

UCHWAŁA NR XXXVI/259/2006  
Rady Gminy Cewice z dnia 6 kwietnia 2006 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla trasy kanalizacji sanitarnej  
w gminie Cewice (Oskowo – Cewice, Bukowina – Łebunia, Łebunia – Osowo)

Na podstawie:

- art. 18 ust. 1 i 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; ze zmianami w 2002 roku Dz. U. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; w 2003 roku Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; w 2004 roku Dz. U. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203; z 2005 roku Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457),

- art. 4 ust. 1, 20 ust. 1, art. 29 ust. 1, art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami w 2004 roku Dz. U. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; w 2005 roku Dz. U. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087),

realizując:

- Uchwałę Nr VII/52/03 Rady Gminy Cewice z dnia 2 kwietnia 2003 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cewice – trasa kolektora ściekowego,

- Uchwałę Nr XII/101/03 Rady Gminy Cewice z dnia 4 grudnia 2003 roku dotyczącą zmiany Uchwały Nr VII/52/03 Rady Gminy Cewice z dnia 2 kwietnia 2003 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cewice – trasa kolektora ściekowego,

Rada Gminy Cewice  
uchwala co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla trasy kanalizacji sanitarnej w gminie Cewice (Oskowo – Cewice, Bukowina – Łebunia, Łebunia – Osowo).

2. Granice planu obejmują tereny położone w obrębach geodezyjnych Bukowina, Cewice, Łebunia, Oskowo, Osowo, które zostały określone na rysunku planu w skali 1: 100000 stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały oraz na rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym Załączniki nr 2-8 do niniejszej Uchwały.

3. Celem planu jest określenie trasy kanalizacji sanitarnej pomiędzy wybranymi miejscowościami gminy wraz z określeniem funkcji terenów w granicach opracowania, poprzez ustalenie:

a) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,

b) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury,

c) lokalnych zasad kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym linii zabudowy i wskaźników intensywności terenu.

4. Integralną częścią uchwały jest:

a) załącznik Nr 1 do uchwały - nazywany w treści uchwały rysunkiem planu: "Gmina Cewice. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla trasy kanalizacji sanitarnej. Skala 1:100000",

b) załącznik Nr 2 do uchwały - nazywany w treści uchwały rysunkiem planu: "Gmina Cewice. Trasa I. Oskowo – Cewice. Arkusz 1",

c) załącznik Nr 3 do uchwały - nazywany w treści uchwały rysunkiem planu: "Gmina Cewice. Trasa I. Oskowo – Cewice. Arkusz 2",

d) załącznik Nr 4 do uchwały - nazywany w treści uchwały rysunkiem planu: "Gmina Cewice. Trasa I. Oskowo – Cewice. Arkusz 3",

e) załącznik Nr 5 do uchwały - nazywany w treści uchwały rysunkiem planu: "Gmina Cewice. Trasa II. Bukowina - Łebunia. Arkusz 4",

f) załącznik Nr 6 do uchwały - nazywany w treści uchwały rysunkiem planu: "Gmina Cewice. Trasa III. Łebunia - Osowo. Arkusz 5",

g) załącznik Nr 7 do uchwały - nazywany w treści uchwały rysunkiem planu: "Gmina Cewice. Trasa III. Łebunia - Osowo. Arkusz 6",

h) załącznik Nr 8 do uchwały - nazywany w treści uchwały rysunkiem planu: "Gmina Cewice. Trasa III. Łebunia - Osowo. Arkusz 7",

i) załącznik Nr 9 do uchwały – stanowiący rozstrzygnięcia Rady Gminy w tym:

– stwierdzenie zgodności rozwiązań planu z ustaleniami studium,

– rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu,

– rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz sposobie finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granice terenu objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) funkcje terenów oraz oznaczenia elementów zagospodarowania.

