

UCHWAŁA 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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Gminy Cewice uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Przyjmuje się, przekazane Radzie Gminy, wyniki opracowania „Analiza aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cewice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, stanowiącego Załącznik do niniejszej Uchwały.

**§ 2.**

Uznaje się za nieaktualne obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cewice – zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Cewice nr 1/2/2000 z dnia 27 stycznia 2000 r., zmienione Uchwałą Rady Gminy Cewice nr III/22/2014 z dnia 30 grudnia 2014 r.

**§ 3.**

Uznaje się za nieaktualne:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki 61/8 położonej w miejscowości Maszewo Lęborskie dla lokalizacji oczyszczalni ścieków produkcyjnych Kaszubskiej Wytwórni Drożdży „POLMOS”, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy w Cewicach Nr X/66/96 z dnia 30 sierpnia 1996 r.;
- 2) zmiana miejscowego planu ogólnego gminy Cewice uchwalonego uchwałą nr V/28/93 z dnia 19 lipca 1993 roku przez Radę Gminy w Cewicach w obszarze obejmującym fragment działki nr 102L na terenie Leśnictwa Okalice w miejscowości Osowo Lęborskie, zatwierdzona Uchwałą Rady Gminy w Cewicach Nr IX/52/99 z dnia 9 września 1999 r.;
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Cewice „Bukowina-Letnisko” zmieniający ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cewice, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Cewice Nr XL/268/01 z dnia 28 września 2001 r.;
- 4) zmiana ogólnego planu zagospodarowania gminy Cewice – uchwała Rady Gminy Cewice nr V/28/93 z dnia 19 lipca 1993r. dla terenu infrastruktury Międzygminnego Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów w Oskowie, zatwierdzona Uchwałą Rady Gminy w Cewicach Nr XI/82/03 z dnia 15 października 2003 r.;
- 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Cewice dla terenu odzysku i unieszkodliwiania odpadów w obrębie ewidencyjnym Oskowo, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Cewice Nr XVIII/138/04 z dnia 26 sierpnia 2004 r.;
- 6) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu m. Cewice tzw. „POD LASEM”, zatwierdzona Uchwałą Rady Gminy Cewice Nr XXVIII/159/2009 z dnia 23 kwietnia 2009 r.;
- 7) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bukowina, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Cewice Nr XXXI/230/05 z dnia 30 listopada 2005 r., ze zmianami zatwierdzonymi Uchwałami Nr XXIX/172/09 z dnia 28 maja 2009 r., Nr XXIX/191/09 z dnia 23 września 2009 r., Nr XXIX/192/09 z dnia 23 września 2009 r.

**§ 4.**

Uznaje się za aktualne:



- 1) zmiana planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cewice zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy w Cewicach nr V/28/93 z dnia 19 lipca 1993 r., zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy w Cewicach Nr IX/48/97 z dnia 27 października 1997 r.;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 177 położonej w miejscowości Cewice, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Cewice Nr IX/65/03 z dnia 17 czerwca 2003 r.;
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla trasy kanalizacji sanitarnej w gminie Cewice (Oskowo – Cewice, Bukowina – Łebunia, Łebunia – Osowo), zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Cewice Nr XXXVI/259/2006 z dnia 6 kwietnia 2006 r. ze zmianą zatwierdzoną Uchwałą Rady Gminy Cewice Nr XXXII/362/2018 z dnia 8 maja 2018 r.
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Bukowina w gminie Cewice, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Cewice Nr XXXVI/322/2014 z dnia 27 marca 2014 r.;
- 5) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Łebunia, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Cewice Nr XXVII/316/2017 z dnia 29 listopada 2018 r.;
- 6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cewice w gminie Cewice, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Cewice Nr XXXIV/377/2018 z dnia 30 sierpnia 2018 r..

#### § 5.

Uznaje się, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cewice wymienione w §2, wymaga aktualizacji w oparciu o bieżący i prognozowany stan gminy oraz jej potencjał a także dostosowania do obowiązujących przepisów prawa.

#### § 6.

Uznaje się, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wymienione w §3, wymagają aktualizacji pod względem zgodności z przepisami prawa i będą podlegały sukcesywnej zmianie w połączeniu z bieżącymi potrzebami gminy.

#### § 7.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cewice.

#### § 8.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

  
**Wiesław Keller**

Załącznik do uchwały Nr XVII/149/2020


Rady Gminy Cewice

z dnia 14 maja 2020 r.



# Analiza aktualności

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy Cewice oraz miejscowych planów  
zagospodarowania przestrzennego*



PLANAR Pracownia Projektowania  
Przestrzeni

LUTY, 2020

# Analiza aktualności

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cewice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*

## Spis treści

Przedmiot i cel opracowania .....	3
Materiały do opracowania analizy.....	3
Analiza aktualności Studium.....	3
Przyczyny, dla których przystąpiono do sporządzenia zmiany Studium .....	3
Nieaktualne elementy obowiązującego Studium .....	4
Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	6
Wprowadzenie .....	6
Mpzp części działki 61/8 położonej w miejscowości Maszewo Lęborskie dla lokalizacji oczyszczalni ścieków produkcyjnych Kaszubskiej Wytwórni Drożdży „POLMOS” .....	6
Zmiana miejscowego planu ogólnego gminy Cewice uchwalonego uchwałą nr V/28/93 z dnia 19 lipca 1993 roku przez Radę Gminy w Cewicach w obszarze obejmującym fragment działki nr 102L na terenie Leśnictwa Okalice w miejscowości Osowo Lęborskie .....	7
Mpzp fragmentu gminy Cewice „Bukowina-Letnisko” zmieniający ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cewice .....	7
Mpzp dla działki nr 177 położonej w miejscowości Cewice .....	9
Zmiana ogólnego planu zagospodarowania gminy Cewice – uchwała Rady Gminy Cewice nr V/28/93 z dnia 19 lipca 1993r. dla terenu infrastruktury Międzygminnego Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów w Oskowie .....	10
Mpzp dla terenu odzysku i unieszkodliwiania odpadów w obrębie ewidencyjnym Oskowo.....	11
Mpzp dla trasy kanalizacji sanitarnej w gminie Cewice (Oskowo – Cewice, Bukowina – Łebunia, Łebunia – Osowo) .....	11
Zmiana mpzp dla trasy kanalizacji sanitarnej w gminie Cewice (Oskowo – Cewice, Bukowina – Łebunia, Łebunia – Osowo) .....	12
Zmiana mpzp fragmentu m. Cewice tzw. „POD LASEM” .....	12

Mpzp wsi Bukowina (wraz ze zmianami) .....	14
Mpzp fragmentu wsi Bukowina w gminie Cewice.....	15
Zmiana mpzp miejscowości ŁEBUNIA .....	16
Mpzp miejscowości Cewice w gminie Cewice.....	17
Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Cewice zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy w Cewicach nr V/28/93 z dnia 19 lipca 1993 r. (cmentarz w Siemirowicach).....	17
Podsumowanie oceny aktualności planów .....	18
Analiza decyzji o warunkach zabudowy .....	19
Analiza wniosków .....	20
Podsumowanie – wytyczne dla dalszych prac planistycznych.....	25
Spis tabel i rysunków .....	25
Spis załączników .....	25

## Przedmiot i cel opracowania

---

Dokument opracowano zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwaną dalej: Ustawą). W ramach opracowania wykonano analizę aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Cewice (zwanego dalej: Studium), obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zwanymi dalej: planami) z uwzględnieniem wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Celem opracowania jest wskazanie rekomendacji do dalszego kształtowania polityki przestrzennej na terenie gminy poprzez stworzenie wieloletniego programu prac planistycznych.

Zgodnie z cytowanym wyżej przepisem ustawy, wójt, po wykonaniu analizy uzyskuje opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej. Zaopiniowaną analizę przekazuje radzie gminy celem podjęcia uchwały o aktualności Studium i Planów, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, podjęcia działań w zakresie ich zmiany.

## Materiały do opracowania analizy

---

W analizie wykorzystano:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cewice przyjęte Uchwałą Rady Gminy Cewice nr 1/2/2000 Rady Gminy Cewice z dnia 27 stycznia 2000 r., zmienione Uchwałą Rady Gminy Cewice nr III/22/2014 z dnia 30 grudnia 2014 r.;
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego udostępnione przez Gminę;
- Koncepcję Planu działań służących Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030.

## Analiza aktualności Studium

---

Obowiązujące studium przyjęto uchwałą Nr III/22/2014 Rady Gminy Cewice z dnia 30 grudnia 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cewice. Choć dokument nazwany jest „zmianą studium” (wynika to również z treści uchwały intencyjnej) stanowi jednak całkowicie nowy i niezależny od bazowego z 2000 r. Ze względu na to, że obecnie gmina kończy procedurę sporządzenia nowego Studium (projekt został wyłożony w dniach 21.10. – 20.11.2019 r.), w niniejszej analizie ograniczono się do wskazania głównych powodów sporządzenia nowego dokumentu oraz najważniejszych nieaktualnych elementów obowiązującego Studium.

## Przyczyny, dla których przystąpiono do sporządzenia zmiany Studium

Głównymi przyczynami wywołania uchwały intencyjnej były:

- konieczność zmiany lokalizacji terenu energetyki odnawialnej (biogazownia w rejonie Cewic),
- umożliwienie eksploatacji kruszywa w Oskowie,
- umożliwienie lokalizacji cmentarza przy kościele w Maszewie.

## Nieaktualne elementy obowiązującego Studium

Kluczowy w ocenie autorów analizy jest brak tzw. „bilansu terenów”. Od 2015 r. organ sporządzający Studium jest zobowiązany do przeprowadzenia analizy umożliwiającej określenie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Do 17.11.2015 r. uwarunkowania rozwoju gminy musiały obowiązkowo uwzględniać bliżej niezdefiniowane potrzeby i możliwości rozwoju gminy. Od 18.11.2015 r., w wyniku wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1398 z późn. zm.), wspomniane potrzeby i możliwości rozwoju zostały doprecyzowane o konkretne elementy podlegające uwzględnieniu (art. 10 ust. 1 pkt 7):

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Z samego brzmienia zacytowanego przepisu wynika, że ustawodawca nałożył na gminy obowiązek wyrażenia, najlepiej w formie liczbowej lub innej „przeliczalnej”, swoich potrzeb rozwojowych. Potrzeby te muszą zaś wynikać z konkretnych analiz, w tym także analiz potrzeb i możliwości inwestycyjnych gminy, które w konsekwencji będą skonfrontowane z dotychczasową polityką przestrzenną (powierzchnia terenów już wyznaczonych pod zabudowę) oraz zamierzeniami gminy (wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę), przedstawionymi w formie bilansu.

