19 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	29
7.20 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej..	29
7.21 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	29
7.22 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	29
7.23 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	30
7.24 Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....	30
7.25 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	31

1. PODSTAWA PRAWNA

Projekt planu ogólnego opracowany został w oparciu o Uchwałę Rady Gminy Cewice Nr IV/27/2024 z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Cewice. Projekt planu obejmuje obszar całej Gminy Cewice, z wyłączeniem terenów zamkniętych określonych przez Ministra Obrony Narodowej.

Plan ogólny gminy Cewice sporządzono na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej „Ustawą”, a także jej przepisów wykonawczych, tj.:

- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.).

2. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA

Do sporządzenia planu ogólnego gminy dla Gminy Cewice przystępuje się w związku z wejściem w życie *ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)*.

Plan ogólny to obowiązkowy dokument planistyczny obejmujący obszar gminy, który zastąpi dotychczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z artykułem 13h ust. 1 Ustawy, wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

2.1 Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego

Zgodnie art. 13h ust. 2 Ustawy, część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:
1) *przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 - opisano w rozdziale 4. niniejszego opracowania;*

2) *przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia - opisano w rozdziale 5. niniejszego opracowania; w planie ogólnym nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej;*

3) *przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym - opisano w rozdziale 6. niniejszego opracowania;*

4) *sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b – opisano w rozdziale 7. oraz w pozostałych rozdziałach niniejszego opracowania.*

2.2 Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego

Zgodnie art. 13h ust. 3 Ustawy, część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

1) *danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1; (tj. lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, oraz lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz obszarów o których mowa w art. 13f ust. 7 pkt 4, (dot. ustalenia różnych regulacji dla różnych obszarów gminy, w tym objęcia standardami części obszarów gminy, określając w sposób jednoznaczny granice tych obszarów)), w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;*

2) *granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;*

3) *obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.*

Ww. elementy uwzględniono i przedstawiono w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Zgodnie art. 13h ust. 4 Ustawy część graficzną uzasadnienia planu ogólnego może stanowić prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4 (tj. rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu), przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

W/w elementy uwzględniono w załącznikach graficznych do niniejszego uzasadnienia.

3. MATERIAŁY WEJŚCIOWE

Przy sporządzeniu niniejszego opracowania przeanalizowano oraz wykorzystano następujące dokumenty:

1) uchwałę Rady Gminy Cewice nr Nr IV/27/2024 z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Cewice, uzyskaną ze strony Bip urzędu;

2) uchwałę Rady Gminy Cewice nr XX/166/2025 z dnia 22 października 2025 r. w sprawie przyjęcia „Strategii Rozwoju Gminy Cewice na lata 2025-2035 roku”;

3) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cewice zatwierdzone uchwałą Rady Gminy Cewice Nr XVIII/165/2020 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cewice;

- 4) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 zatwierdzony uchwałą nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r.;
- 5) pismo z nadanym nr zbioru do planu ogólnego;
- 6) mapy dla całej gminy w wersji wektorowej uzyskane ze Starostwa Powiatowego;
- 7) wnioski składane po obwieszczeniu o przystąpieniu do planu ogólnego gminy Cewice;
- 8) dane statystyczne uzyskane ze strony GUS - Bank Danych Lokalnych (stat.gov.pl) w celu wykonania wszystkich obliczeń zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów;
- 9) obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH

4.1 Rodzaje stref planistycznych

Zgodnie art. 13c Ustawy:

1. *Obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne.*
2. *W wyniku podziału, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyznaczenie następujących stref planistycznych:*
 - 1) *strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;*
 - 2) *strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;*
 - 3) *strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;*
 - 4) *strefa usługowa;*
 - 5) *strefa handlu wielkopowierzchniowego;*
 - 6) *strefa gospodarcza;*
 - 7) *strefa produkcji rolniczej;*
 - 8) *strefa infrastrukturalna;*
 - 9) *strefa zieleni i rekreacji;*
 - 10) *strefa cmentarzy;*
 - 11) *strefa górnictwa;*
 - 12) *strefa otwarta;*
 - 13) *strefa komunikacyjna.*

4.2 Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 r. poz. 2758) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększoną o 5%,

PUM_0 - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} - prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Najnowsze dane dotyczące liczby mieszkańców w gminie wynoszą 7 447 osób (dane GUS na 2023 r.). Prognozowana liczba mieszkańców na 2043 r. (okres 20 lat od roku, z którego pochodzą najnowsze dane) wynosi 7 781 osób (prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060 udostępniona przez GUS).

Zatem:

$$M_{20} = 7781 \text{ os} + 5\% = \mathbf{8170,05 \text{ os.}}$$

$$PUM_0 = \mathbf{209\,377 \text{ m}^2}$$
 zgodnie z danymi GUS na 2023 r.

Wartość P_{20} zgodnie z ww. rozporządzeniem oblicza się zgodnie z jednym z dwóch wzorów. Dla gminy Cewice skorzystano z następującego wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-20}$$

gdzie:

P_0 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-20} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

$$P_0 = 28,1 \text{ m}^2/\text{os.}$$
 zgodnie z danymi GUS na 2023 r. (najnowsze dane)

$$P_{-10} = 22,5 \text{ m}^2/\text{os.}$$
 zgodnie z danymi GUS na 2013 r.

$$P_{-20} = 19,9 \text{ m}^2/\text{os.}$$
 zgodnie z danymi GUS na 2003 r.

Zatem:

$$P_{20} = 3 \times 28,1 - 2 \times 19,9 = \mathbf{39,3 \text{ m}^2/\text{os.}}$$

Zgodnie z §3 pkt 8 w/w rozporządzenia, w przypadku gdy obliczona powierzchnia (P_{20}) użytkowa mieszkań wyniosła poniżej 40 m², przyjmuje się parametr wynoszący 40 m² na jednego mieszkańca.