## **Rozdział 2.**

### Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

#### § 2.

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem R(K) ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję rolniczą (uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze) z dopuszczeniem przebiegu trasy projektowanej kanalizacji sanitarnej. Szczegółowe zasady realizacji sieci kanalizacji sanitarnej wg § 14 niniejszej uchwały.
2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL(K) ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję zieleni (lasy) z dopuszczeniem przebiegu trasy projektowanej kanalizacji sanitarnej. Szczegółowe zasady realizacji sieci kanalizacji sanitarnej wg § 14 niniejszej uchwały.
3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (z możliwością realizacji towarzyszących obiektów usługowych w zakresie handlu, gastronomii i rzemiosła oraz obiektów gospodarczych i pomocniczych).
4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MR ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem UTi ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję zabudowy rekreacyjnej indywidualnej.
6. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem P ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję przemysłu (zabudowa obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami).
7. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję rolniczą (uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze).
8. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem RU ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję rolniczą (obsługa produkcji w gospodarstwie rybackim).
- Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję zieleni (lasy).
9. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZC ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję zieleni (cmentarz).
10. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem KD, KDo, KP, KDW ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję komunikacji.
11. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem E ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję infrastruktury technicznej (energetyka).

## **Rozdział 3.**

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### § 3.

1. W granicach planu ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN:
  - a) typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach budowlanych,
  - b) zabudowa o tradycyjnych cechach wiejskiego domu mieszkalnego - określonych w § 3 niniejszej uchwały.
  - c) zabudowę sytuować tylko w granicach określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy /NLZ/ - zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) budynki gospodarcze i usługowe powinny charakterem nawiązywać do zabudowy mieszkalnej. Dopuszcza się zabudowę zespoloną z budynkiem mieszkalnym lub wolnostojącą,
  - e) garaże należy projektować jako obiekty dobudowane do budynków mieszkalnych bądź wolnostojące,
  - f) w przypadku realizacji usług wymagane jest wydzielenie z własnej działki terenu do parkowania,
  - g) kolorystyka elewacji – stonowana w kolorach jasnych (z wykluczeniem bieli i kolorów intensywnych na większych płaszczyznach elewacji),
  - h) pokrycie dachowe winno być wykonane z dachówki bądź materiału dachówkopodobnego,
  - i) zalecane kolory pokrycia dachowego: ceglasty, zieleni grynszpanowej, grafitowy,
  - j) od dróg zaleca się wykonanie prostych ogrodzeń do wysokości 1,2 m - obsadzonych żywopłotem od strony posesji.
  - k) zalecany poziom posadzki parteru nie powinien przekraczać 45 cm od uśrednionego poziomu terenu,
  - l) zabudowa mieszkaniowa parterowa z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym, z dachami dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu symetrycznym względem siebie i kątach nachylenia 30-45<sup>0</sup>. Wysokość całkowita mierzona od uśrednionego poziomu terenu do kalenicy max. 7,5 m (dla zabudowy o kątach dachu 30<sup>0</sup>) lub max. 9,0 m (dla zabudowy o kątach dachu 45<sup>0</sup>).

- 1) zabudowa gospodarcza parterowa bez poddasza użytkowego i dachem o nachyleniu połaci 30<sup>0</sup>,
2. Ustala się następujące zasady kształtowania architektury terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem MR:
- a) zabudowa o tradycyjnych cechach wiejskiego domu mieszkalnego - określonych w § 3 pkt. 1 niniejszej uchwały.
- b) zabudowę sytuować tylko w granicach określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy /NLZ/ - zgodnie z rysunkiem planu,
3. Ustala się następujące zasady kształtowania architektury terenów zabudowy rekreacyjnej oznaczonych symbolem UTi:
- a) zabudowa rekreacyjna powinna nawiązywać do charakteru tradycyjnych cech wiejskiego domu mieszkalnego - określonych w § 3 pkt. 1 niniejszej uchwały.
- b) zalecana zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym i dachami o symetrycznych kątach nachylenia 30-45<sup>0</sup>,
- c) zabudowę należy sytuować tylko w granicach określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy /NLZ/ - zgodnie z rysunkiem planu,
- d) wysokość całkowita mierzona od uśrednionego poziomu terenu do kalenicy max. 7,5 m.
- e) zabudowa o konstrukcji zewnętrznej ścian dostosowanej do użytkowania całorocznego bądź sezonowego,
4. Ustala się następujące zasady kształtowania architektury terenów funkcji przemysłu (zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów) oznaczonych symbolem P:
- a) zabudowę należy sytuować tylko w granicach określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy /NLZ/ - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, z dachami dwuspadowymi o symetrycznych połaciach,
- c) zabudowa o prostych formach architektonicznych (w dostosowaniu do potrzeb wynikających technologii).
5. Ustala się położenie linii zabudowy poprzez określenie odległości zabudowy od granicy terenu w tym:
- od dróg 1KD – 8m,
  - od dróg 2KD– 6m,
  - od dróg KDW – 6m,
  - od granicy lasu – 15m,
  - od linii energetycznej SN – 7,5m.