Również w odniesieniu do zasad sporządzenia bilansu nie pozostawiono samorządom pełnej samodzielności, bowiem w art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a-c Ustawy, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów 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, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:
  - a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,
  - b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;
- 5) określa się:

- a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
  - b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;
- 6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

Podstawowym wnioskiem wynikającym z nowego brzmienia przepisów jest to, że gmina może zwiększyć w studium powierzchnie terenów pod różne funkcje zabudowy, o ile udowodni, że jest na nie rzeczywiste zapotrzebowanie (dające się zmierzyć) oraz lokalizacja nowej zabudowy i związanej z nią konieczności budowy infrastruktury mieści się w możliwościach finansowych gminy.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę jest zatem jednym z kluczowych dokumentów określających możliwości rozwojowe gminy. *„Sporządzenie, wymaganego przy opracowywaniu studium, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d u.p.z.p., niezgodnie z zasadami określonymi w art. 10 ust. 5 u.p.z.p. ma swoje bezpośrednie przełożenie na wadliwość treści opracowywanego studium, wyrażającą się bądź to w błędnym przeznaczeniu (w sytuacji braku obiektywnej potrzeby), bądź w nieprzeznaczeniu (wbrew istniejącym obiektywnie potrzebom), określonych terenów na cele nowej zabudowy. W konsekwencji oparcie w takim przypadku treści studium (odpowiednio: zmiany studium) na wadliwie sporządzonym bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę musi być uznane za istotne naruszenie zasad sporządzania studium w rozumieniu art. 28 ust. 1 u.p.z.p.”<sup>1</sup>.*

Obowiązujące studium należy uznać za nieaktualne w całej warstwie statystycznej, bowiem dane dotyczące terenów gminy pochodzą z lat 2013-14. Ze względu na to, że wskazany wyżej bilans terenów należy oprzeć na aktualnych danych statystycznych, kluczowe jest zaktualizowanie dokumentu w tym zakresie.

Od czasu przyjęcia dokumentów nastąpiły zmiany w systemach gminnej infrastruktury technicznej, co również ma wpływ na wyniki analiz bilansu terenów.

Ponadto w obowiązującym Studium brak, lub wskazane są nieprecyzyjnie następujące elementy:

- brak informacji o płatach i korytarzach ekologicznych wpisanych do planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
- nieaktualne zasięgi archeologicznych stref konserwatorskich,
- niekompletna baza stanowisk archeologicznych,
- nieaktualna baza udokumentowanych złóż kopalin (Oskowo III, Oskowo IV, Siemirowice),
- brak nowych zadań lokalnych i ponadlokalnych (szlak turystyczny "Kajakiem przez Pomorze"),

---

<sup>1</sup> Wyrok WSA w Poznaniu z 23.02.2017 r., IV SA/Po 1051/16.



- nieaktualne przebiegi stref ochronnych od terenów zamkniętych (lotnisko wojskowe, strefy od obiektów technicznych, strefy zagrożenia).

## Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

### Wprowadzenie

Na dzień sporządzenia niniejszej analizy w gminie obowiązuje 15 planów. Część z nich została wykonana jeszcze w oparciu o przepisy nieobowiązującej już ustawy (1994 r.). Mimo to dla wszystkich dokumentów wykonano podstawową analizę spełniania bądź nie obligatoryjnego katalogu elementów planu miejscowego zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jej wyniki zaprezentowano w formie tabelarycznej. W dalszej części analizy skupiono się na zbadaniu, czy określone w nich parametry zabudowy i zagospodarowania terenu są wystarczające dla prowadzenia działań inwestycyjnych na objętych nimi obszarach.

### Mpzp części działki 61/8 położonej w miejscowości Maszewo Lęborskie dla lokalizacji oczyszczalni ścieków produkcyjnych Kaszubskiej Wytwórni Drożdży „POLMOS”

Uchwała nr X/66/96 z 30 sierpnia 1996 r.			
sporządzony na podstawie ustawy z 1994 r.			
L. p.	obligatoryjne elementy planu	jest/brak	uwagi
1	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania		
2	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego		
3	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu		
3a	zasady kształtowania krajobrazu		
4	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej		
5	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych		
6.1	maksymalna i minimalna intensywność zabudowy		
6.2	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej		
6.3	maksymalna wysokość zabudowy		
6.4	minimalna liczba miejsc do parkowania		
7	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa		brak występowania
8	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym		
9	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy		
10	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej		

11	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów		
12	stawki procentowe		

Plan obejmuje teren oczyszczalni ścieków dawnej wytwórni drożdży. Plan zawiera niezwykle szczegółowe zapisy dotyczące funkcjonowania oczyszczalni. W przypadku dalszej potrzeby funkcjonowania tego obiektu, byłoby to wątpliwe, ze względu na mogące zmieniać się wymogi technologiczne. Jednocześnie brak w dokumencie podstawowych parametrów, które dzisiaj określa się w planach miejscowych. Obiekt oczyszczalni został rozebrany, więc plan miejscowy nie odpowiada obecnemu zapotrzebowaniu właściciela terenu. W związku z tym należy go uznać za nieaktualny w całości.

### Zmiana miejscowego planu ogólnego gminy Cewice uchwalonego uchwałą nr V/28/93 z dnia 19 lipca 1993 roku przez Radę Gminy w Cewicach w obszarze obejmującym fragment działki nr 102L na terenie Leśnictwa Okalice w miejscowości Osowo Lęborskie

Dokument przyjęty uchwałą nr IX/52/99/ z dnia 9 września 1999 r.

Plan obejmuje teren pod realizację wieży telefonii komórkowej. W tym przypadku zrezygnowano z tabelarycznej analizy ustaleń planu. Uchwała zawiera bowiem odwołanie do ustaleń planu ogólnego z 1993 roku. Stwierdzono: „Utrzymuje się ustalenia miejscowego planu ogólnego gminy Cewice uchwalonego uchwałą nr V/28/93 z dnia 19 lipca 1993 roku przez Radę Gminy w Cewicach w granicach obszaru objętego przedmiotową zmianą z wyjątkiem ustaleń sprzecznych z ustalonymi w niniejszej zmianie planu”. Oznacza to, że wypis z planu powinien zawierać również całą treść planu ogólnego z 1993 r. Co więcej, nie wskazano jednoznacznie które zapisy tego planu miałyby nie obowiązywać. Jest to sytuacja w ocenie autorów niniejszej analizy niedopuszczalna.

Ponadto plan zawiera niezwykle szczegółowe ustalenia dotyczące zarówno liczby jak i typu czy wręcz producenta urządzeń telekomunikacyjnych, które mogą być zainstalowane na wieży.

Plan należy uznać za nieaktualny w całości.

### Mppz fragmentu gminy Cewice „Bukowina-Letnisko” zmieniający ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cewice

Uchwała nr XL/268/01 z 28 września 2001 r.			
sporządzony na podstawie ustawy z 1994 r.			
L. p.	obligatoryjne elementy planu	jest/brak	uwagi
1	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania		
2	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego		wyrażone szeregiem ustaleń bez bezpośredniego odwołania do pojęcia ładu przestrzennego

3	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu		częściowo w zakresie ochrony przed hałasem, zanieczyszczeniem powietrza i promieniowaniem niejonizującym. Wskazano tereny objęte formami ochrony przyrody.
3a	zasady kształtowania krajobrazu		
4	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej		
5	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych		
6.1	maksymalna i minimalna intensywność zabudowy		procent pokrycia działki zabudową
6.2	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej		
6.3	maksymalna wysokość zabudowy		wyrażona liczbą kondygnacji
6.4	minimalna liczba miejsc do parkowania		
7	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa		brak występowania
8	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym		teren wskazany do scalenia i podziału. Jednocześnie plan nie zawiera zasad poza rysunkiem nowych podziałów.
9	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy		
10	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej		
11	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów		
12	stawki procentowe		

Plan obejmuje tereny przeznaczone pod zabudowę rekreacyjną zlokalizowane przy brzegu jeziora Świętego. Teren do dzisiaj jest niezagospodarowany.

Największą wątpliwość budzi wskazanie całego obszaru opracowania do scalenia i podziału przy jednoczesnym braku ustalonych zasad przeprowadzenia tej procedury. Odniesienie do rysunku planu jako zasady dla scalenia i podziału należy uznać za niewystarczające. Wątpliwa jest w ogóle zasadność tej procedury, bowiem jedynie fragment terenu jest podzielony na niewielkie działki nieodpowiadające założeniom planu. Pozostałe grunty to duże niepodzielone działki. Gmina nigdy nie podjęła uchwały wszczynającej procedurę scalenia i podziału gruntów.

Plan zawiera też szereg zapisów, które mogą utrudnić realizację zainwestowania, bądź stanowią przekroczenia kompetencji Rady Gminy. Poniżej przytoczono przykłady:

Par. 11 ust. 3: „Ustanawia się bezwzględny zakaz wszelkiej działalności powodującej powstawanie promieniowania niejonizującego, gdyby wiązało się to ze stworzeniem zagrożenie zdrowia i życia ludzi,

uszkodzenia albo zniszczeniem środowiska” – tego rodzaju promieniowanie wytwarzają np. trafostacje czy sprzęt AGD, które również mogą stanowić zagrożenie dla życia lub zdrowia. Zapis jest oczywiście przekroczeniem kompetencji Rady Gminy w zakresie stanowienia przepisów planu miejscowego.

Par. 12 pkt 3 (zakaz) „Stosowania szczelnych pokryć nawierzchni utwardzonych (np. wylewany beton, chodniki asfaltowe, prefabrykowane elementy betonowe o wymiarach większych niż 0,2 m x 0,2 m” – co oznaczałoby brak możliwości wyłożenia podjazdu jakąkolwiek płytą o wymiarze większym niż 20x20 cm.

Par. 12 pkt 4 „Zakaz parkowania poza miejscami wyznaczonymi do tego celu” – stanowi przekroczenie kompetencji Rady Gminy w zakresie stanowienia przepisów planu miejscowego. Kwestie organizacji ruchu drogowego winny być realizowane przez zarządcę drogi.

Wątpliwości budzi przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkalno-letniskową. Abstrahując od legalności takiego zapisu, jest on niekorzystny z punktu widzenia gminy. Zasadniczą bowiem różnicą między zabudową mieszkalną czy rekreacji indywidualnej, nie są parametry obiektów - a wysokość płaconego podatku. W obecnej konstrukcji planu, inwestor może sam zdecydować czy obiekt wybudowany na podstawie przepisów planu będzie budynkiem mieszkalnym czy rekreacji indywidualnej.

Ze względu na to, że plan nie został zrealizowany w ciągu 19 lat od jego wejścia w życie oraz ze względu na szereg zapisów nieodpowiadającym dzisiejszym normom, a wręcz stanowiących przekroczenie kompetencji Rady Gminy plan należy uznać za nieaktualny w całości.