Tym samym:

$$ZAP = 8170,05 - 209\,377 \text{ m}^2 / 39,3 \text{ m}^2/\text{os} = \mathbf{2935,63 \text{ os.}}$$

Zgodnie z §4 pkt. 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 r. poz. 2758), „dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy [...]”.

Strategia Rozwoju Gminy Cewice posiada takowe zapisy, gdyż na terenie gminy Cewice występują szczególne potrzeby w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej, co związane jest z obserwowanym wzmożonym zainteresowaniem gruntami mieszkaniowymi, wynikającym z dobrej dostępności komunikacyjnej zewnętrznej, inwestycjami w infrastrukturę komunikacyjną, zwłaszcza dotyczącymi

przebudowy lub rozbudowy dróg wojewódzkich nr 212 i 214, położenia gminy w obrębie Obszaru Metropolitalnego Gdańsk – Gdynia - Sopot i związanego z tym dużego zainteresowania inwestycyjnego, sukcesywnego wzrostu liczby mieszkańców na przestrzeni ostatnich lat, potrzeby zapewnienia przestrzeni życiowej i związanego z nią zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i usługową w związku z funkcjonowaniem Bazy Lotnictwa Morskiego Marynarki Wojennej, wysokich walorów przyrodniczo-krajobrazowych, wpływające pozytywnie na atrakcyjność gminy oraz wyraźnie niższych niż w bliskim (Lębork) i dalszym otoczeniu (aglomeracja trójmiejska) cenami nieruchomości, a jednocześnie wysoką dostępnością usług i możliwości oferowanych przez miasto Lębork.

W Studium określa się szczególne potrzeby w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej poprzez zwiększenie dostępności terenów pod zabudowę mieszkaniową i wyznaczenie nowych obszarów inwestycyjnych, wspieranie powstawania nowych inwestycji mieszkaniowych we wszystkich częściach gminy, z zachowaniem ich lokalnego charakteru oraz zapewnienie równomiernego rozwoju sołectw – wspieranie powstawania nowych inwestycji mieszkaniowych we wszystkich częściach gminy, z zachowaniem ich lokalnego charakteru.

W związku z powyższym dopuszcza się, na etapie sporządzania planu ogólnego gminy, określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w akcie wykonawczym planu ogólnego.

4.3 Analiza stopnia zagospodarowania terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze gminy Cewice obowiązują dwa duże plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące obręb ewidencyjny wsi Bukowina oraz miejscowość Cewice. W pozostałych miejscowościach plany miejscowe obejmują jedynie tereny rozwojowe, zazwyczaj zlokalizowane wśród terenów już zabudowanych. Tereny mieszkaniowe w wyżej wymienionych planach miejscowych są w dużym stopniu wykorzystane.

Strukturę przestrzenną gminy zdominowały grunty rolne i leśne, stanowiące około 90% jej powierzchni. Pozostałe obszary mają charakter zurbanizowany, a zabudowa koncentruje się przede wszystkim wokół historycznie ukształtowanych jednostek osadniczych.

W miejscowości Cewice, Siermirowice oraz Maszewo Lęborskie występuje zabudowa o większej intensywności (2–3-kondygnacyjna) z rozwiniętą funkcją usługową. W pozostałych wsiach przeważa zabudowa nawiązująca do tradycji regionalnej: najczęściej dwukondygnacyjna, o niskim procencie zabudowy, uzupełniona zabudową zagrodową związaną z produkcją rolną.

W celu określenia chłonności terenów niezabudowanych w pierwszej kolejności przeprowadzono analizę stopnia wykorzystania obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Badaniem objęto tereny, na których dopuszczono funkcję mieszkaniową, tj. zabudowę jednorodziną, wielorodzinną oraz zagrodową.

Na podstawie powyższych informacji oraz rzeczywistego podziału działek w terenie i ich zabudowania określono łączną liczbę jeszcze niezainwestowanych działek w granicach planów miejscowych w gminie (jeżeli miejscowy plan precyzyjnie określa podział nieruchomości).

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa

W przypadku, gdy miejscowy plan określa jedynie minimalną powierzchnię działki, liczbę działek obliczono według wzoru uwzględniającego rezerwę terenu (15%) na infrastrukturę drogową. W tym celu zastosowano warunek, że jeśli iloraz powierzchni terenu i minimalnej powierzchni działki jest większy niż 3, stosuje się współczynnik 0,85, aby uwzględnić rezerwę na drogi wewnętrzne. W przeciwnym razie przyjmuje się, że teren nie wymaga nowej siatki dróg (współczynnik wynosi wtedy 1,0).

Liczba działek = (powierzchnia terenu zabudowanego x współczynnik) / minimalna powierzchnia działki

gdzie:

współczynnik - wynosi 0,85 lub 1,0 w zależności od warunku

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

Maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań obliczono na podstawie wzoru:

Max PUM [m²] = powierzchnia terenu niezabudowanego * wskaźnik max. powierzchni zabudowy [%] * liczba kondygnacji * 0,75

gdzie:

0,75 – orientacyjny współczynnik przeliczenia powierzchni całkowitej na PUM

Chłonność [liczba mieszkańców] = maksymalna PUM / prognozowana PUM na 1 mieszkańca

Projekt Planu Ogólnego Gminy Cewice - UZASADNIENIE

Tabela 1. Podsumowanie analizy chłonności terenów niezabudowanych w obowiązujących MPZP (zabudowa jednorodzinna i zagrodowa)