#### § 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w ramach Trasy I. Oskowo - Cewice określonej na załączniku nr 2-4:

TEREN	TREŚĆ USTALEŃ
1MN	Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Proponowany podział wewnętrzny terenu (4 działki).
2MN	Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Proponowany podział wewnętrzny terenu (8 działek).
3MN	Teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Adaptacja istniejącego zainwestowania (2działki). Możliwość zainwestowania w ramach dotychczasowego podziału (2 działki) Możliwość dodatkowego podziału wewnętrznego terenu na 3-4 działki.
4RM,MN	Teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Adaptacja istniejącego zainwestowania (11 działek). Możliwość zainwestowania w ramach dotychczasowego podziału (1 działka)
5RM,MN	Teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Adaptacja istniejącego zainwestowania (5 działek). Możliwość zainwestowania w ramach dotychczasowego podziału (2 działki)
6R(K)	Teren rolny - z dopuszczeniem przebiegu trasy planowanej kanalizacji sanitarnej.
7R(K)	Teren rolny - z dopuszczeniem przebiegu trasy planowanej kanalizacji sanitarnej.
8R(K)	Teren rolny - z dopuszczeniem przebiegu trasy planowanej kanalizacji sanitarnej.
9ZL(K)	Teren zieleni (lasy) - z dopuszczeniem przebiegu trasy planowanej kanalizacji sanitarnej.
9aZL(K)	Teren zieleni (lasy) - z dopuszczeniem przebiegu trasy planowanej kanalizacji sanitarnej.
10ZL(K)	Teren zieleni (lasy) - z dopuszczeniem przebiegu trasy planowanej kanalizacji sanitarnej.
11P	Teren istniejącej funkcji przemysłu. Adaptacja istniejącego zainwestowania z możliwością modernizacji
12P	Teren istniejącej funkcji przemysłu. Adaptacja istniejącego zainwestowania z możliwością modernizacji.
13MN	Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