## Mppz dla działki nr 177 położonej w miejscowości Cewice

Uchwała nr IX/65/03 z 17 czerwca 2003 r.			
sporządzony na podstawie ustawy z 1994 r.			
L. p.	obligatoryjne elementy planu	jest/brak	uwagi
1	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania		
2	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego		wyrażone szeregiem ustaleń bez bezpośredniego odwołania do pojęcia ładu przestrzennego
3	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu		częściowo w zakresie ochrony przed hałasem, zanieczyszczeniem powietrza i promieniowaniem niejonizującym. Wskazano tereny objęte formami ochrony przyrody.
3a	zasady kształtowania krajobrazu		
4	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej		
5	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych		
6.1	maksymalna i minimalna intensywność zabudowy		procent pokrycia działki zabudową
6.2	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej		

6.3	maksymalna wysokość zabudowy		
6.4	minimalna liczba miejsc do parkowania		
7	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa		brak występowania
8	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym		
9	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy		
10	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej		
11	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów		
12	stawki procentowe		

Plan obejmował jedną działkę, która obecnie jest podzielona na działki zabudowy jednorodzinnej – w części zabudowane. Dokument, choć sporządzony w oparciu o poprzednią ustawę, jest kompletny i zawiera zapisy umożliwiające realizację zagospodarowania. Dowodem tego są zrealizowane już budynki mieszkalne jednorodzinne.

Plan zawiera nielegalny zakaz realizacji ujęć wody. Sprawy te regulowane są przepisami odrębnymi. Istniejące domy są jednak podłączone do wodociągu i jeśli ten zapis nie stanowi problemu w zagospodarowaniu działek, to plan należy uznać za aktualny.

## Zmiana ogólnego planu zagospodarowania gminy Cewice – uchwała Rady Gminy Cewice nr V/28/93 z dnia 19 lipca 1993r. dla terenu infrastruktury Międzygminnego Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów w Oskowie

Dokument przyjęty uchwałą nr XI/82/03 z 15 października 2003 r.

Plan stanowi zmianę planu ogólnego służącą doprowadzeniu sieci do zakładu unieszkodliwiania odpadów. Ze względu na to, że zakład nie funkcjonuje od 1 stycznia 2006 r., a teren został zrehabilitowany, plan należy uznać za nieaktualny. Również oczyszczalnia w Oskowie, do której odprowadzano ścieki z zakładu jest obecnie nieczynna, a ścieki z obszaru gminy trafiają do oczyszczalni ścieków w Lęborku.

Plan zawiera niezgodność między rysunkiem a treścią uchwały. Numeracja terenów na rysunku i w treści uchwały jest niezgodna. To właściwie dyskwalifikuje plan z obrotu prawnego.

Odstąpiono od dalszej analizy dokumentu.

## Mpzp dla terenu odzysku i unieszkodliwiania odpadów w obrębie ewidencyjnym Oskowo

Dokument przyjęty uchwałą nr XVIII/138/04 z 26 sierpnia 2004 r.

Jest to plan bezpośrednio związany z istniejącym do 2006 r. zakładem unieszkodliwiania odpadów. Ze względu na to, że teren zakładu został zrehabilitowany plan należy uznać za nieaktualny. Odstąpiono od dalszej analizy dokumentu.

## Mpzp dla trasy kanalizacji sanitarnej w gminie Cewice (Oskowo – Cewice, Bukowina – Łebunia, Łebunia – Osowo)

Uchwała nr XXXVI/259/2006 z 6 kwietnia 2006 r.			
sporządzony na podstawie ustawy z 2003 r.			
L. p.	obligatoryjne elementy planu	jest/brak	uwagi
1	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania		
2	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego		
3	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu		
3a	zasady kształtowania krajobrazu		przepis nie obowiązywał w momencie wejścia w życie planu
4	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej		
5	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych		
6.1	maksymalna i minimalna intensywność zabudowy		przepis nie obowiązywał w momencie wejścia w życie planu
6.2	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej		
6.3	maksymalna wysokość zabudowy		
6.4	minimalna liczba miejsc do parkowania		
7	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa		brak występowania
8	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym		wyrażone poprzez odniesienie się do rysunku, niezgodnie z wymogami przepisów
9	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy		
10	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej		
11	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów		
12	stawki procentowe		

Dokument zrealizowano zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jak wskazano w tabelarycznym zestawieniu powyżej plan zawiera prawie wszystkie obligatoryjne elementy. Wątpliwości budzi brak ustaleń dla liczby miejsc do parkowania. Co prawda

plan zawiera zasady ich lokalizowania, jednak wymóg ustawowy dotyczy określenia ich liczby. Problem stanowi również brak określenia maksymalnej powierzchni zabudowy lub wskaźnika intensywności zabudowy. Choć wskaźnik intensywności pojawił się w ustawie, jako wymóg dopiero w 2010 r., to wcześniej stosowano go w wielu dokumentach. W przypadku analizowanego planu intensywność zabudowy określono poprzez obowiązek uwzględnienia na terenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. W ocenie autorów analizy jest to niewystarczające. Zasady scalania i podziału nieruchomości określono poprzez odniesienie do rysunku planu, co jest niewystarczające, bowiem przepisy ustawy precyzują, jakie parametry mają być określone.

Dokument służył przede wszystkim realizacji sieci kanalizacji umożliwiającej przebudowę systemu gminnego i podłączenie go do oczyszczalni w Łęborku. W tym zakresie dokument został „skonsumowany”. Brak sygnałów, aby wskazane wyżej braki stanowiły przeszkodę w zabudowie terenów o pozostałych przeznaczeniach. W związku z powyższym plan należy uznać za aktualny.

## Zmiana mpzp dla trasy kanalizacji sanitarnej w gminie Cewice (Oskowo – Cewice, Bukowina – Łebunia, Łebunia – Osowo)

Dokument przyjęty uchwałą nr XXXII/362/2018 z 8 maja 2018 r.

Plan dotyczy wyłącznie zmiany zapisów obowiązującego planu z 2006 r. Zmiana polegała na dopisaniu możliwości realizacji ścieżek rowerowych na terenie R(K) oraz usług na terenie P. Stąd odstąpiono od jego szczegółowej analizy. Sama forma zmiany wydaje się być dyskusyjna w świetle najnowszego orzecznictwa, jednak plan przeszedł pozytywnie ocenę wojewody w trybie nadzorczym. W związku z powyższym plan należy uznać za aktualny.

## Zmiana mpzp fragmentu m. Cewice tzw. „POD LASEM”

Uchwała nr XXVIII/159/2009 z 23 kwietnia 2009 r.			
sporządzony na podstawie ustawy z 2003 r.			
L. p.	obligatoryjne elementy planu	jest/brak	uwagi
1	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania		
2	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego		
3	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu		
3a	zasady kształtowania krajobrazu		przepis nie obowiązywał w momencie wejścia w życie planu
4	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej		
5	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych		
6.1	maksymalna i minimalna intensywność zabudowy		przepis nie obowiązywał w momencie wejścia w życie planu
6.2	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej		
6.3	maksymalna wysokość zabudowy		
6.4	minimalna liczba miejsc do parkowania		

7	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa		brak występowania
8	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym		pojęcie pomyłono z podziałem
9	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy		wyrażone przez szereg zapisów
10	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej		
11	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów		
12	stawki procentowe		

Plan dotyczy niewielkiego fragmentu miejscowości Cewice. Dokument jest kompletny z punktu widzenia obligatoryjnego katalogu ustaleń planu miejscowego. Wątpliwości budzi jednak szereg zapisów. W słowniczku pojęć planu w par. 5 zdefiniowano pojęcia: funkcja chroniona, produkcja rzemieślnicza, reklama wielkogabarytowa, których nie użyto w treści planu. Stanowi to uchybienie z punktu widzenia techniki prawodawczej. Zapisy par 5 pkt 1 gdzie gmina wyłącza konkretne formy działalności gospodarczej (np. handel motocyklami) jest w ocenie autorów analizy przekroczeniem kompetencji gminy w zakresie planowania przestrzennego. Cała konstrukcja planu zawiera szereg uchybień technice prawodawczej – np. pojawiające się zdublowane wypunktowania w par. 5. Pojęcie scalenia i podziału nieruchomości pomyłono z procedurą podziału. Cały rozdział dotyczy wydzielania działek, nie zaś przedmiotowej procedury. Choć brak ten stanowi podstawę do wyeliminowania planu z obrotu prawnego, to w tym przypadku działki są wydzielone racjonalnie i trudno spodziewać się pojawienia się potrzeby wszczęcia takiego postępowania. W planie posłużono się niejasnymi sformułowaniami, np. „unikać (...) zapiaszczania atmosfery”. Ustalenia dotyczące powierzchni zabudowy są niezwykle skomplikowane, a wręcz sprzeczne. W ustaleniach szczegółowych dla terenów MN w wierszu 02 określono: „maksymalną powierzchnię pod budowę nowych obiektów funkcji przeznaczenia podstawowego oraz towarzyszącego na 40% powierzchni nowowydzielonej, z jednostki bilansowej, działki”, zaś w wierszu 07 określono: „wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 35% powierzchni działki”. Analogicznie w przypadku rozbudowy obiektów, dopuszczalną powierzchnię zabudowy dla rozbudowy obiektu (co samo w sobie jest kuriozalnym ustaleniem) ustalono na 35% oraz 25% powierzchni zabudowy rozbudowywanego obiektu. Plan zawiera też nielegalny zakaz „wtórnych” podziałów działek. Podział nieruchomości jest realizowany na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jedyнным parametrem dla nowo wydzielanych działek, jaki dopuszcza obowiązująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki.

Plan należy uznać za nieaktualny, ustala bowiem niejednoznaczne parametry zarówno dla lokalizacji nowych obiektów, jak i rozbudowy istniejących.



## Mpzp wsi Bukowina (wraz ze zmianami)

Uchwała XXXI/230/05 z 30 listopada 2005 r. zmiany: Uchwała XXIX/172/09 z 28 maja 2009 r. Uchwała XXIX/191/09 z 23 września 2009 r. Uchwała XXIX/192/09 z 23 września 2009 r. sporządzony na podstawie ustawy z 2003 r.			
L. p	obligatoryjne elementy planu	jest/brak	uwagi
1	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania		
2	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego		
3	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu		
3a	zasady kształtowania krajobrazu		wymóg nie obowiązywał w trakcie sporządzenia planu
4	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej		
5	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych		
6.1	maksymalna i minimalna intensywność zabudowy		wymóg nie obowiązywał w trakcie sporządzenia planu, określono powierzchnię zabudowy
6.2	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej		
6.3	maksymalna wysokość zabudowy		wyrażona liczbą kondygnacji
6.4	minimalna liczba miejsc do parkowania		
7	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa		brak występowania
8	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym		pojęcie pomyłono z podziałem
9	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy		wyrażone przez szereg zapisów
10	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej		
11	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów		
12	stawki procentowe		

Zasadniczy tekst planu pochodzi z 2005 r. Zmiany z 2009 r. dotyczą poszczególnych zapisów.