Nr uchwały	Symbol przeznaczenia terenu według obowiązującego planu	Symbol przeznaczenia terenu według obowiązujących przepisów	Powierzchnia terenu niezabudowanego [m ²]	Liczba możliwych niezabudowanych działek	Chłonność terenu
IX.65.03	3MN	MN	1128	1	3
	7MN	MN	3786	2	6
XL.268.01	1.MN	MN-ML	19874	16	48
	10.MN.U	MN-ML-U	9363	7	21
	11.MN.U	MN-ML-U	7791	6	18
	2.MN	MN-ML	20119	18	54
	3.MN	MN-ML	3578	3	9
	4.MN	MN-ML	7543	6	18
	5.MN	MN-ML	5386	4	12
	6.MN	MN-ML	5818	6	18
	7.MN	MN-ML	1903	2	6
	8.MN	MN-ML	6946	5	15
	9.MN.U	MN-ML-U	1406	1	3
XXIX.172.09	1.ML	ML	19420	8	24
	1.P	MN-P	11985	4	12
	10.RM/U	MN-RZ-U	3294	0	0
	11.MN	MNW-ML-UT	50416	0	0
	11.RM/U	MN-RZ-U	6369	0	0
	12.MN	MNW-ML-UT	38511	0	0
	12.RM/U	MN-RZ-U	2862	0	0
	13.MN	MNW-ML-UT	8938	0	0
	13.RM/U	MN-RZ-U	4193	0	0
	14.MN	MNW-ML-UT	5412	0	0
	14.RM/U	MN-RZ-U	34274	4	12

Projekt Planu Ogólnego Gminy Cewice - UZASADNIENIE

	15.MN	MNW-ML-UT	12385	10	30
	16.MN	MNW-ML-UT	43071	39	117
	17.MN	MNW-ML-UT	26048	11	33
	18.MN	MNW-ML-UT	12557	11	33
	19.MN;20.MN	MN-ML-UT	17502	0	0
	2.MN	MNW-ML-UT	22465	6	12
	2.MN/U	MNW-ML-U	24775	13	39
	2.RM/U	MN-RZ-U	21566	13	39
	23.MN;24.MN;25.MN;26	MN-ML-UT	174716	22	66
	26.MN	MNW-ML-UT	9593	0	0
	3.MN	MNW-ML-UT	22281	0	0
	3.MN/U;4.MN/U	MN-ML-U	18130	8	24
	3.P	MN-P	7061	4	12
	3.RM/U	MN-RZ-U	7841	7	21
	4.MN;5.MN	MN-ML-UT	94258	0	0
	5.MN/U	MNW-ML-U	20602	0	0
	5.RM/U	MN-RZ-U	45418	8	24
	6.MN/U	MNW-ML-U	2734	2	6
	7.RM/U	MN-RZ-U	7156	0	0
	8.MN	MNW-ML-UT	22318	0	0
	8.RM/U	MN-RZ-U	2226	4	12
	9.MN;10.MN	MN-ML-UT	138508	0	0
	9.RM/U	MN-RZ-U	3698	0	0
XXVII.316.2017	1-MN	MNW	9269	9	27
	1-MN/U	MNW-U	7535	7	21
	10-MN	MNW	24829	26	78
	11-MN	MNW	12979	13	39
	11-MN/U	MN-U	639	0	0

Projekt Planu Ogólnego Gminy Cewice - UZASADNIENIE

	12-MN	MNW	2671	2	6
	12-MN/U	MNW-U	19658	20	60
	13-MN	MNW	14814	15	45
	15-MN/U	MN-U	2945	3	9
	17-MN/U	MNW-U	3647	3	9
	2-MN	MNW	4305	4	12
	2-MN/U	MN-U	917	1	3
	20-MN/U	MN-U	2332	2	6
	3-MN	MNW	32754	34	102
	3-MN/U	MN-U	1524	1	3
	5-MN	MNW	6046	6	18
	6-MN	MNW	11848	12	36
	6-MN/U	MNW-U	8366	8	24
	7-MN	MNW	1971	2	6
	7-MN/U	MN-U	2311	2	6
	8-MN	MNW	3026	3	9
	8-MN/U	MNW-U	6456	6	18
	9-MN	MNW	2721	2	6
XXVIII.159.2009	1.1.MN	MNW-MNB	795	1	3
	1.2.MN	MNW-MNB	6799	9	27
	1.3.MN	MNW-MNB	4478	5	15
	1.4.MN	MNW-MNB	917	1	3
XXXIV.377.2018	A.1.MN,U	MNW-MNB-U	4109	6	18
	A.14.MN,MW,U	MN-MW-U	4081	5	15
	A.2.MN,U	MNW-MNB-U	38192	54	162
	A.3.MN,U	MNW-MNB-U	2501	3	9
	A.4.MN,U	MNW-MNB-U	610	1	3

Projekt Planu Ogólnego Gminy Cewice - UZASADNIENIE

A.5.MN,U	MNW-MNB-U	32131	44	132
A.6.MN,U	MNW-MNB-U	3031	4	12
A.7.MN,U	MNW-MNB-U	8810	12	36
A.8.MN,U	MNW-MNB-U	11401	16	48
A.9.MN,U	MNW-MNB-U	11454	16	48
B.1.MN,U	MNW-MNB-U	5540	7	21
B.12.MN,U	MNW-MNB-U	23807	33	99
B.14.MN,U	MNW-MNB-U	950	1	3
B.15.MN,U	MNW-MNB-U	9551	12	36
B.16.MN,U	MNW-MNB-U	3114	3	9
B.2.MN,U	MNW-MNB-U	31915	44	132
B.22.MW,MN	MN-MW	2804	3	9
B.3.MN,U	MNW-MNB-U	7875	11	33
B.4.MN,U	MNW-MNB-U	13160	17	51
B.6.MN,U	MNW-MNB-U	34394	48	144
B.7.MN,U	MNW-MNB-U	1585	2	6
B.8.MN,U	MNW-MNB-U	2239	2	6
B.9.MN,U	MNW-MNB-U	1834	2	6
C.1.MN,U	MNW-MNB-U	56429	78	234
C.10.MN,U	MNW-MNB-U	30421	42	126
C.11.MN,U	MNW-MNB-U	8956	12	36
C.12.MN,U	MNW-MNB-U	8825	12	36
C.27.RM	UT-RZM	58371	21	63
C.28.RM	RZM	42142	12	36
C.3.MN,U	MNW-MNB-U	20777	28	84
C.4.MN,U	MNW-MNB-U	26139	37	111
C.5.MN,U	MNW-MNB-U	37247	51	153
C.6.MN,U	MNW-MNB-U	4375	6	18