	Adaptacja istniejącego zainwestowania (1 działka). Powiększenie terenu istniejącej zabudowy o działkę nr 146/3 (bez możliwości zabudowy) oraz o działkę 408/7 (z możliwością zabudowy).
14KK	Teren zamknięty. Podstawa: decyzja nr 42 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 28 grudnia 2000 roku w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako tereny zamknięte.
14aR(K)	Teren rolny - z dopuszczeniem przebiegu trasy planowanej kanalizacji sanitarnej.
14bZL(K)	Teren zieleni (lasy) - z dopuszczeniem przebiegu trasy planowanej kanalizacji sanitarnej.
15P	Teren projektowanej funkcji przemysłu. Zabudowa kubaturowa w ramach wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy. Wjazd na teren w miejscu określonym na rysunku planu. Wymagany projekt zagospodarowania całego terenu (z ewentualnym podziałem terenu dla większej ilości inwestorów – z dojazdem od projektowanej drogi KDW). W ramach zagospodarowania terenu uwzględnić lokalizację przepompowni ścieków dla obsługi terenów 15P, 16P, 17P, 18P, 19P,MN i 20P,MN.
16P	Teren projektowanej funkcji przemysłu. Wjazd na teren w miejscu określonym na rysunku planu. Wymagany projekt zagospodarowania całego terenu (z ewentualnym podziałem terenu dla większej ilości inwestorów – z dojazdem od projektowanej drogi KDW ).
17P	Teren projektowanej funkcji przemysłu. Proponowany podział wewnętrzny terenu (4 działki). Wymagany projekt zagospodarowania całego terenu. Wjazd z drogi KD (działka 116/3). Od strony terenu 16P wymagane urządzenie zieleni izolacyjnej (w ramach poszczególnych działek).
18P	Teren projektowanej funkcji przemysłu. Proponowany podział wewnętrzny terenu (4 działki). Wymagany projekt zagospodarowania całego terenu. Wjazd z drogi KD (działka 116/3).
19P,MN	Teren projektowanej zabudowy przemysłowo-rzemieśniczej z możliwością zabudowy mieszkaniowej na własnej działce. Wymagany projekt zagospodarowania całego terenu. Wjazd z projektowanej drogi KDW. Od strony terenu 18P wymagane urządzenie zieleni izolacyjnej (w ramach poszczególnych działek).
20P,MN	Teren projektowanej zabudowy przemysłowo-rzemieśniczej z możliwością zabudowy mieszkaniowej na własnej działce. Proponowany podział wewnętrzny terenu (4 działki)
21ZC	Teren projektowanego cmentarza. W ramach zagospodarowania terenu uwzględnić teren dla potrzeb parkowania. Dojazd z drogi KD (dz. nr 111).
21aZC	Teren istniejącego cmentarza.
22R(K)	Teren rolny - z dopuszczeniem przebiegu trasy planowanej kanalizacji sanitarnej.
23ZL(K)	Teren zieleni (lasy) - z dopuszczeniem przebiegu trasy planowanej kanalizacji sanitarnej.
24R(K)	Teren rolny - z dopuszczeniem przebiegu trasy planowanej kanalizacji sanitarnej. W stosunku do części działki nr 177 obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego przez Radę Gminy Cewice w dniu 17 czerwca 2003 roku (Uchwała nr IX/65/03).
25ZL(K)	Teren zieleni (lasy) - z dopuszczeniem przebiegu trasy planowanej kanalizacji sanitarnej.
E1	Teren stacji transformatorowej (istniejącej).
E2	Teren stacji transformatorowej (projektowanej).
ZL	Teren zieleni (lasy).
R	Teren rolniczy.
1KD	Teren komunikacji. Droga publiczna wojewódzka (klasy Z).
1KDo	Teren komunikacji. Planowane obejście drogi wojewódzkiej (klasy Z).
2KD	Teren komunikacji. Droga publiczna gminna.
KDW	Teren komunikacji. Droga wewnętrzna.
ZP	Teren zieleni (zieleń parkowa).
Tr	Tereny różne. Pas techniczny związany z funkcjonowaniem lotniska.

§ 5.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w ramach Trasy II. Bukowina - Łebunia określonej na załączniku nr 5:

TEREN	TREŚĆ USTALEŃ
26RM,MN	Teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Adaptacja istniejącego zainwestowania (3 działki). Możliwość dodatkowego podziału wewnętrznego (1 działka).
27UTi,MN	Teren istniejącej i projektowanej zabudowy rekreacji indywidualnej. Możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej. Adaptacja istniejącego zainwestowania (4 działki). Możliwość zainwestowania w ramach dotychczasowego podziału (8 działek)
28R(K)	Pas techniczny trasy planowanej kanalizacji sanitarnej.
29R(K)	Pas techniczny trasy planowanej kanalizacji sanitarnej.
30MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Adaptacja istniejącego zainwestowania (1 działka).
1KD	Teren komunikacji. Droga publiczna wojewódzka (klasy Z).
2KD	Teren komunikacji. Droga publiczna gminna.

§ 6.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w ramach Trasy III. Łebunia - Osowo określonej na załączniku nr 6-8:

TEREN	TREŚĆ USTALEŃ
31MN,Ew	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - z małą elektrownią wodną. Adaptacja istniejącego zainwestowania (1 działka).
32MN	Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Proponowany podział wewnętrzny terenu (2 działki).
33RU	Teren obsługi produkcji rybackiej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową. Adaptacja istniejącego zainwestowania.
34R(K)	Teren rolny - z dopuszczeniem przebiegu trasy planowanej kanalizacji sanitarnej.
35LZ(K)	Teren zieleni (lasy) - z dopuszczeniem przebiegu trasy planowanej kanalizacji sanitarnej.
36R(K)	Teren rolny - z dopuszczeniem przebiegu trasy planowanej kanalizacji sanitarnej.
37ZL(K)	Teren zieleni (lasy) - z dopuszczeniem przebiegu trasy planowanej kanalizacji sanitarnej.
38R(K)	Teren rolny - z dopuszczeniem przebiegu trasy planowanej kanalizacji sanitarnej.
39RM	Teren zabudowy zagrodowej. Adaptacja istniejącego zainwestowania (1 działka). Możliwość zainwestowania w ramach dotychczasowego podziału terenu (3 działki). Dojazd z projektowanej drogi KD.
40MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Adaptacja istniejącego zainwestowania (2 działki).
41MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Adaptacja istniejącego zainwestowania (7 działek). Możliwość zainwestowania w ramach dotychczasowego podziału terenu (2 działki)
42R(K)	Teren rolny - z dopuszczeniem przebiegu trasy planowanej kanalizacji sanitarnej.
43R(K)	Teren rolny - z dopuszczeniem przebiegu trasy planowanej kanalizacji sanitarnej.
44ZL(K)	Teren zieleni (lasy) - z dopuszczeniem przebiegu trasy planowanej kanalizacji sanitarnej.
44aZL(K)	Teren zieleni (lasy) - z dopuszczeniem przebiegu trasy planowanej kanalizacji sanitarnej.
45RM	Teren zabudowy zagrodowej. Adaptacja istniejącego zainwestowania (7 działek). Możliwość zainwestowania w ramach dotychczasowego podziału (1 działka).
46ZL(K)	Teren zieleni (lasy) - z dopuszczeniem przebiegu trasy planowanej kanalizacji sanitarnej.
47MN	Teren planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Możliwość zainwestowania w ramach dotychczasowego podziału terenu (1 działka).
48KP	Teren komunikacji. Projektowany parking.
49R(K)	Teren rolny - z dopuszczeniem przebiegu trasy planowanej kanalizacji sanitarnej.

**Rozdział 4.**

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7.

1. Ustala się obowiązek wyposażenia obiektów i pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami związanymi z prowadzoną działalnością. Dla terenów oznaczonych

symbolami UTi oraz P – zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej, winien zamykać się w granicach obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia mieszkalne i przeznaczone na pobyt ludzi, powinny być wyposażone w środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

2. W zagospodarowaniu terenów MN, UTi, P w maksymalnym stopniu uwzględnić zielen towarzyszącą (wysoką i niską) w postaci zadrzewień oraz żywopłotów.

3. Dopuszczalny poziom hałasu dla terenów oznaczonych symbolem MN nie powinien przekraczać wartości ustalonych dla terenów zabudowy mieszkaniowej, dla terenów oznaczonych symbolem UTi wartości ustalonych dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem.

## **Rozdział 5.**

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

#### § 8.

1. W granicach terenu objętego planem ustala się obowiązek przeprowadzenia, interwencyjnych badań archeologicznych o charakterze nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi prowadzonego w trakcie realizacji inwestycji, po zakończeniu, których teren może być trwale zainwestowany. W przypadku stwierdzenia relikwów archeologicznych ustala się konieczność przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych. Zakres niezbędnych do wykonania badań archeologicznych o charakterze nadzoru oraz badań ratowniczych każdorazowo określa inwestorowi Wojewódzki Konserwator Zabytków w wydanym pozwoleniu.

2. Ustala się obowiązek powiadomienia WKZ w terminie nie krótszym niż dwa tygodnie przed przystąpieniem do prac o zamiarze ich rozpoczęcia.

## **Rozdział 6.**

### Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

#### § 9.

1. Ustala się tereny realizacji zadań publicznych ponadgminnych:

a) tereny dróg publicznych (drogi oznaczone symbolami: 1KD, 1KDo – w dyspozycji Zarządu Dróg Wojewódzkich w Gdańsku),

2. Ustala się tereny realizacji zadań publicznych gminy:

a) tereny dróg publicznych (drogi 2KD).

b) tereny infrastruktury technicznej (trasy kanalizacji sanitarnej w ramach terenów R(K), ZL(K),

c) teren usług sakralnych: ZC,

d) tereny stacji transformatorowych: E1, E2,

e) teren parkingu dla samochodów osobowych oznaczony symbolem KP,

2. Ustala się przedsięwzięcia w zakresie realizacji zadań własnych gminy:

a) budowa i modernizacja dróg publicznych,

b) realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej w tym: trasy kanalizacji sanitarnej tłocznej, sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, projektowanych przepompowni ścieków, projektowanych stacji transformatorowych, projektowanych linii energetycznych kablowych SN,

c) urządzenie i zagospodarowanie terenów: cmentarza i parkingu.