Planem objęto miejscowość Bukowina. Dokument jest kompletny z punktu widzenia obligatoryjnego katalogu ustaleń planu miejscowego. Wątpliwości budzi jednak szereg zapisów. Wiele z nich autorzy analizy uznali za nielegalne, np. bezwzględny obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji, podczas gdy, zgodnie z obowiązującymi przepisami, obiekt wyposażony w tzw. przydomową oczyszczalnię ścieków nie musi być przyłączony. W planie narzucono obowiązek wykupu terenów pod lokalizację stacji transformatorowych, co stanowi jawne przekroczenie kompetencji rady gminy. Powierzchnię zabudowy wyrażono poprzez określenie udziału powierzchni wolnej od zabudowy oraz części tej powierzchni jako powierzchni biologicznie czynnej. Jest to bardzo nietypowe rozwiązanie i należy je ocenić jako niezgodne z wytycznymi rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Powyższe zapisy mogą rodzić problemy w procesie inwestycyjnym, a wręcz uniemożliwić jego realizację.

Zasadniczym problemem w użytkowaniu planu jest nietypowe rozwiązanie oznaczenia dróg wewnętrznych. Ich zarys wyznaczony jest poprzez linie zabudowy, natomiast obszar dróg pokryty jest kolorem takim jak tereny przeznaczone pod zabudowę. Jednocześnie nie są one oddzielone linią rozgraniczającą od terenów dróg publicznych. Problem powstał w momencie zmiany planu uchwałą XXIX/172/09, w której wszystkie drogi dotychczas oznaczone symbolem KD przekształcono w „drogi komunikacji wewnętrznej o charakterze niepublicznym”. Ma to swoje odbicie wyłącznie w niejednoznacznym rysunku. Nie wprowadzono bowiem do tekstu planu żadnego nowego przeznaczenia odpowiadającego tym drogom.

Wątpliwości budzi też przeznaczenie „obszarów przekształceń”. O ile zrozumiemy jest proces przekształcania się terenów zabudowy zagrodowej w tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, czy usługowej, to taka forma zapisu planu wydaje się być niewłaściwa. Mamy bowiem dwie funkcje występujące na jednym terenie, przy czym jedna jest rolna, a druga stanowi zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Wątpliwe jest również określenie zamkniętego katalogu usług, które można realizować na tych obszarach.

Na rysunku planu wyznaczono tereny specjalne IS, których nie opisano w ustaleniach planu. W trakcie sporządzenia planu stanowiły one tereny zamknięte, dla których nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, czego nie wyjaśniono w treści.

Plan zawiera też szereg zapisów regulujących dziedziny niezwiązane z planowaniem przestrzennym. np. w zakresie gospodarki odpadami (obowiązek selektywnej zbiórki, zakaz wytwarzania odpadów niebezpiecznych – podczas gdy wiele odpadów z gospodarstw domowych mieści się w tej kategorii), czy organizacji ruchu drogowego (ograniczenie prędkości, zakaz parkowania). Zapisy te są jednak nieegzekwowalne, więc uznano je za nieszkodliwe.

W związku z powyższym plan należy uznać za częściowo nieaktualny. Do zmiany rekomenduje się przede wszystkim obszar niestanowiący już terenu zamkniętego (obecnie pozbawiony jakichkolwiek ustaleń, choć objęty planem) oraz tereny RM/U.

## Mpzp fragmentu wsi Bukowina w gminie Cewice

Uchwała XXXVI/322/2014 z 27 marca 2014 r.			
sporządzony na podstawie ustawy z 2003 r.			
L. p.	obligatoryjne elementy planu	jest/brak	uwagi
1	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania		
2	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego		
3	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu		
3a	zasady kształtowania krajobrazu		wymóg nie obowiązywał w trakcie sporządzenia planu
4	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej		
5	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych		
6.1	maksymalna i minimalna intensywność zabudowy		
6.2	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej		
6.3	maksymalna wysokość zabudowy		

6.4	minimalna liczba miejsc do parkowania		
7	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa		brak występowania
8	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym		
9	szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy		wyrażone przez szereg zapisów
10	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej		
11	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów		
12	stawki procentowe		

Planem objęto okolice wsi Bukowina. Większość obszaru wskazano, jako rolny lub leśny.

Plan dopuszcza realizację siedlisk rolniczych na wszystkich terenach R. Jednocześnie na rysunku planu nie wskazano linii zabudowy. Stanowi to w ocenie autorów analizy poważne naruszenie zasad sporządzenia planu. Należy jednak zauważyć, że plan pozytywnie przeszedł ocenę wojewody w trybie nadzorczym. Ustalenia takie są w ocenie autorów szkodliwe dla gminy. Plan nie ustala bowiem żadnych zasad ładu przestrzennego na terenach rolnych. Brak planu byłby bardziej precyzyjną regulacją, bowiem warunki zabudowy należy wydawać m.in. zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa (która nie obowiązuje dla właścicieli gospodarstw o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa w gminie). W tym przypadku każdy teren rolny można dowolnie zabudować.

O ile, więc plan należy uznać za aktualny, to z punktu widzenia zasad ładu przestrzennego zasadność jego obowiązywania jest wątpliwa.

## Zmiana mpzp miejscowości ŁEBUNIA

Uchwała XXVII/316/2017 z 29 listopada 2018 r.			
sporządzony na podstawie ustawy z 2003 r.			
L. p.	obligatoryjne elementy planu	jest/brak	uwagi
1	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania		
2	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego		
3	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu		
3a	zasady kształtowania krajobrazu		
4	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej		
5	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych		
6.1	maksymalna i minimalna intensywność zabudowy		
6.2	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej		
6.3	maksymalna wysokość zabudowy		
6.4	minimalna liczba miejsc do parkowania		

7	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa		
8	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym		
9	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy		wyrażone przez szereg zapisów
10	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej		
11	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów		
12	stawki procentowe		

Plan obejmuje miejscowość Łebunia. Dokument wykonano zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów oraz w nawiązaniu do ustaleń Studium. Brak zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości często jest podnoszony przez wojewodów na etapie oceny planu w trybie nadzorczym. Jest to, bowiem naruszenie zasad sporządzania planu. W przypadku terenów wsi Łebunia wywołanie procedury scalania i podziału nieruchomości przez właścicieli działek jest bardzo mało prawdopodobne. Wskazuje na to regularny układ istniejących podziałów i dostosowane do niego przeznaczenia terenów. W związku z tym plan należy uznać za aktualny.

### Mpzp miejscowości Cewice w gminie Cewice

Dokument przyjęty uchwałą nr XXXIV/377/2018 z 30 sierpnia 2018 r.

Plan obejmuje miejscowość Cewice. Dokument wykonano zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów oraz w nawiązaniu do ustaleń Studium. W związku z tym należy uznać go za aktualny.

### Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Cewice zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy w Cewicach nr V/28/93 z dnia 19 lipca 1993 r. (cmentarz w Siemirowicach)

Plan przyjęty uchwałą IX/48/97 z 27 października 1997 r.

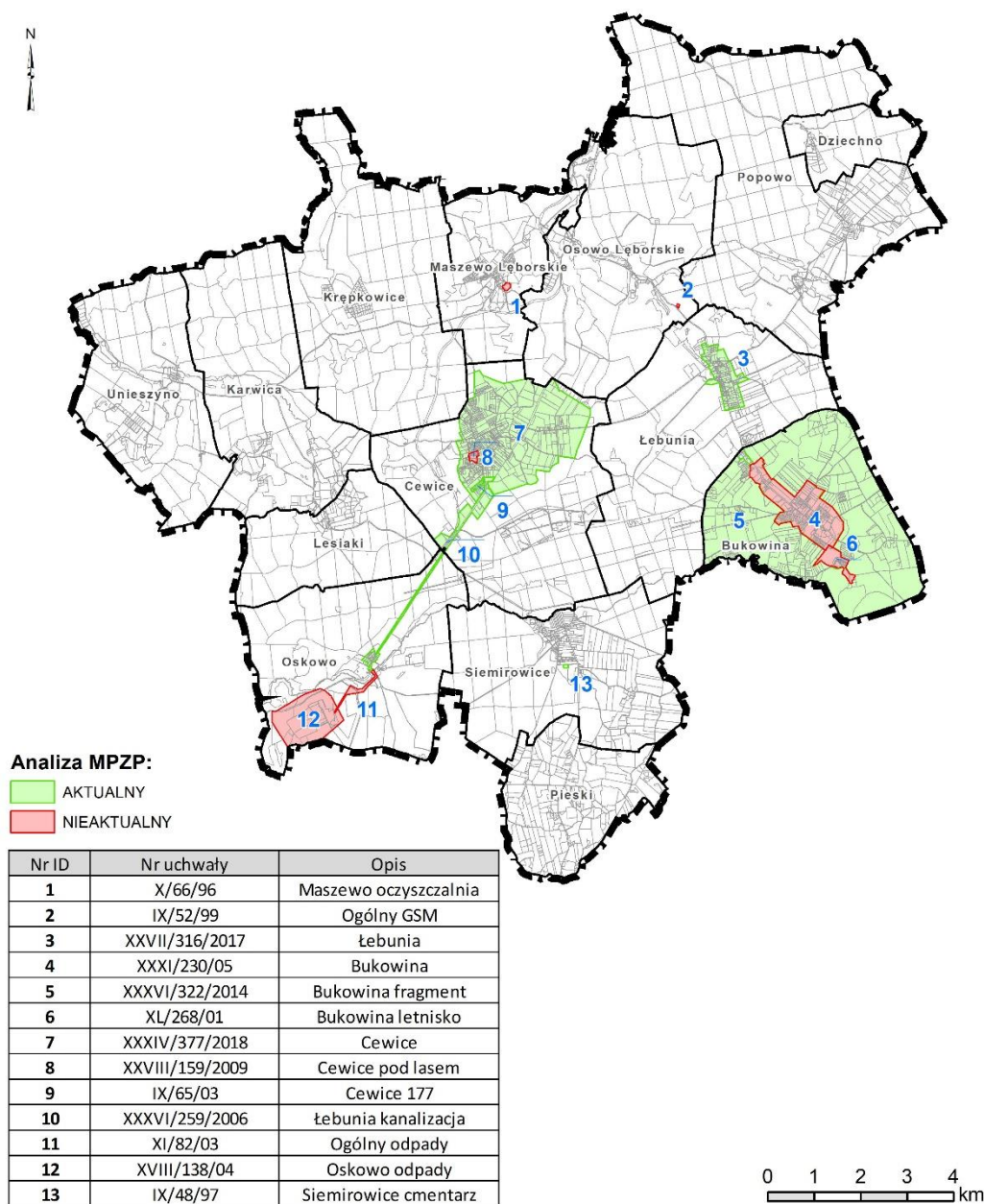
Dokument nie spełnia żadnego z obecnie obowiązujących wymogów dotyczących miejscowych planów. Wynika to zarówno z faktu, iż został sporządzony w oparciu o przepisy nieobowiązującej ustawy z 1994 r., jak i z nietypowej formy przeznaczenia terenu. Plan jednocześnie szczegółowo precyzuje zasady zagospodarowania cmentarza. Cmentarz pozostaje w użytkowaniu.

W związku z powyższym plan należy uznać za aktualny.