Projekt Planu Ogólnego Gminy Cewice - UZASADNIENIE

	C.7.MN,U	MNW-MNB-U	3035	3	9
	C.9.MN,U	MNW-MNB-U	59832	85	255
	D.1.MN,U	MN-U	4445	5	15
	D.10.RM	RZM	17255	5	15
	D.11.RM	RZM	6639	2	6
	D.2.MN,U	MN-U	10403	11	33
	D.3.MN,U	MN-U	14733	20	60
	D.4.MN,U	MN-U	1070	1	3
	D.5.MN,U	MN-U	16477	19	57
XXXVI.259.2006	19P,MN	MN-UL-PP	15874	4	12
	1MN	MN	4159	4	12
	20P,MN	MN-UL-PP	22954	4	12
	2MN	MN	10357	8	24
	3MN	MN	6071	6	18
	4RM,MN	MN-RZM	1642	1	3
XXXVI.322.2014	1UT	MN-ML-U	10771	7	21
	2UT	MN-ML-U	13429	9	27
	3UT	MN-ML-U	64611	45	135
	4MN	MN	3279	2	6
	5MN	MN	10840	9	27
	6MN	MN	1010	1	3
XXXVII.313.2022	1MN,U	MNW-MNB-U	4384	4	12
	2RM	RZM	21539	6	18
	5RM	RZM	7802	2	6
	6RM	RZM	56854	17	51
RAZEM			2172012	1373	4113

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 2. Podsumowanie analizy chłonności terenów niezabudowanych w obowiązujących MPZP (zabudowa wielorodzinna)

Nr uchwały	Symbol przeznaczenia terenu według obowiązującego planu	Symbol przeznaczenia terenu według obowiązujących przepisów	Powierzchnia terenu niezabudowanego [m ²]	Szacowana PUM dla całego terenu	Intensywność zabudowy	Chłonność terenu
XXXIV.377.2018	B.20.MW	MW	3277,73	2962,8	1,2	74
XXXIV.377.2018	B.37.MW,MN	MN-MW	9220,70	8298	1,2	207
RAZEM			12498,43	11260,8		281

Źródło: Opracowanie własne.

4.4 Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych

Powyższe tabele wskazują, iż chłonność terenów niezabudowanych objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wynosi łącznie 4 394 osoby (4113 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna + 281 zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna), co stanowi 150% zapotrzebowania (2935,63 osób).

Powyższe obliczenia wskazują, że chłonność samych miejscowych planów znacząco przekracza zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie. Mając na uwadze art. 13d ust. 3 Ustawy stwierdzono, że obliczona chłonność jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Obliczenie chłonności wynikającej z pozostałych terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie wynikających z obowiązujących planów miejscowych nie zmieniłoby ww. wyniku, dlatego pominięto przeprowadzenie takich obliczeń.

W związku z powyższym, Ustawa dopuszcza wyznaczenie trzech pierwszych stref planistycznych (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną i strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) jedynie na obszarach obowiązujących planów miejscowych i na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz nie dopuszcza wyznaczania tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

4.5 Analiza wniosków osób fizycznych do planu ogólnego

Dnia 25.02.2025 r. na stronie Bip ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Cewice (<https://bip.cewice.pl/artukul/ogloszenie-o-przystapieniu-do-sporzadzenia-planu-ogolnego-gminy-cewiceoraz-o-przystapieniu-do-p>). Do 31.03.2025 r. umożliwiono składanie wniosków do planu ogólnego, jednocześnie udostępniając odpowiedni formularz.

Łącznie wpłynęło 198 wniosków od podmiotów prawnych i przedsiębiorców. Zdecydowana większość otrzymanych wniosków dotyczyła przeznaczania działek pod zabudowę mieszkaniową. Przeanalizowano również wnioski złożone przez instytucje i organy.

4.6 Przyjęte zasady przy wyznaczaniu stref planistycznych

Przy wyznaczaniu stref planistycznych uwzględniono w szczególności:

- wyniki obliczeń zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe i chłonności (strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wyznaczono wyłącznie w granicach obowiązujących planów miejscowych oraz obszarów uzupełnienia zabudowy),
- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- kierunki polityki przestrzennej wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- lokalne uwarunkowania oraz plany rozwojowe gminy,
- powiązania komunikacyjne i infrastrukturalne.

Strefy planistyczne o określonym profilu funkcjonalnym wyznaczono na następujących zasadach:

- a) Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną i zagrodową:
 - wyznaczono na obszarach, dla których w obowiązujących MPZP określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, na obszarach OUZ oraz zgodnie ze stanem faktycznym (istniejące zabudowania);
- b) Strefy usługowe:
 - w granicach jednostek osadniczych,
 - bezpośrednio przyległych do jednostek osadniczych,
 - przy głównych ciągach komunikacyjnych,
- c) Strefy gospodarcze:
 - o dogodnych powiązaniach z układem komunikacyjnym, w tym z drogami wojewódzkimi,
 - położonych na gruntach rolnych klasy V lub VI,
 - stanowiących zwartą powierzchnię o niewielkim nachyleniu,
 - minimalizujących konflikty przestrzenne z zabudową mieszkaniową,
 - w miejscach ustalonych w studium;
- d) Strefy produkcji rolniczej:
 - w sąsiedztwie istniejących gospodarstw rolnych oraz terenów produkcji rolniczej;
- e) Strefy infrastrukturalne:
 - w istniejących lokalizacjach;
- f) Strefy zieleni i rekreacji:
 - na obszarach istniejącej zieleni o walorach rekreacyjno-przyrodniczych;
 - na obszarach charakteryzujących się atrakcyjnymi walorami rekreacyjno-przyrodniczymi;
- g) Strefy cmentarzy:
 - na obszarach istniejących w planach miejscowych cmentarzy;
- h) Strefy górnictwa:
 - na obszarach udokumentowanych złóż naturalnych;
- i) Strefy otwarte:
 - na obszarach o wartościach przyrodniczych, zwłaszcza form ochrony przyrody, lasów,
 - na obszarach rolniczych,

- powiązanych z systemem przyrodniczym gminy,
- j) Strefy komunikacyjne:
- w liniach rozgraniczających istniejącej linii kolejowej,
- w liniach rozgraniczających istniejących dróg wojewódzkich (klasy głównej) i dróg klasy zbiorczej.

5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)

5.1 Sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy

Sposób wyznaczania OUZ zgodnie z Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy:

„ § 1. 1. W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy:

1) określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

a) budynki przemysłowe o symbolu 101,

b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,

c) budynki biurowe o symbolu 105,

d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,

e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,

f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,

g) budynki mieszkalne o symbolu 110;

2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;

3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;

4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;

5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4....”

5.2 Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (zgodnie z §1 rozporządzenia)

Obszar uzupełnienia zabudowy określono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

5.3 Rozszerzenie i ograniczenie obszarów uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z §1 ust. 4, 5 i 6 ww. rozporządzenia:

4. *Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa w ust. 1, można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy.*

5. *Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:*

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

6. *Na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.*

Zgodnie ze wzorem zawartym w ww. ust. 5, obliczono maksymalną powierzchnię rozszerzenia dla każdego OUZ, a następnie uwzględniono lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy w celu racjonalnego rozszerzenia lub ograniczenia ww. obszarów. Obszary uzupełnienia zabudowy zostały ograniczone w miejscach, w których zabudowa nie jest wskazana, tj. drogi, niewielkie odległości poza działką.

$$\text{OUZ Cewice wartości: } P_u = 2160491,63 \text{ m}^2 \quad P_b = 4953505,83 \text{ m}^2 \quad P_p = 698253,55 \text{ m}^2$$

$$P_p = 25 \% * (495350,83 - 2160491,63) = 700060,88 = \underline{\underline{698253,55 \text{ ha}}}$$

Wykonane łączne rozszerzenie pierwotnie wygenerowanych OUZ w gminie Cewice wyniosło **62,1184 ha** i tym samym nie przekroczyło obliczonej wartości $P_p = 69,8253 \text{ ha}$.

Rozszerzenia granic OUZ zaplanowano w rejonach, gdzie zaczynają kształtować się już nowe jednostki urbanistyczne, nastąpiły podziały na działki budowlane i jest zapewniony dostęp do infrastruktury technicznej lub rozbudowa tej infrastruktury jest zaplanowana przez gminę. Przy planowaniu obszarów uzupełnienia zabudowy nie wykorzystano maksymalnej możliwej wielkości rozszerzeń ze względu na przekroczone zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową w gminie.

6. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Zgodnie art. 13e ust. 1 Ustawy, gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W planie ogólnym gminy Cewice nie wyznaczono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Gminne standardy urbanistyczne uwzględniono poprzez wyznaczenie gminnego katalogu stref planistycznych, który został odzwierciedlony w systemie informacji przestrzennej przy wyborze konkretnej jednostki planistycznej.

Zgodnie art. 13e ust. 2 i 3 Ustawy:

„2. W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

1) profil funkcjonalny stref planistycznych;

2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7;

3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.

3. W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych, o których mowa w:

1) art. 13c ust. 2 pkt 8–10, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;

2) art. 13c ust. 2 pkt 11–13, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.”

Ponadto, zgodnie z §4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758):

„W katalogu osobno opisuje się każdą zachowującą ciągłość przestrzenną strefę planistyczną przez:

1) unikalne oznaczenie;

2) nazwę;

3) ustalenia, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy.”

6.1 Uzasadnienie ustaleń, główne założenia

Przyjęte parametry uwzględniają poszczególne uwarunkowania i są dostosowane do konkretnych jednostek planistycznych. Zabudowa rozwijająca się zarówno w centrach wsi, poza centrami wsi oraz przy głównych ciągach komunikacyjnych została dostosowana pod względem gabarytów i rodzaju funkcji do lokalnych potrzeb. Głównym założeniem jest podtrzymanie charakteru gminy jako gminy wiejskiej i odniesienie się do regionalnej zabudowy i krajobrazu.

Przykładowe przyjęte strefy planistyczne z parametrami:

SW - Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną					
Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
oznaczenie/opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
11SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30%	13 m	30%

SJ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną					
Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
oznaczenie/opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
124SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30%	9 m	30%

SZ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową					
Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
3					

Projekt Planu Ogólnego Gminy Cewice - UZASADNIENIE

oznaczenie/opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
131SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20%	12 m	30%

4 SU - Strefa usługowa					
Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
oznaczenie/opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
6SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50%	12 m	30%

5 SH - Strefa handlu wielkopowierzchniowego					
Profil podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
Na terenie gminy nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego.					