3. Kształtowanie „ścian przestrzeni publicznej” (tj. skraju terenów dróg i placów) realizować poprzez obsadzenie posesji od strony przestrzeni publicznej żywopłotami.

## **Rozdział 7.**

### Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

#### § 10.

Intensywność zabudowy terenów powinna uwzględniać następujące wskaźniki:

a) dla terenu MN minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 60% (dla działek o powierzchni do 1200 m<sup>2</sup>) i 70% (dla działek o powierzchni większej niż 1200 m<sup>2</sup>) oraz maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30%.

b) dla terenu UTi minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 70% oraz maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 25%.

c) dla terenu MR minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 50% oraz maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40%.

d) dla terenu P minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% oraz maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%.

## **Rozdział 8.**

### Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (ustalenia w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych)

#### § 11.

1. W granicach opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w tym:

a) gruntów leśnych o powierzchni ok. 1,69 ha stanowiących własność Skarbu Państwa, pozostających w zarządzie Lasów Państwowych Nadleśnictwa Cewice (projektowanych pod budowę kanalizacji sanitarnej - ok. 1,64 ha i drogę gminną - ok. 0,05ha). Trwałe wyłączenie – ok. 1,36 ha, czasowe wyłączenie – ok. 0,33 ha pod kanalizację sanitarną. W stosunku do w/w gruntów uzyskano zgodę Ministra Środowiska nr ZS-S-2120/273/2004 z 2004-11-19.

b) gruntów leśnych o powierzchni 0,11 ha stanowiących własność prywatną (projektowanych pod budowę kanalizacji sanitarnej). Trwałe wyłączenie – 0,0880 ha, czasowe wyłączenie – 0,0220 ha. W stosunku do w/w gruntów uzyskano zgodę Wojewody Pomorskiego nr ŚR/Ś VII-6112-82/04 z 2004-10-12.

c) gruntów rolnych klas IV pochodzenia mineralnego o powierzchni 4,74 ha w tym: RIVa – 1,05 ha, B/RIVa – 0,04 ha, RIVb – 3,12 ha, B/RIVb – 0,53 ha (projektowanych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej). W stosunku do w/w terenów uzyskano niezbędne zgody w ramach wcześniej sporządzonych opracowań w tym: zgodę Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej nr GZU og. 0602/Z-77521/93 z 1993-04-22, zgodę Wojewody nr G.II-6012-3/1/93 z 1993-04-22, Uchwałę Rady Gminy Cewice Nr V/27/93 z dnia 19 lipca 1993-07-19.

d) gruntów rolnych klasy V (LV) o powierzchni 0,71 ha pochodzenia organicznego (projektowanych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). W stosunku do w/w gruntów nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

e) gruntów rolnych klas V-VI pochodzenia mineralnego. W stosunku do w/w gruntów nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

2. Wyłączenie z produkcji użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, zaliczonych do klasy gruntów oraz gruntów leśnych, przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne - może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalających na takie wyłączenie. W decyzji określa się obowiązki związane z wyłączeniem. Wydanie decyzji następuje przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, należy wystąpić do starosty celem ustalenia zasad wyłączenia gruntów rolnych z produkcji).

## **Rozdział 9.**

### Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

#### § 12.

1. Zasady podziału wewnętrznego terenów na działki budowlane (wraz z proponowanymi ilościami działek budowlanych) określono na rysunku planu i w ustaleniach szczegółowych (§ 4-6). Jednocześnie ustala się minimalną wielkość nowowydzielanej działki budowlanej jako 1000m<sup>2</sup>.

2. Dopuszcza się scalanie wyznaczonych na rysunku planu działek budowlanych.

## **Rozdział 10.**

### Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

#### § 13.

1. Ustala się zakaz zabudowy w ramach trasy sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej.

2. Ustala się zakaz zabudowy w strefie teletechnicznej linii energetycznej SN (7,5m od linii energetycznej).

## **Rozdział 11.**

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

#### § 14.

Ustala się następujące zasady dla trasy sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej:

1. Ustala się trasę kanalizacji sanitarnej na odcinkach: I. Oskowo – Cewice, II. Bukowina – Łebunia, III. Łebunia – Osowo.