W momencie uchwalania planu, lokalizacja cmentarza spełniała najprawdopodobniej wymogi wynikające z rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze. Obecnie zabudowa zbliża się do cmentarza i wymóg oddalenia cmentarza o 150 m od zabudowy mieszkalnej niepodłączonej do wodociągu nie jest spełniony. Należy więc rozważyć opracowanie planu miejscowego dla obszarów znajdujących się w odległości 150 od cmentarza by zabezpieczyć wymogi sanitarne.

## Podsumowanie oceny aktualności planów

Z punktu widzenia obszaru objętego obowiązaniem planów miejscowych, zdecydowana większość posiada plan aktualny. Plany miejscowe ocenione jednoznacznie jako nieaktualne dotyczą obszarów związanych z konkretną inwestycją, która albo już jest wykonana, albo dawno nie istnieje. W tym kontekście plany te należy zmienić. Można jednak wtrzymać się z procedurą do momentu pojawienia się faktycznej potrzeby inwestycyjnej.



Rysunek 1 Aktualność planów miejscowych.

Plan wymagający pilnych zmian w pierwszej kolejności to, w ocenie autorów analizy, plan dla miejscowości Bukowina. Wynika to z budzących wątpliwości zapisów dotyczących zasad zagospodarowania oraz niejednoznaczności dokumentu, która powstała w trakcie jego zmian w 2009 r.

## Analiza decyzji o warunkach zabudowy

W latach 2016-2019 gmina wydała 172 decyzje o warunkach zabudowy. Lokalizację działek, dla których je wydano oznaczono na mapie ewidencyjnej gminy wraz z podaniem rodzaju inwestycji (Załącznik nr 1). Rozkład decyzji wskazuje oczywiście zagęszczenie w sąsiedztwie miejscowości. Spora liczba decyzji wydawana była w Cewicach do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co wskazuje, że opracowanie planu mogło być odpowiedzią na liczne wnioski o wydanie decyzji.

Wydawanie decyzji zawsze niesie ze sobą ryzyko rozpraszania zabudowy. O ile w gminie Cewice nie widać jednoznacznej tendencji w tym kierunku, to można zaobserwować niekorzystne zjawiska wynikające z braku miejscowego planu.

Poniższy rysunek obrazuje sytuację w południowej części miejscowości Siemirowice.



Rysunek 2 Zagospodarowanie Siemirowic w oparciu o decyzje WZ.

Jak widać każdy z właścicieli najprostszą metodą dokonuje podziałów działek realizując własny układ komunikacyjny bez zwracania uwagi na możliwość komunikowania gruntów sąsiednich. Z tego powodu kolejne podziały będą wymagały dublowania układu komunikacyjnego. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów zapewniłoby racjonalną realizację nowej zabudowy. Należy też pamiętać, że cały obszar jest wskazany w projektowanym Studium pod rozwój zabudowy.

Podobną sytuację można odnaleźć w miejscowości Maszewo Lęborskie.



*Rysunek 3 Zagospodarowanie Maszewa Lęborskiego w oparciu o decyzje WZ.*

Decyzje wydawane są w drugiej linii zabudowy z wąskim dojazdem. Ponadto na mapie widać działki pozbawione dojazdu.

## Analiza wniosków

W latach 2015-2019 do Urzędu Gminy złożono 31 wniosków dotyczących zagospodarowania przestrzennego poszczególnych działek. Poniższa tabela prezentuje analizę złożonych pism.

Tabela 1 Analiza złożonych wniosków dotyczących zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Obręb	Działka	Data wniosku	Dotyczy	Kierunek polityki przestrzennej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cewice	Przeznaczenie działki w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Numer Uchwały obowiązującego o miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Treść wniosku	Analiza
1	Bukowina	86/7	07.03.2019	MPZP	Obszary osadnicze	MN (22.MN)	XXIX/172/09	Usunięcie linii zabudowy wynikających z planowanej drogi	Do zmiany MPZP
2	Bukowina	198/3	13.07.2018	STUDIUM	Obszary upraw rolnych	R (3.R), RM/U (12.RM/U)	XXIX/172/09	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	grunt RIIb, wymagana zmiana Studium (nie uwzględniono w nowym Studium)
3	Bukowina	149/14, 149/15, 149/13	27.06.2018	STUDIUM	Obszary produkcyjno-usługowe	P (1.P)	XXIX/172/09	Dopisanie w Studium zapisu odnośnie dozwoleniu na lokalizację obiektów tymczasowych	nie dotyczy zakresu Studium
4	Bukowina	316	18.05.2018	STUDIUM	Obszary osadnicze, Obszary upraw rolnych	R	XXXIV/377/2018	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na całym obszarze działki	grunt IV-VI. Do zmiany MPZP - możliwe tylko w granicach dopuszczonych Studium (nie uwzględniono większego terenu w zmianie Studium)
5	Bukowina	428, 429	14.05.2018	STUDIUM	Obszary zieleni otwartej	R (18R)	XXXVI/322/2014	Zabudowa letniskowa, rekreacyjna	Wymagana zmiana Studium (w nowym Studium - obszary upraw rolnych i obszary zieleni otwartej)
6	Bukowina	155	12.12.2017	STUDIUM	Obszary upraw rolnych, Obszary zieleni otwartej	R (8R)	XXXVI/322/2014	Zabudowa mieszkaniowa (część lub cała działka)	grunt IV-VI, wymagana zmiana Studium (nie uwzględniono w zmianie Studium)
7	Bukowina	86/7	27.06.2017	MPZP	Obszary osadnicze	MN (22.MN)	XXIX/172/09	Usunięcie linii zabudowy wynikających z planowanej drogi	Do zmiany MPZP
8	Bukowina	416/4, 416/5	28.02.2017	MPZP	Obszary upraw rolnych	R (4-R)	XXIX/172/09	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa letniskowa	grunt RIIb i RIVb, wymagana zmiana Studium (nie uwzględniono w zmianie Studium)
9	Cewice	284	30.12.2019	MPZP	Obszary upraw rolnych	R (C.36.R)	XXXIV/377/2018	Zabudowa mieszkaniowa oraz działalność gospodarcza	grunt RV, przy granicy działek zabudowanych, wymagana zmiana Studium



Lp.	Obręb	Działka	Data wniosku	Dotyczy	Kierunek polityki przestrzennej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cewice	Przeznaczenie działki w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Numer Uchwały obowiązującego o miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Treść wniosku	Analiza
									(nie uwzględniono w zmianie Studium)
10	Cewice	489	20.09.2019	MPZP	Obszary osadnicze, Obszary upraw rolnych	MN,U (D.4.MN,U), R (D.20.R)	XXXIV/377/2018	Zabudowa siedliskowa	grunt RV, Studium dopuszcza niewielkie rozszerzenie zabudowy osadniczej, pozostały teren na obszarach upraw rolnych - wymagana zmiana Studium (nie uwzględniono w zmianie Studium)
11	Cewice	363/6	28.08.2019	MPZP	Obszary upraw rolnych	R (D.21.R)	XXXIV/377/2018	Zabudowa mieszkaniowa	grunt RIVb, RV, działka oddalona od istniejącej zabudowy (nie uwzględniono w zmianie Studium)
12	Cewice	366/11,366/10,366/17,366/15,366/12,366/13,366/14	26.04.2019	MPZP	Obszary osadnicze	MN,U (D.3.MN,U; D.2.MN,U)	XXXIV/377/2018	Zabudowa usługowa i rzemieślnicza z towarzyszącą funkcją mieszkalną	Obowiązujący MPZP dopuszcza wnioskowane przeznaczenie
13	Cewice	300 (część północna i południowo-wschodnia)	12.04.2019	STUDIUM/M PZP	Składowisko odpadów	PG (C.39.PG), R (C.31.R)	XXXIV/377/2018	Biogazownia	W projekcie Studium uwzględniono północną lokalizację (E-1 - Obszary energetyki odnawialnej), obszar wymaga zmiany MPZP
14	Cewice	368/7	22.05.2018	STUDIUM	Obszary upraw rolnych	R (D.20.R)	XXXIV/377/2018	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Działka bez dojazdu, wymagana zmiana Studium (nie uwzględniono w nowym Studium)
15	Cewice	368/8	21.05.2018	STUDIUM	Obszary upraw rolnych	R (D.20.R)	XXXIV/377/2018	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Działka bez dojazdu, wymagana zmiana Studium (nie uwzględniono w zmianie Studium)
16	Cewice	118	06.09.2017	MPZP	Obszary osadnicze	P, MN (20P,MN)	XXXVI/259/2006	Budowa stacji paliw oraz myjni bezdotykowej	Obowiązujący MPZP dopuszcza wnioskowane przeznaczenie

Lp.	Obręb	Działka	Data wniosku	Dotyczy	Kierunek polityki przestrzennej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cewice	Przeznaczenie działki w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Numer Uchwały obowiązującego o miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Treść wniosku	Analiza
17	Cewice	39/1, 40/1	05.09.2017	MPZP	Obszary upraw rolnych, Obszary osadnicze	ZP (B.36.ZP), MN,U (B.6.MN,U)	XXXIV/377/2018	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z obszaru zieleni otwartej)	Wymagana zmiana Studium (w nowym Studium wprowadzono obszary upraw rolnych + niewielki obszar zieleni otwartej, nie poszerzono terenów pod osadnictwo)
18	Cewice	80/3	02.05.2017	MPZP	Obszary zieleni otwartej	ZP (B.34.ZP)	XXXIV/377/2018	Tereny budowlane	grunt RV, wymagana zmiana Studium (nie uwzględniono w zmianie Studium)
19	Cewice	365/2	17.11.2016	STUDIUM	Obszary upraw rolnych	R (D.21.R)	XXXIV/377/2018	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych	grunt IV-VI, wymagana zmiana Studium (nie uwzględniono w zmianie Studium)
20	Łebunia	80	03.10.2017	STUDIUM	Obszary osadnicze, Obszary upraw rolnych	R (10-R), MN (9-MN)	XXVII/316/2017	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Wymagana zmiana Studium (nie uwzględniono większego terenu w zmianie Studium)
21	Łebunia	33	12.09.2017	STUDIUM	Obszary upraw rolnych	R (4-R)	XXVII/316/2017	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	grunt RIVa, wymagana zmiana Studium (nie uwzględniono w zmianie Studium)
22	Łebunia	33	07.11.2016	STUDIUM/M PZP	Obszary upraw rolnych	R (4-R)	XXVII/316/2017	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	grunt RIVa, wymagana zmiana Studium (nie uwzględniono w zmianie Studium)
23	Łebunia	127	04.11.2016	STUDIUM/M PZP	Obszary osadnicze, Obszary upraw rolnych	MN/U (21-MN/U), R (8-R)	XXVII/316/2017	Zabudowa mieszkaniowa	grunt RIVb, do zmiany MPZP - do granic ze Studium (nie uwzględniono większego terenu w zmianie Studium)
24	Maszewo Lęborskie	61/22, 61/23	08.05.2019	MPZP	Obszary produkcyjno-usługowe	Oczyszczalnia ścieków, zielen izolacyjna	X/66/96	Zabudowa przemysłowa	grunt RVIZ, do zmiany MPZP