6 SP - Strefa gospodarcza					
Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
oznaczenie/opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
23SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60%	12 m	20%

7 SR - Strefa produkcji rolniczej					
Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					

oznaczenie/opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
10SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30%	12 m	30%

8 SI - Strefa infrastrukturalna					
Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych					
oznaczenie/opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
3SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20%

9 SN - Strefa zieleni i rekreacji					
Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
oznaczenie/opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
29SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	25	9 m	50%

10 SC - Strefa cmentarzy					
Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
oznaczenie/opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
2SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30%

SG - Strefa górnictwa					
Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
oznaczenie/opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
3SG	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-

SO - Strefa otwarta					
Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
oznaczenie/opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
36SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-

SK - Strefa komunikacyjna					
Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
oznaczenie/opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
2SK	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

6.2 Gminny katalog stref planistycznych

Wyznaczono 781 stref planistycznych w gminie. Stref otwartych jest 96 i zajmują największy obszar gminy. Pozostałe strefy ze względu na charakter gminy są strefami wielofunkcyjnymi. Katalog stref planistycznych

został odzwierciedlony w systemie informacji przestrzennej przy wyborze konkretnej jednostki planistycznej.

7. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, wymienione w art. 13b. Ustawy.

7.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy Cewice

W gminie Cewice obowiązuje Strategia Rozwoju Gminy Cewice na lata 2025-2035, przyjęta uchwałą nr XX/166/2025 Rady Gminy Cewice z dnia 22 października 2025 r. w sprawie przyjęcia „Strategii Rozwoju Gminy Cewice na lata 2025-2035 roku”.

Opracowanie to posiada model struktury funkcjonalno-przestrzennej. Najistotniejszym i najbardziej zaludnionym ośrodkiem funkcjonalnym jest siedziba gminy, miejscowość Cewice. Miejscowość ta odznacza się zwartym charakterem istniejącej zabudowy z przeważającą zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Za „ośrodki wspomagające” uznano miejscowości odznaczające się najwyższym zaludnieniem (zaraz po Cewicach) oraz miejscowości wspomagające „centrum funkcjonalne” na tle turystyczno-wypoczynkowym, edukacyjnym, kulturowym, handlowo-gospodarczym czy mieszkaniowo-rolniczym, tj.: Siemirowice, Maszewo Lęborskie, Bukowina, Łebunia, Pieski i Osowo Lęborskie. Ponadto miejscowość Siemirowice jest szczególnie istotna w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa obywatelom, zarówno gminy jak i całego regionu ze względu na funkcjonowanie 44 „Kaszubko-Darłowska” Baza Lotnictwa Morskiego. Pozostałe miejscowości pełnią głównie funkcje rolnicze i mieszkalne oraz odznaczają się niskim lub bardzo niskim stopniem zaludnienia i przeważnie rozproszoną zabudową.

Na podstawie uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych, istniejącego zainwestowania, przebiegu głównych sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, teren gminy Cewice podzielono na siedem zasadniczych stref polityki przestrzennej:

I. Strefa centralno-gospodarcza – położona w centralnej części gminy, w rozwidleniu dróg wojewódzkich z miejscowością Cewice. Strefa z uwagi na lokalizację i koncentrację obszarów inwestycyjnych łączy pozostałe strefy polityki przestrzennej stymulując ich kształtowanie. W obszarze przewiduje się rozwój osadnictwa pod względem jakościowym oraz produkcyjnousługowym.

II. Strefa rekreacyjno-wypoczynkowa – wiodącą funkcją strefy jest rekreacja, wypoczynek, turystyka i usługi publiczne. Nie przewiduje się rozwoju funkcji produkcyjnych i hodowlanych.

III. Strefa rolna – położona w południowej części gminy, obejmując gospodarstwa o większych arealach z zabudową rozproszoną. Nie planuje się tutaj wytworzenia zwartych układów osadniczych. Strefa wskazana jest do prowadzenia przede wszystkim ekstensywnych upraw rolnych.

IV. Strefa leśno-rolna – obejmuje tereny w południowej części gminy, gdzie przewiduje się zachowanie mieszkalnictwa wraz z usługami podstawowymi i plenerowymi urządzeniami sportoworekreacyjnymi.

V. Strefa leśno-turystyczna – wskazuje się tutaj rozwój funkcji usługowej, nastawionej na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkańców i sezonowo związanej z obsługą ruchu turystycznego i wypoczynkowego.

VI. Strefa leśna – obszar niemal w całości jest pokryty lasem. Strefa stanowi głównie leśną przestrzeń produkcyjną.

VII. Strefa specjalna – obejmuje lotnisko wojskowe i lasy obronne wokół lotniska. W strefie nie planuje się obszarów inwestycyjnych.

Zawarte w strategii wizja i cele strategiczne wpłynęły na ustalenia planu ogólnego poprzez wyznaczenie dużych powierzchni stref planistycznych o profilu funkcjonalnym gospodarczym zlokalizowanych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 212 w obrębie Oskowo, Cewice i Oskowo Lęborskie, a także w obrębie Łebunia stwarzając warunki pod inwestycje.

7.2 Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego

Obecnie obowiązuje Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 zatwierdzony uchwałą nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. Zgodnie z w/w dokumentem, gmina Cewice znajduje się w bezpośrednim położeniu MOF Lęborka, który w ujęciu krajowym OSI zdefiniowany jest jako miasta średnie tracące funkcje społeczno-gospodarcze.

W gminie Cewice zlokalizowany jest poligon wodny (obręb Osowo Lęborskie) oraz wojskowe obiekty lotniskowe i strefy nalotów (obręb Siemirowice Cewice). Na terenach tych istnieje konieczność zapewnienia niezakłóconego funkcjonowania obiektów i kompleksów wojskowych oraz sprawna realizacja inwestycji obronnych na tych obszarach, wskazuje na potrzebę uwzględnienia w polityce przestrzennej województwa. Mówi o tym kierunek *kształtowanie struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa - Zasada bezwzględnego zachowania i ochrony terenów i obiektów służących potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa*. Wyżej wymienione tereny zakwalifikowano do terenów zamkniętych.