Pod pojęciem trasy należy rozumieć pas terenu przeznaczony dla usytuowania kanału kanalizacji sanitarnej (tłocznej i grawitacyjnej) – wraz z pełnym uzbrojeniem w urządzenia służące do prawidłowej eksploatacji sieci w tym w szczególności: przepompownie strefowe, studzienki odpowietrzające i odwadniające, zasowy odcinające i zwrotne oraz linie kablowe: zasilające w energię elektryczną przepompownie, sygnalizacyjne, służące do przesyłu danych itp.

2. Usytuowanie trasy kanalizacji sanitarnej wyznaczone jest przez oś linii określonej na rysunku planu. Tolerancja usytuowania mieści się w pasie opracowania planu. Szczegółowy przebieg kolektora sanitarnego powinien zostać ustalony na etapie projektu budowlanego.
  3. Sieć układać w wykopie na głębokości od 1,4 do 2,0 m. Ustala się wykonywanie wykopów w sposób umożliwiający przywrócenie pierwotnego stanu struktury gruntu.
  4. Przekroczenie dróg publicznych wojewódzkich wykonać zgodnie z warunkami technicznymi Zarządu Dróg Wojewódzkich w Gdańsku. Przekroczenie rzeki i cieków wodnych wykonać zgodnie z warunkami Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych Województwa Pomorskiego. Sugerowane przejście przez rzeki metodą przewiertu sterowanego. Na przekroczenie rzek wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodno-prawnego. W celu zapewnienia właściwej eksploatacji na sieci w najwyższych punktach zamontować urządzenia do odpowietrzenia, a w najniższych punktach urządzenia do odwodnienia sieci.
  5. W pasie 3,0 m od osi sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych oraz w pasie 2,0 m od osi sieci zakaz sadzenia drzew (nie wyklucza się w w/w pasach innych sieci z zachowaniem przepisów szczegółowych).
  6. Prace montażowe w czasie budowy sieci kanalizacji sanitarnej przeprowadzić w pasie o szerokości do 7,0 m na terenach rolnych czasowo wyłączonych z produkcji rolnej oraz 5,0 m na terenach leśnych wyłączonych z produkcji leśnej (z tego pas 4,0 m wyłączony trwale).
  7. Wprowadza się nakaz:
    - a) zdjęcia humusu w pasie 7,0 m i oddzielnego składowania go od pozostałej masy ziemi z wykopów przed rozpoczęciem robót ziemnych,
    - b) rekultywacji terenu zajętego pod budowę po zakończeniu i oddaniu do użytku zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem,
    - c) odbudowy naruszonych urządzeń melioracyjnych bezpośrednio po ułożeniu sieci.
  8. W związku z częściowym przebiegiem trasy planowanego przedsięwzięcia w pasach drogowych dróg wojewódzkich i gminnych, realizacja projektowanej kanalizacji sanitarnej wymaga uzyskania pisemnego zezwolenia zarządcy drogi tj. Zarządu Dróg Wojewódzkich w Gdańsku oraz Gminy Cewice.
  9. Alternatywnie dopuszcza się częściowy przebieg trasy kolektora tłoczego w istniejących pasach przeciwpożarowych (poza granicami planu – w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego):
    - a) na odcinku trasy I. Oskowo – Cewice (w ramach terenu 8R(K) w granicach działki nr 78/1 dopuszcza się skierowanie trasy kanału poprzez drogę do działki nr 188/2L i prowadzenie jej wzdłuż istniejącego pasa przeciwpożarowego aż do drogi w kierunku Siemirowic (działka nr 21/1), a następnie poprzez drogę do trasy projektowanej),
    - b) na odcinku trasy III. Łebunia – Osowo (w ramach terenu 46ZL(K) w granicach działki nr 107/1L dopuszcza się skierowanie trasy kanału wzdłuż istniejącego pasa przeciwpożarowego aż do wejścia na teren 48KP - działka nr 147.
- Kolektor tłoczny prowadzić w normatywnej odległości od istniejącej sieci kablowej telekomunikacyjnej.