Lp.	Obręb	Działka	Data wniosku	Dotyczy	Kierunek polityki przestrzennej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cewice	Przeznaczenie działki w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Numer Uchwały obowiązującego o miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Treść wniosku	Analiza
25	Maszewo Lęborskie	61/22, 61/23	26.09.2018	MPZP	Obszary produkcyjno-usługowe	Oczyszczalnia ścieków, zieleni izolacyjna	X/66/96	Zabudowa przemysłowa	grunt RVIZ, do zmiany MPZP
26	Maszewo Lęborskie	77/6	10.08.2018	STUDIUM	Obszary zieleni otwartej	brak	brak	Rozbudowa cmentarza	zmianą Studium która ma być chwalona uwzględnia rozbudowę, do zmiany MPZP
27	Oskowo	101/18	18.12.2018	MPZP	Obszary upraw rolnych	brak	brak	Eksploatacja kopalni	Istniejące złożo Oskowo IV (wprowadzone tekście projektu Studium)
28	Osowo Lęborskie	34/3	31.01.2018	STUDIUM	Obszary osadnicze, Obszary zieleni otwartej	brak	brak	Tereny rolne (istniejące ogródki działkowe)	Wymagana zmiana Studium (w nowym Studium wprowadzono obszary upraw rolnych)
29	Osowo Lęborskie	34/3	02.10.2017	STUDIUM	Obszary osadnicze, Obszary zieleni otwartej	brak	brak	Tereny rolne (istniejące ogródki działkowe)	Wymagana zmiana Studium (w nowym Studium wprowadzono obszary upraw rolnych)
30	Osowo Lęborskie	34/3	11.04.2017	STUDIUM	Obszary osadnicze, Obszary zieleni otwartej	brak	brak	Tereny rolne (istniejące ogródki działkowe)	Wymagana zmiana Studium (w nowym Studium wprowadzono obszary upraw rolnych)
31	Siemirowice	77/2, 78/4, 78/5, 79/7	20.11.2015	STUDIUM	Obszary upraw rolnych	brak	brak	Eksploatacja kruszywa naturalnego	Istniejące złożo Siemirowice (wprowadzone w tekście nowego Studium)

Podsumowując, wnioski w części są oczekiwaniem realizacji polityki przestrzennej w zapisach planów, w części też roszczeniem o możliwość zabudowy gruntów położonych w oddaleniu od istniejących siedlisk. Wnioski te nie zostały uwzględnione w opracowywanym projekcie Studium. Ze względu na niewielką ogólną ich liczbę, można stwierdzić, że ustalone w obowiązujących dokumentach planistycznych – zarówno Studium jak i Planie – możliwości rozwoju zabudowy są dla gminy wystarczające. Potwierdza to również wynik obliczeń bilansu terenów w przygotowanym projekcie Studium. Rozkład wniosków na terenie gminy pokazano na mapach Załącznika nr 2.

## Podsumowanie – wytyczne dla dalszych prac planistycznych

---

Jak już wskazano wyżej większość obowiązujących w gminie planów jest nieaktualnych. Nie rodzi to jednak palącej potrzeby zmiany tych dokumentów, ze względu na to, że były one wykonywane na potrzeby konkretnych, już zrealizowanych inwestycji.

Podjęmując próbę określenia zakresu wieloletniego programu opracowywania dokumentów planistycznych w gminie, autorzy niniejszego opracowania, wskazują na konieczność podjęcia następujących prac:

- 1) uchwalenie zmiany Studium (procedura tocząca się w trakcie opracowania analizy),
- 2) zmiana planu dla Bukowiny,
- 3) opracowanie planów dla części lub całych miejscowości Siemirowice i Maszewo Lęborskie,
- 4) opracowanie planu dla gruntów sąsiadujących z cmentarzem w Siemirowicach,
- 5) zmiany nieaktualnych planów w przypadku pojawienia się konkretnych potrzeb inwestycyjnych.

## Spis tabel i rysunków

---

Tabela 1 Analiza złożonych wniosków dotyczących zagospodarowania przestrzennego .....	21
Rysunek 1 Aktualność planów miejscowych.....	18
Rysunek 2 Zagospodarowanie Siemirowic w oparciu o decyzje WZ.....	19
Rysunek 3 Zagospodarowanie Maszewa Lęborskiego w oparciu o decyzje WZ.....	20

## Spis załączników

---

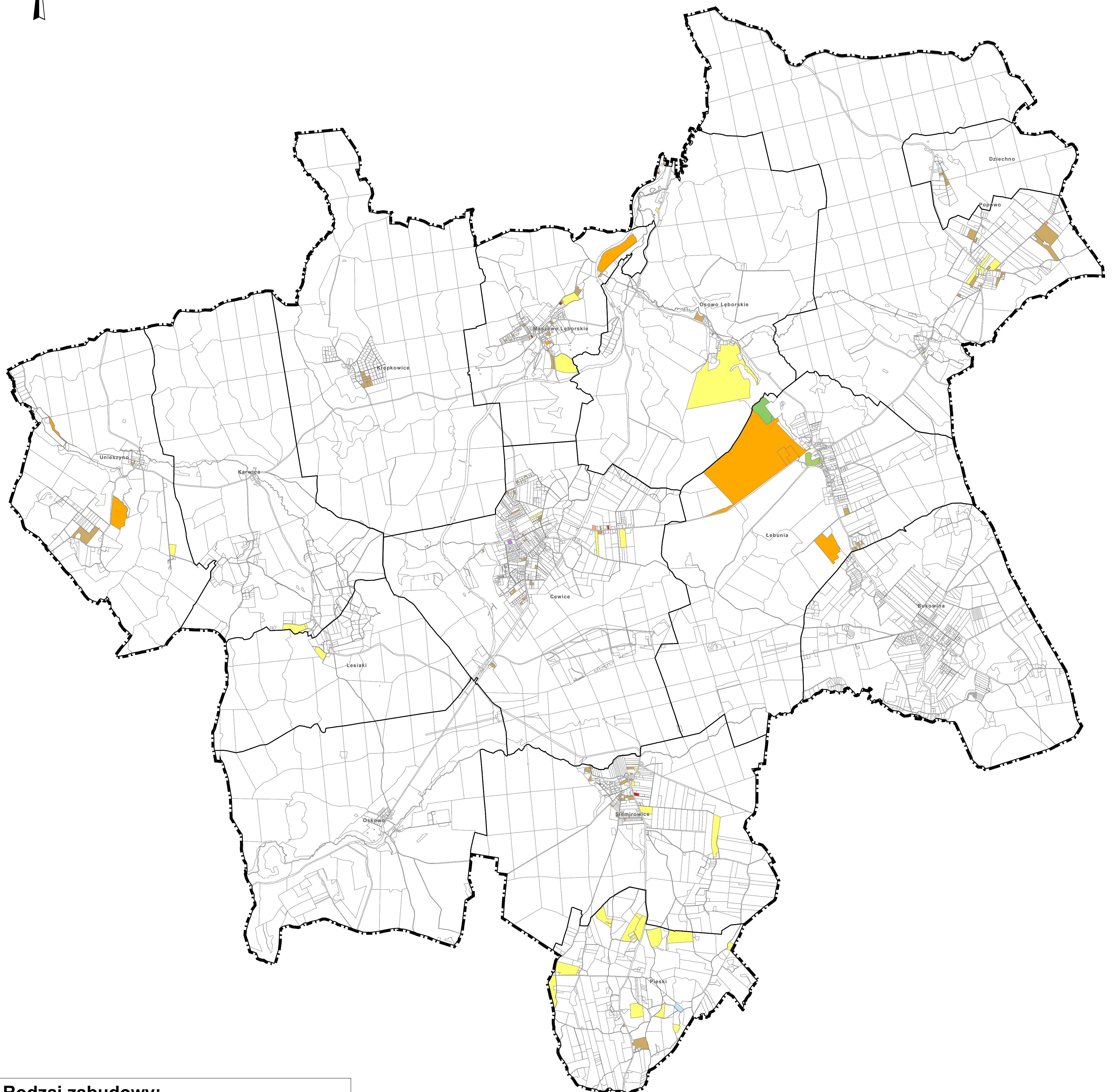
Załącznik nr 1 – Decyzje o warunkach zabudowy z lat 2016-2019 z podziałem na rodzaj zabudowy.

Załącznik nr 2 – Wnioski jakie wpłynęły do urzędu gminy o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (na mapach 2a-d powiększenia obszaru gminy).

ZAŁĄCZNIK NR 1  
WYDANE DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY Z LAT 2016 - 2019 Z PODZIAŁEM NA RODZAJ ZABUDOWY