Wśród kierunków polityki przestrzennego zagospodarowania województwa wymieniono *wzmacnianie całorocznej i atrakcyjnej oferty turystycznej w oparciu o zasoby i walory przyrodniczo-kulturowe, krajobrazowe i funkcje metropolitalne*. Jedną z zasad jest zasada kształtowania ponadregionalnych i regionalnych tras rowerowych, na które składają się nr 15 (Trasa Pałaców i Zamków) i nr 130 (Na Kolejowym Szlaku), których trasy przebiegają przez gminę Cewice. W związku z powyższym dla terenów, przez które przebiegać mają wyżej wymienione szlaki ustalono strefę otwratą.

7.3 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W granicach gminy znajdują się następujące obszary chronione:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórz Lęborskich,
- Pomniki przyrody,
- Rezerwat Karwickie Źródłiska,
- Otulina Rezerwatu Karwickie Źródłiska,
- Rezerwat Olszowe Źródłiska,
- Otulina Rezerwatu Olszowe Źródłiska,
- Specjalne Obszary Ochrony Karwickie Źródłiska,
- Specjalne Obszary Ochrony Dolina Łupawy,

- Użytki Ekologiczne,
- Zespoły Przyrodniczo Krajobrazowe Rynna Kamienicka,
- Strefy ochronne głównych zbiorników wód podziemnych (GWZP nr 114 „Zbiornik międzymorenowy Maszewo „).

Występowanie powyższych form ochrony przyrody wpłynęło na ustalenia planu ogólnego poprzez wyznaczenie stref planistycznych otwartych bez prawa do zabudowy w granicach użytków leśnych, a także odległościach mniejszych niż 100 m od zbiorników wodnych znajdujących się w granicach form ochrony przyrody. Wyżej wymienione formy ochrony przyrody zostały uwzględnione przede wszystkim poprzez ograniczenie ustalania stref planistycznych z zabudową, oraz określenie standardów urbanistycznych dostosowanych do lokalnego krajobrazu i charakteru zabudowy.

7.4 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

W granicach gminy Cewice nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe wraz z pasami o szerokości 50 m od stopy wału.

7.5 Obszary gruntów zmeliorowanych

Na obszarze gminy Cewice nie jest prowadzony rejestr gruntów zmeliorowanych. Melioracje zlokalizowane są głównie w pobliżu rzek oraz zbiorników wodnych w granicach całej gminy. Ustalając granice stref planistycznych ograniczono wskazanie na cele budowlane terenów, na których występują rowy melioracyjne.

7.6 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na obszarze gminy Cewice nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi i występują osuwiska zgodnie z danymi udostępnianymi w ramach Systemu Osłony Przeciwośuwiskowej przez Państwowy Instytut Geologiczny. Lokalizacja osuwisk i terenów z dużymi spadkami została uwzględniona w projekcie planu ogólnego poprzez ograniczenie wskazywania na tych obszarach stref planistycznych przeznaczonych pod zabudowę.

7.7 Strefy ochronne ujęć wody

W granicach gminy Cewice występują cztery strefy ochronne ujęć wody. W stanie istniejącym trzy strefy znajdują się w granicach terenów zabudowanych. Czwarta strefa ochronna ujęć wody („Okalica”) znajduje się na terenie działki nr 178 w obrębie Popowo.

7.8 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy Cewice nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

7.9 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na obszarze gminy Cewice występuje 7 tereny górnicze i 7 obszary górnicze. Uwzględniono poprzez podtrzymanie i wyznaczenie strefy planistycznej górnictwa z zasięgiem obejmującym wyznaczone tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

7.10 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na obszarze gminy Cewice występuje 17 udokumentowanych złóż – piaski i żwiry. Uwzględniono poprzez podtrzymanie i wyznaczenie strefy planistycznej górnictwa dla udokumentowanych złóż kopalin. W gminie nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

7.11 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Cewice nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

7.12 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na obszarze gminy Cewice występują:

- 3 obiekty i 1 park będące w rejestrze zabytków województwa pomorskiego,
- 98 obiekty i 19 parki i cmentarzy będących w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- 221 stanowiska archeologiczne.

W celu ochrony powyższych form ochrony zabytków, w wyznaczonych strefach planistycznych wprowadzono parametry zabudowy (wysokość, intensywność i procent zabudowy) dostosowane do charakteru zabudowy historycznej, wprowadzono strefy planistyczne z zakazem zabudowy na terenach stref ochrony archeologicznych.

7.13 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Cewice nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

7.14 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Cewice występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne. Uwzględniono poprzez wyłączenie tych terenów z opracowania.

7.15 Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Cewice nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

7.16 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy występuje dziewięć obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Uwarunkowanie uwzględniono poprzez ustalenie w tych obszarach stref wielofunkcyjnych z zabudową jednorodzinną, zagrodową i górnictwa umożliwiającą szeroki przedział przeznaczeń terenu.

7.17 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie gminy Cewice nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

7.18 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie gminy Cewice nie zostały wyznaczone obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

7.19 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Na obszarze gminy Cewice występują grunty klasy II i III oznaczone za załączniku nr 1. Ochronę uwzględniono poprzez ograniczenia wskazania terenów pod nową zabudowę w miejscach występowania użytków rolnych klas I–III oraz gruntów leśnych.

7.20 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na obszarze gminy Cewice nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

7.21 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie gminy Cewice nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

7.22 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Planowane obiekty infrastruktury technicznej i transportowej w gminie możliwe są do zrealizowania w ustalonych strefach planistycznych (profile podstawowe lub dodatkowe poszczególnych stref umożliwiającą przeznaczenie w planach miejscowych pod komunikację lub infrastrukturę techniczną).

7.23 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Zgodnie z uchwałą nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 roku w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa pomorskiego na terenie gminy Cewice nie występują krajobrazy priorytetowe.

7.24 Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Zgodnie z wyżej wspomnianym opracowaniem, struktura użytkowania terenu na obszarze gminy Cewice charakteryzuje się stabilnością i nie ulega znaczącym zmianom w dłuższym horyzoncie czasowym. Zmiany zachodzące w tym zakresie mają charakter lokalny i dotyczą głównie przekształcania gruntów rolnych oraz procesów zalesiania. gmina Cewice nie podlega gwałtownym przekształceniom środowiskowym. Najbardziej widoczne zmiany wynikają z przeznaczenia gruntów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej oraz rozbudowę infrastruktury drogowej.

Jednym z kluczowych elementów struktury przyrodniczej gminy Cewice są korytarze ekologiczne, które pełnią szczególnie istotną rolę w utrzymaniu spójności systemu przyrodniczego. Ich znaczenie wynika z faktu, iż działalność człowieka prowadzi do fragmentacji siedlisk i populacji gatunków, co w konsekwencji skutkuje obniżeniem różnorodności biologicznej oraz pogorszeniem zdolności środowiska do samoregulacji.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Cewice powinna być kształtowana w taki sposób, aby uwzględniała:

- istniejące i projektowane formy ochrony przyrody,
- cele i zadania ochronne określone w dokumentach planistycznych dotyczących tych form,
- konieczność zachowania i wzmocnienia ciągłości korytarzy ekologicznych,
- ochronę obszarów o szczególnych walorach przyrodniczych, w tym kompleksów leśnych, jezior i dolin rzecznych.

Teren gminy charakteryzuje się krajobrazem monotonicznie falistym, sprzyjającym lokalizacji zabudowy, na obszarze gminy nie odnotowano występowania wielkoobszarowych osuwisk. Większość gleb słabszych jakościowo charakteryzuje się predyspozycjami do zalesiania.

Do terenów niekorzystnych pod zabudowę zaliczają się w szczególności:

- obszary związane z siecią hydrograficzną,
- tereny o płytkim występowaniu zwierciadła wód gruntowych,
- grunty słabonośne i antropogeniczne,
- obszary podmokłe, zagrożone zalewaniem i powodzią.

Gmina nie jest narażona na wystąpienie powodzi.

Na podstawie przeprowadzonej analizy, z obszarów potencjalnie przeznaczonych pod inwestycje należy wyłączyć:

- zwarte kompleksy leśne,
- obszary położone wzdłuż cieków wodnych,
- tereny wodno-błotne,
- obszary występowania gleb o wysokich klasach bonitacyjnych (I–III).

Jednocześnie obszarami predysponowanymi do lokalizacji nowych inwestycji są w pierwszej kolejności:

- tereny zurbanizowane, zabudowane i przekształcone antropogenicznie,
- działki sąsiadujące z istniejącą zabudową,
- obszary posiadające dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej, w szczególności sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- nieużytki oraz grunty o niskiej klasie bonitacyjnej.

Zgodnie z powyższymi uwarunkowaniami, rozwój przestrzenny Gminy Cewice powinien być ukierunkowany na minimalizowanie ingerencji w wartościowe zasoby przyrodnicze i rolnicze oraz koncentrować się na terenach już przekształconych przez człowieka, co pozwoli na ograniczenie negatywnego wpływu inwestycji na środowisko.

Tereny zabudowane, a także obszary komunikacyjne, zwałowiska, wyrobiska i place stanowią obszary o słabych walorach przyrodniczych. Tereny te mogą pełnić funkcje mieszkaniowo-usługowe, usługowo-przemysłowe, wypoczynkowo-rekreacyjne oraz komunikacyjne. Infrastruktura drogowa powinna być tworzona wyłącznie w miejscach niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania tych terenów. Dopuszcza się również rozwój funkcji górniczej.

Do pełnienia funkcji mieszkaniowo-usługowej wskazują się szczególnie tereny sąsiadujące z istniejącą zabudową mieszkaniową i usługową, z dostępem do infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia terenu. Najbardziej odpowiednie będą tereny o gruntach nośnych oraz słabo urozmaiconej rzeźbie terenu. Dopuszcza się przekształcanie obszarów rolnych, położonych w bliskim sąsiedztwie terenów zwartej zabudowy, pod planowane funkcje.

W celu poprawy jakości życia mieszkańców, proponuje się rozdzielenie funkcji produkcyjnych od mieszkaniowych poprzez wprowadzenie stref zieleni izolacyjnej oraz organizację zieleni urządzonej. W tej strefie dopuszcza się lokalizację budynków, obiektów oraz technologii mogących wprowadzać do środowiska zanieczyszczenia powietrza, gleby, wody, pola elektromagnetycznego i hałasu, w tym przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Powyższe uwagi uwzględniono poprzez wprowadzenie warunków wynikających z wszystkich wymienionych wyżej uwarunkowań i uwzględniono poprzez ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu odzwierciedlone w ustalaniu stref planistycznych i ich parametrów.

7.25 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Uwzględniono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie obliczoną w rozdziale 5. poprzez utrzymanie wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów o funkcji mieszkaniowej, które nie zostały jeszcze zagospodarowane oraz poszerzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami obszarów OUZ w ramach istniejącej zabudowy.

Opracowała:
Małgorzata Ossowska
Daria Suchomska

Załączniki:

1. Mapa w skali 1:25000 z oznaczonymi uwarunkowaniami wynikającymi z art. 13b Ustawy.
2. Mapa w skali 1:24000 z oznaczonymi strefami planistycznymi i obszarami uzupełnienia zabudowy wynikającymi z art. 13b Ustawy.
3. Mapa w skali 1:25000 z oznaczonymi uwarunkowaniami, strefami planistycznymi i obszarami uzupełnienia zabudowy wynikającymi z art. 13b Ustawy.