#### § 15.

Ustala się następujące zasady obsługi obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę rozbudowaną siecią wodociagową w ciągach dróg publicznych. ze zbiorowych urządzeń wodociagowych.
  2. Odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej wykonaną w ciągach dróg publicznych do istniejących sieci na terenie Oskowa, Łebuni lub Cewic.
  3. Odprowadzenie ścieków technologicznych (o składzie zbliżonym do ścieków komunalnych) razem ze ściekami komunalnymi; pozostałe po podczyszczeniu w miejscu ich powstania (i za zgodą właściciela sieci) do układu kanalizacji sanitarnej.  
Ścieki z terenów 15P, 16P, 17P, 18P, 19P,MN i 20P,MN sprowadzić na przepompownię ścieków usytuowaną na terenie 15P a następnie wtłoczyć je do projektowanego kolektora. Dopuszcza się w zależności od czasu i kolejności realizacji inwestycji na w/w terenach, lokalizację lokalnych przepompowni z przetoczeniem ścieków do kolektora tłoczego lub bezpośrednio do układu w Cewicach.  
Przepompownie należy projektować z pompami zatapialnymi (bezskratkowe – nie wymagające stref ochronnych).
  4. Odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren z zabezpieczeniem uniemożliwiającym zalewanie sąsiednich działek.
- Z terenów przemysłowych wody opadowe oczyścić do określonych parametrów i odprowadzić do cieków wodnych.
5. Wszystkie urządzenia melioracyjne uszkodzone podczas prac ziemnych wymagają odbudowy.
  6. Zachowanie wzdłuż rowów melioracyjnych 1,5 m pasa terenu wolnego od zabudowy - z zielenią niską.
  7. Gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach z zaleceniem ich segregacji i wywóz przez koncesjonowane przedsiębiorstwo na składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne.
  8. Zbieranie odpadów innych niż komunalne w odrębnych pojemnikach i przekazanie do najbliższej położonych miejsc, w których zostaną poddane odzyskowi lub unieszkodliwione.



9. Zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych, z preferencją wykorzystania do spalania paliw ekologicznych np. gaz płynny, olej opałowy, drewno itp. lub biomase.
10. Zasilanie w energię elektryczną z istniejących 6 stacji transformatorowych (E1) oraz z 2 stacji transformatorowych planowanych (E2).
11. Oświetlenie zewnętrzne uliczne kablowe lub napowietrzne.
12. W celu zapewnienia dostawy mocy i energii elektrycznej, inwestor zobowiązany jest do zawarcia umowy o przyłączenie z Zakładem Energetycznym.
13. Obsługa komunikacyjna terenu opracowania w oparciu o istniejące i projektowane drogi publiczne 1KD, 2KD i drogi wewnętrzne KDW.
14. Parkowanie w granicach poszczególnych terenów i działek budowlanych (w dostosowaniu do programu funkcji produkcyjnej i potencjalnej funkcji usługowej) oraz w granicach terenu KP.

#### **Rozdział 12.**

##### Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

##### § 16.

Do czasu docelowego zagospodarowania dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

#### **Rozdział 13.**

##### Ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

##### § 17.

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

#### **Rozdział 14.**

##### Inne ustalenia

##### § 18.

1. Należy zachować warunki i wymagania zapewniające poszanowanie występujących w obszarze uzasadnionych interesów osób trzecich.
2. Dla zainwestowania kubaturowego na etapie projektu budowlanego wymagane jest sporządzenie badań geotechnicznych (w trybie prawa geologicznego i górniczego)

#### **Rozdział 15.**

##### Przepisy końcowe

##### § 19.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cewice.

##### § 20.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

*Przewodniczący Rady Gminy Cewice*

**Załącznik Nr 9 do uchwały Nr XXXVI/259/2006  
Rady Gminy Cewice z dnia 6 kwietnia 2006 roku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla trasy kanalizacji sanitarnej w gminie Cewice (Oskowo – Cewice, Bukowina – Łebunia, Łebunia – Osowo), Rada Gminy Cewice stwierdza co następuje:

1. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cewice”.

2. W ustawowym okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zostały wniesione uwagi do w/w opracowania, które wymagałyby rozpatrzenia i ustalenia sposobu ich realizacji.

3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i wymagających rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz sposobie finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych w tym:

a) budowa i modernizacja dróg publicznych,

b) realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej w tym: trasy kanalizacji sanitarnej tłocznej, sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, projektowanych przepompowni ścieków, projektowanych stacji transformatorowych, projektowanych linii energetycznych kablowych SN,

c) urządzenie i zagospodarowanie terenów: cmentarza i parkingu.