1:35 000

N



**Rodzaj zabudowy:**

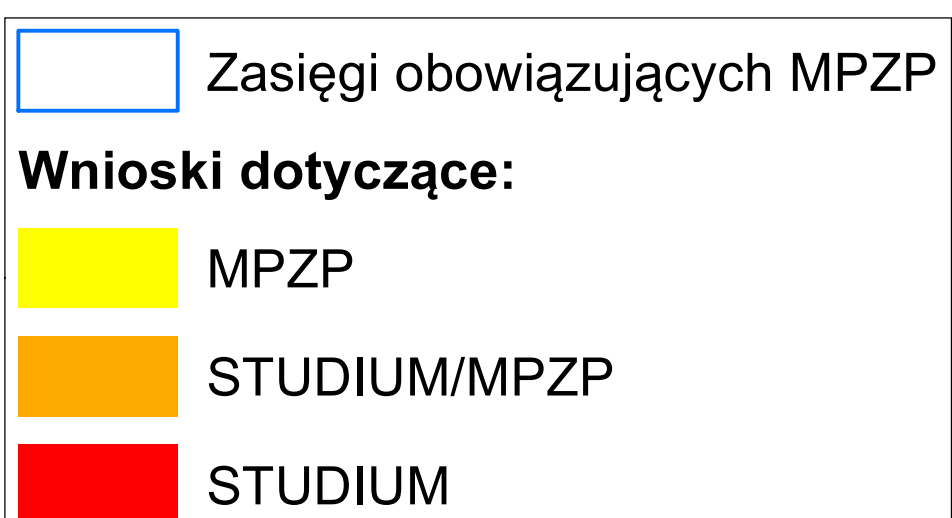
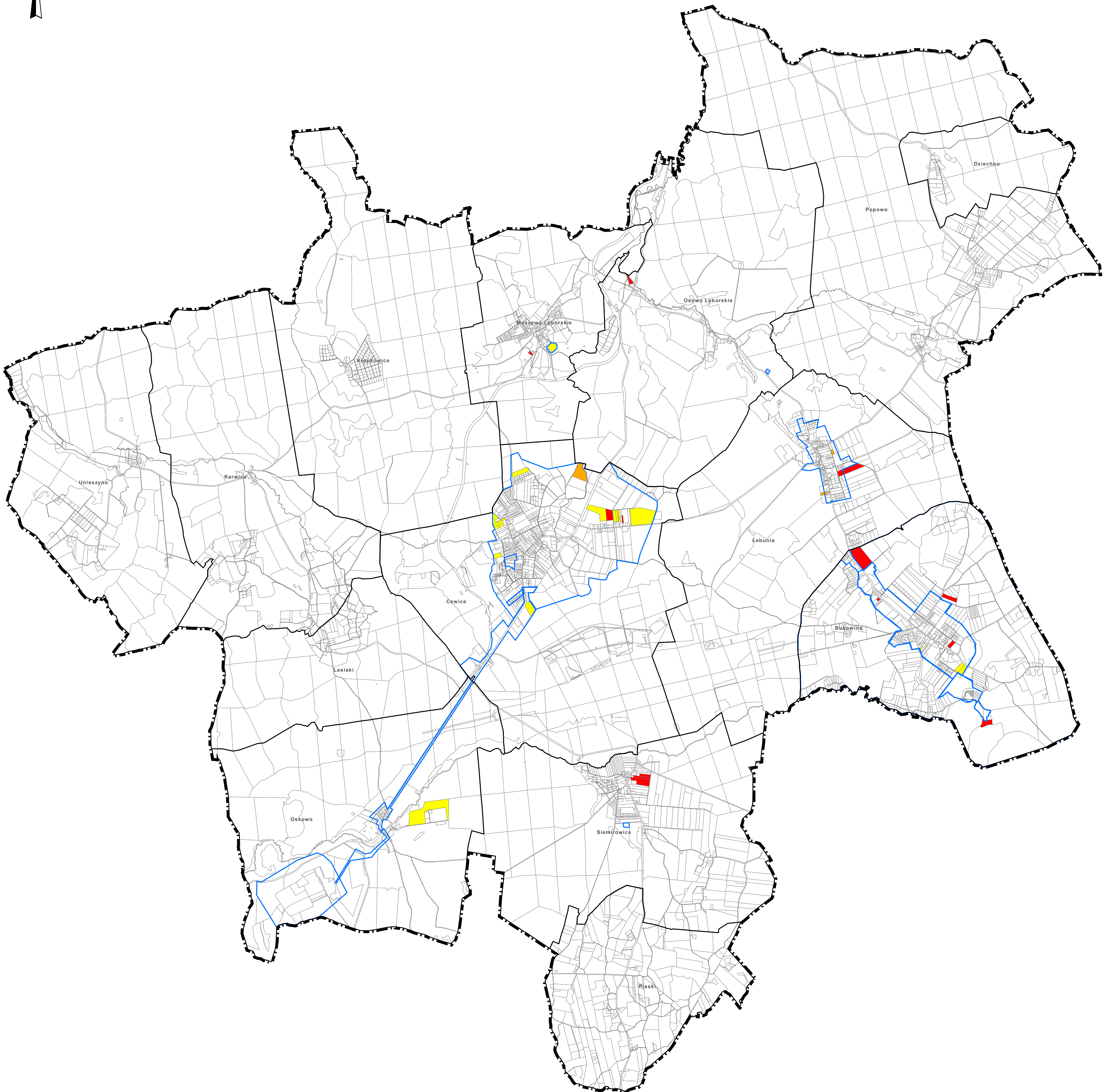
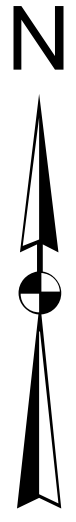
-  MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
-  MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
-  MN/U - zabudowa mieszkaniowo-usługowa
-  U - zabudowa usługowa
-  P - zabudowa przemysłowa
-  RM - zabudowa zagrodowa
-  RU - zabudowa produkcji rolnej
-  ZL - las
-  ZP - zieleń urządzone
-  Efw - fotowoltaika



ZAŁĄCZNIK NR 1

ZAŁĄCZNIK NR 2  
WNIOSKI JAKIE WPLYNĘŁY DO URZĘDU GMINY O ZMIANĘ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
I STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

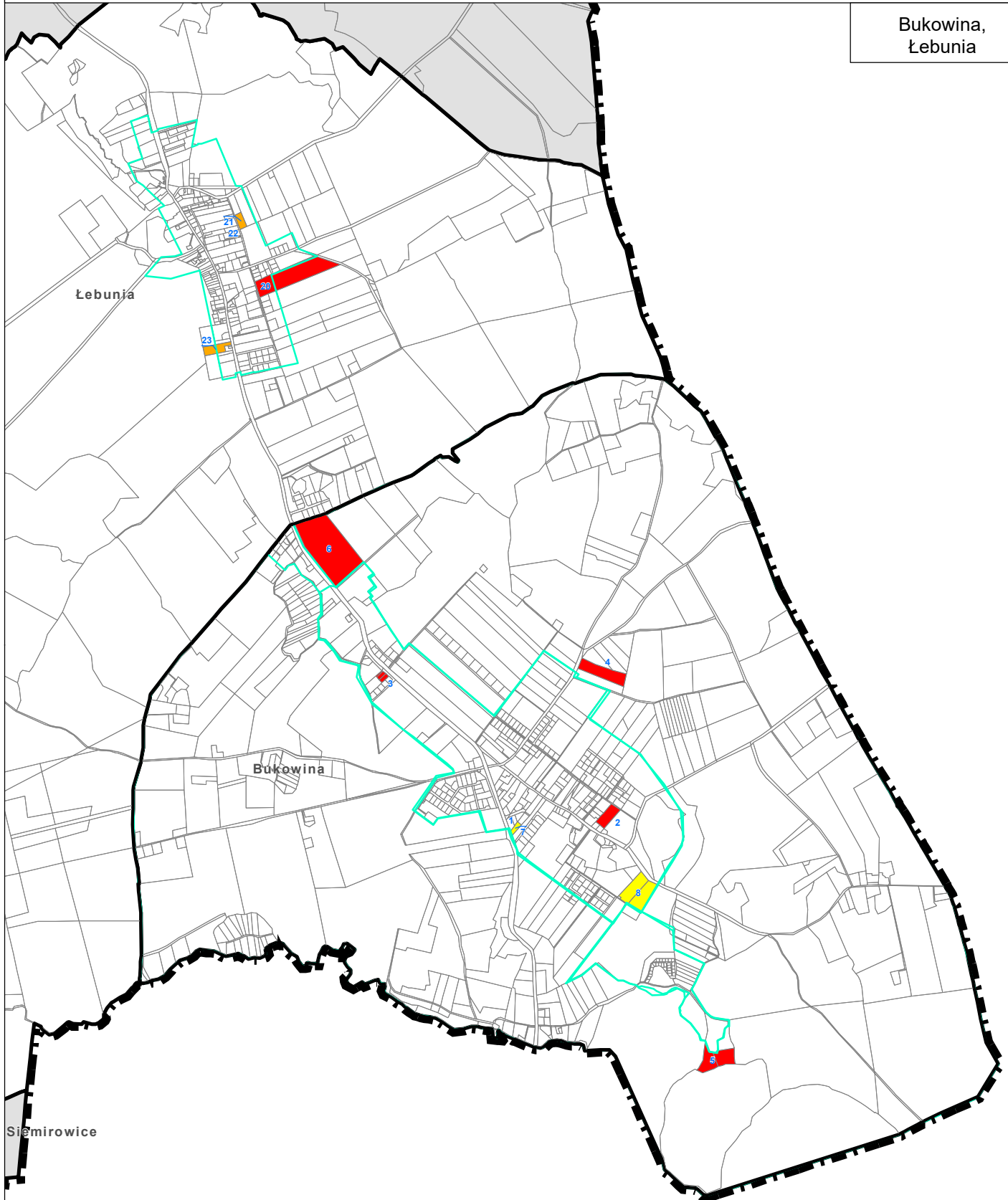
1:35 000




ZAŁĄCZNIK NR 2






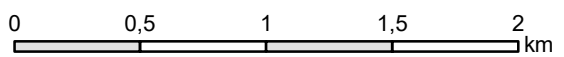
Bukowina,  
Łebunia



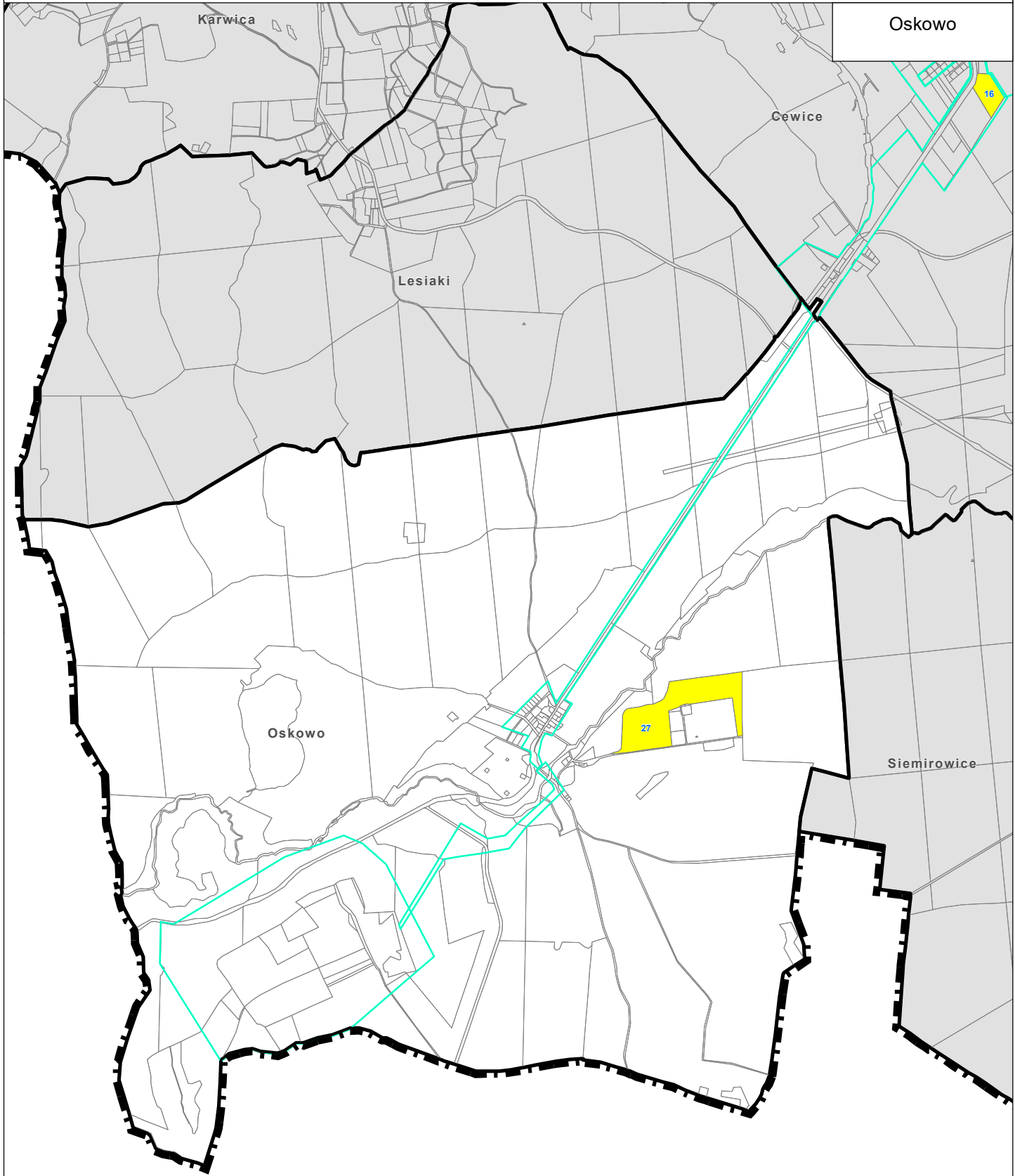
 Zasięgi obowiązujących MPZP


**Wnioski dotyczące:**

-  MPZP
-  STUDIUM/MPZP
-  STUDIUM






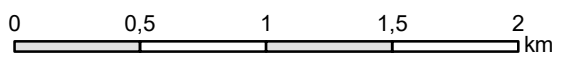
**ZAŁĄCZNIK NR 2b**  
**WNIOSKI JAKIE WPŁYŃY DO URZĘDU GMINY O ZMIANĘ MIEJSCOWYCH**  
**PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**I STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**



 Zasięgi obowiązujących MPZP

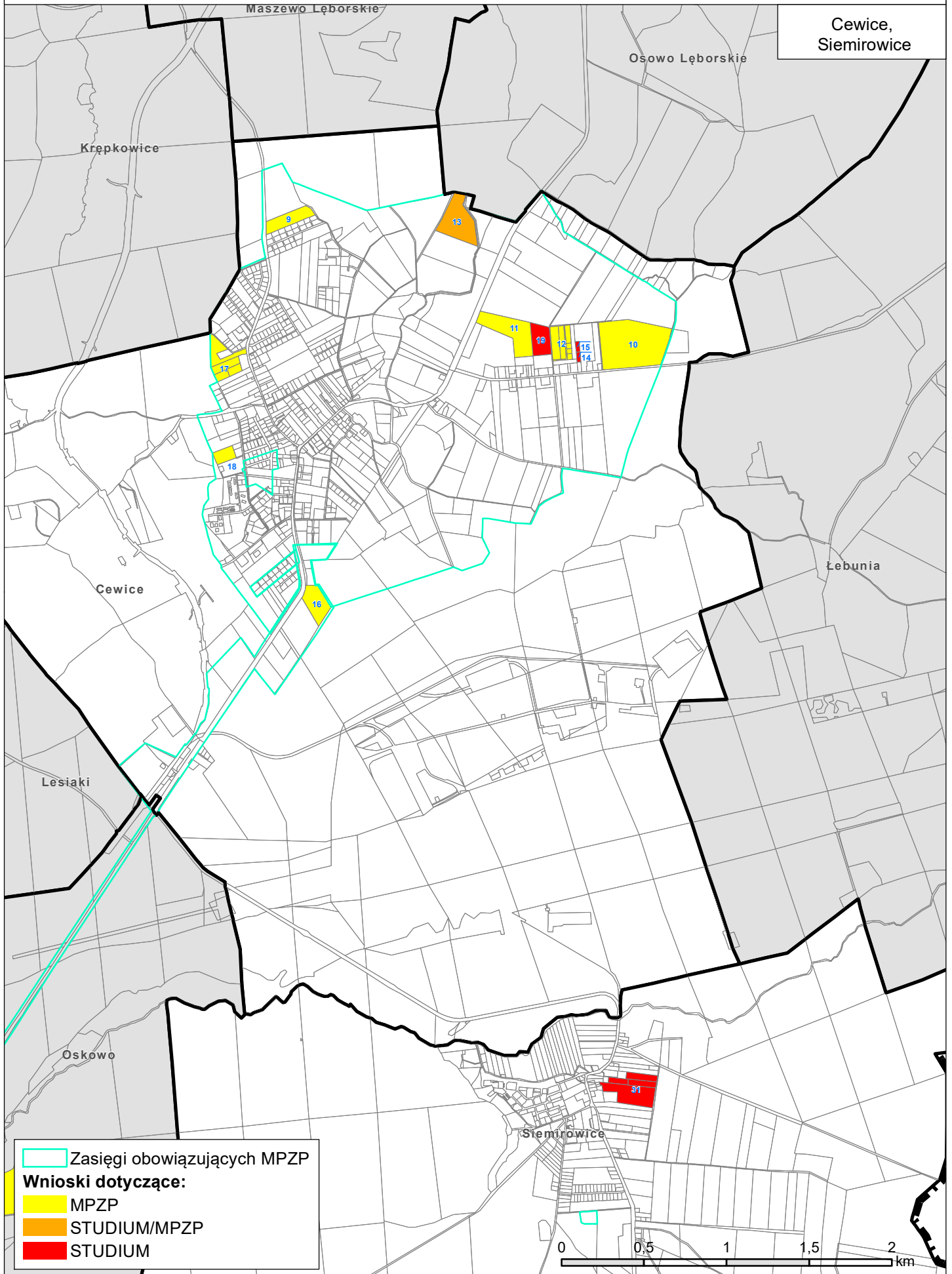
**Wnioski dotyczące:**

-  MPZP
-  STUDIUM/MPZP
-  STUDIUM



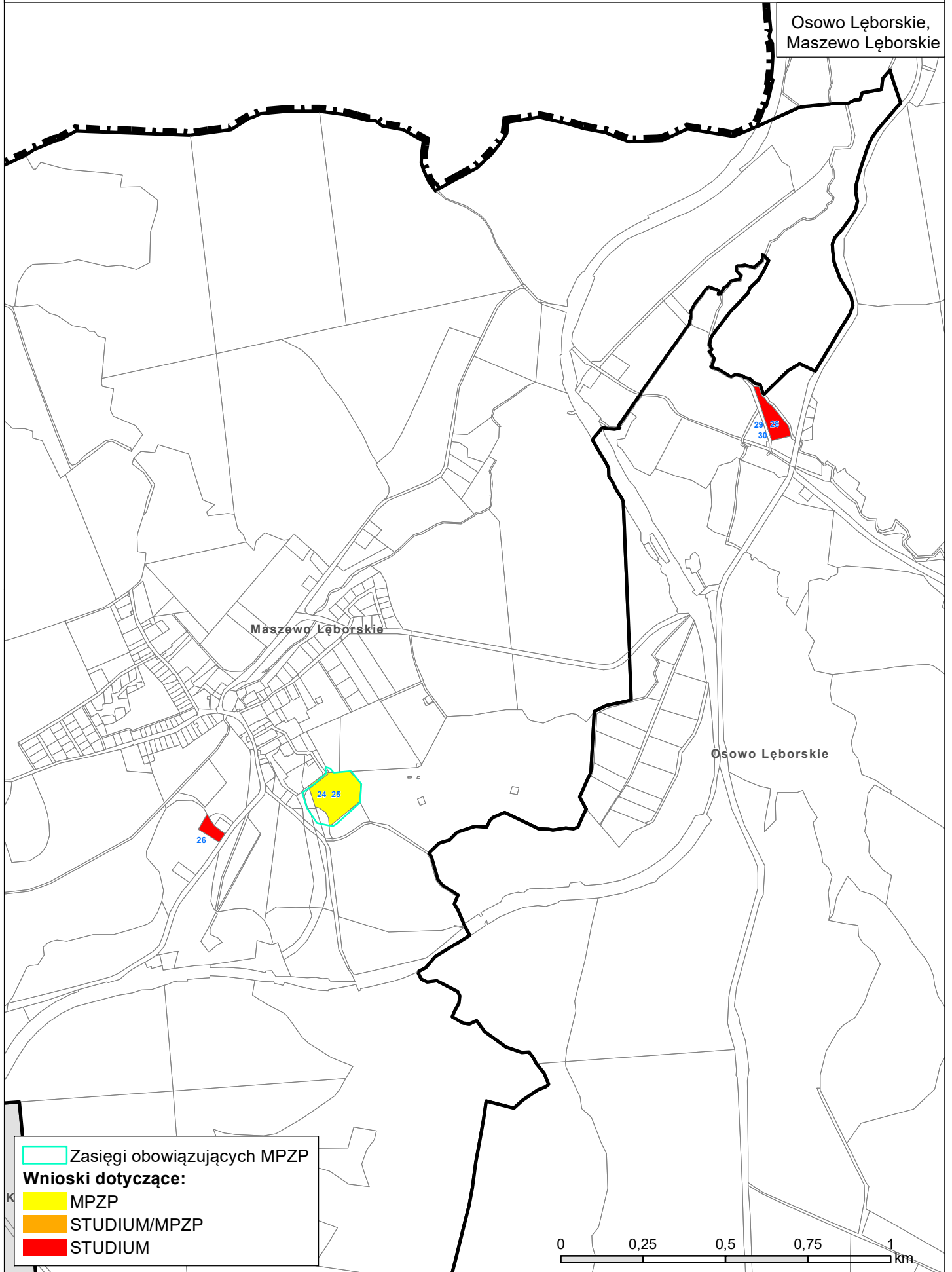


**ZAŁĄCZNIK NR 2c**  
**WNIOSKI JAKIE WPŁYŃY DO URZĘDU GMINY O ZMIANĘ Miejscowych**  
**PLANÓW Zagospodarowania Przestrzennego**  
**I STUDIUM Uwarunkowań I Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy**

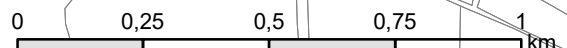




Osowo Łęborskie,  
Maszewo Łęborskie



- Zasięgi obowiązujących MPZP
- Wnioski dotyczące:**
- MPZP
- STUDIUM/MPZP
- STUDIUM



**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XVII/149/2020**  
**RADY GMINY CEWICE**

z dnia 14 maja 2020 r.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, a następnie przekazuje wyniki tych analiz radzie gminy, co najmniej raz w czasie kadencji rady, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej. Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cewice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W podsumowaniu ww. analizy wskazuje się na konieczność podjęcia następujących prac:

- 1) uchwalenie zmiany Studium (procedura tocząca się w trakcie opracowania analizy),
- 2) zmiana planu dla miejscowości Bukowiny,
- 3) opracowanie planów dla części lub całych miejscowości Siemirowice i Maszewo Lęborskie,
- 4) opracowanie planu dla gruntów sąsiadujących z cmentarzem w Siemirowicach,
- 5) zmiany nieaktualnych planów w przypadku pojawienia się konkretnych potrzeb inwestycyjnych.

Analiza aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cewice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzona została zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy. Jej wyniki Wójt Gminy przedstawia Radzie Gminy Cewice jako załącznik do uchwały. Opracowana Analiza uzyskała pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej (Uchwała Nr 03/2020 z dnia 9 kwietnia 2020 roku Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej).