

Projekt

z dnia 22 listopada 2017 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXVII/...../2017
RADY GMINY CEWICE**

z dnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowości ŁEBUNIA**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z Uchwałą Nr XI/24/2015 Rady Gminy Cewice z dnia 29 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości ŁEBUNIA, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cewice” uchwalonej Uchwałą Nr III/22/2014 Rady Gminy Cewice z dnia 30 grudnia 2014 r., Rada Gminy Cewice uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości ŁEBUNIA, zwaną dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Cewice o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Cewice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Szczegółowe granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:2000.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 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;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

- 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) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania 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 - ze względu na brak takich obszarów;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dojazd** – nie wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi pas terenu stanowiący dojazd do działki budowlanej;
- 2) **działka budowlana** – działka budowlana w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **linia rozgraniczająca** – granica między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **miejsca postojowe** – miejsca postojowe dla samochodów zlokalizowane w garażach nadziemnych, podziemnych oraz na powierzchni terenu w formie parkingu terenowego odkrytego lub miejsc parkingowych pod zadaszeniem na przykład w formie wiaty, w liczbie określonej w ustaleniach planu;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowle; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków;
- 6) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy zlokalizować elewację frontową, z dopuszczeniem cofnięcia zabudowy na długości nie większej niż 20 % długości elewacji oraz wysunięcia elementów takich jak balkony, schody, podjazdy i okapy, na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 7) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynki, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków na powierzchnię działki budowlanej na której są usytuowane z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów;
- 8) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, uchwały Rady Gminy Cewice oraz uchwały sejmiku Województwa Pomorskiego;
- 9) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone jako jedyne lub dominujące na danym terenie;
- 10) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe, przy zachowaniu wartości zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 11) **teren** – teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem w którym cyfry oznaczają numer terenu w obszarze, a litery oznaczają przeznaczenie podstawowe;
- 12) **usługi** – działalność związana z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczona dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, nie związana z działalnością produkcyjną;

13) **usługi publiczne** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym również należących do zadań własnych gminy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie wymiarowe wraz z wartościami podanymi w metrach;
- 6) inne zabytki nieruchome znajdujące się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
- 7) granica strefy ochrony dawnego folwarku;
- 8) granica strefy ekspozycji dawnego folwarku;
- 9) granice stref ograniczonej ochrony archeologicznej W.III wraz z oznaczeniami stanowisk;
- 10) przeznaczenie terenów.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) zabytki nieruchome wpisane do rejestru wraz z numerami rejestrowymi;
- 2) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Fragment Pradoliny Łeby i wzgórze morenowe na południe od Lęborka”;
- 3) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza 50 m;
- 4) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza 150 m;
- 5) granica zasięgu GZWP nr 114 „Zbiornik międzymorenowy Maszewo” w granicach obszaru objętego zmianą planu;
- 6) ujęcie wody.

3. Oznaczenia niewymienione w ust. 1 i 2, a występujące na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale oraz na rysunku planu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 6) **Uk** – tereny zabudowy usług kultu religijnego;
- 7) **Uo** – tereny zabudowy usług oświaty;
- 8) **Up** – tereny zabudowy usług publicznych;
- 9) **US** – tereny usług sportu i rekreacji;
- 10) **P** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 11) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 12) **ZP/U** – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;

- 13) **ZCn** – teren nieczynnego cmentarza;
- 14) **ZD** – tereny ogrodów działkowych;
- 15) **ZL** – lasy;
- 16) **R** – tereny rolnicze;
- 17) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 18) **W** – teren infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 19) **KP** – teren parkingu;
- 20) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 21) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 22) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 23) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 24) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 25) **KPJ** – tereny ciągów pieszo-jezdnych.

§ 7. W zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują dla budynków i budowli infrastruktury technicznej;
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się zagospodarowanie i zabudowę towarzyszącą przeznaczeniu podstawowemu i uzupełniającemu:
 - a) garaże i budynki gospodarcze,
 - b) dojazdy,
 - c) place postojowe,
 - d) place manewrowe,
 - e) ciągi piesze,
 - f) zieleń urządzoną,
 - g) infrastrukturę techniczną;
- 4) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy zlokalizowanej częściowo lub w całości poza liniami zabudowy z prawem do remontu, nadbudowy, przebudowy i termomodernizacji, przy spełnieniu warunków technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 3 m od tej granicy przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) działki nie posiadające cech działki budowlanej należy funkcjonalnie połączyć i wspólnie zagospodarować z przylegającą działką budowlaną posiadającą dostęp do drogi, z której odbywać ma się obsługa komunikacyjna;
- 8) dopuszcza się panele fotowoltaiczne i słoneczne o mocy nieprzekraczającej wartości 100 kW;
- 9) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych na terenach objętych planem miejscowym za wyjątkiem obiektów towarzyszących festynom, imprezom kulturalnym, świętom religijnym i państwowym;
- 10) maksymalną wysokość obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym linii napowietrznych, masztów, anten usytuowanych w zasięgu powietrznego podejścia do lotniska wojskowego, wynoszącą 186 m nad poziomem morza.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolami **MN** należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) tereny oznaczone symbolami **MN/U** należą do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) tereny oznaczone symbolami **MW** należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 4) tereny oznaczone symbolami **RM** należą do terenów zabudowy zagrodowej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 5) w przypadku lokalizacji plebanii na terenie usług kultu religijnego oznaczonym symbolem **Uk**, teren należy do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 6) tereny oznaczone symbolem **Uo** należą do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone wskaźnikami w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) tereny oznaczone symbolami **US**, **ZP**, **ZP/U** i **ZD** należą do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 8) pozostałe tereny, nie wymienione w pkt 1 – 7, nie są objęte ochroną przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) realizację zieleni przydrożnej w formie nasadzeń alejowych;
- 10) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, cieków naturalnych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami określonymi w uchwale;
- 11) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury oraz chowu i hodowli zwierząt z zastrzeżeniem zakazu chowu i hodowli zwierząt obcych rodzimej faunie oraz zwierząt futerkowych;
- 12) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem:
 - a) inwestycji infrastruktury technicznej i drogowej,
 - b) inwestycji celu publicznego;
- 13) zakaz składowania odpadów i magazynowania złomu;
- 14) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej;
- 15) dla cieków naturalnych i urządzeń melioracji wodnej dopuszcza się roboty regulacyjne, konserwacyjne oraz związane z ochroną przeciwpowodziową;
- 16) w przypadku zabudowy terenów zmeliorowanych ustala się obowiązek przebudowy systemu melioracji wodnej, w sposób umożliwiający jego prawidłowe funkcjonowanie oraz zapewniający swobodny przepływ wód;
- 17) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w strefie ochrony sanitarnej cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych :

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowane są obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - a) zespół pałacowo-parkowy, rej. A-1179.

- b) kościół parafialny pw. Michała Archanioła wraz z otoczeniem czyli działką nr 51, rej. A-1532;
- 2) w granicach obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowane są obiekty zabytkowe chronione postanowieniami planu, znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
- a) zespół pałacowo-folwarczny: stodoła ze spichlerzem, dz. nr 171/19,
 - b) dom celnika przy ul. Pomorskiej 44, dz. nr 175/5-L,
 - c) historyczny cmentarz;
- 3) dla zabytków, o których mowa w pkt 2, ustala się:
- a) zachowanie bryły budynków, w tym formę dachu,
 - b) dla budynku stodoły ze spichlerzem, o którym mowa w pkt 2 lit. a), ustala się:
 - pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką lub blachodachówką z posypką w kolorze czerwonym lub blachą trapezową lub płaską w kolorze stalowym lub szarym,
 - zakaz tynkowania lub malowania elewacji,
 - nakaz zachowania lub odtworzenia pierwotnych otworów okiennych, drzwiowych oraz wrót,
 - możliwość wykonania nowych otworów okiennych i drzwiowych na zasadzie symetrii i w połączeniu z istniejącym rozplanowaniem,
 - zachowanie detalu architektonicznego elewacji;
 - c) dla domu celnika, o którym mowa w pkt 2 lit. b), ustala się:
 - pokrycie dachu dachówką lub blachodachówką lub blachodachówką z posypką w kolorze czerwonym lub ceglastym,
 - zachowanie lub odtworzenie w czasie remontu szalunku z desek na elewacjach,
 - zachowanie wielkości i kształtu otworów okiennych,
 - zakaz rozbudowy;
- 4) dla zabytków, o których mowa w pkt 2, dopuszcza się przebudowę i remont zgodnie z zasadami określonymi w planie;
- 5) dla historycznego cmentarza, o którym mowa w pkt 2 lit. c), ustala się:
- a) zakaz zabudowy i lokalizacji parkingu w granicach cmentarza,
 - b) w przypadkach złego stanu sanitarnego zieleni dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów,
 - c) uzupełnienie wyciętych drzew i krzewów nasadzeniami tego samego gatunku w przypadku starodrzewu lub innymi gatunkami zgodnie z historycznymi wskazaniem,
 - d) zachowaniu i konserwacji podlegają zabytkowe elementy cmentarza (m. in. ogrodzenie, bramy, kaplice), w tym historyczne elementy ukształtowania terenu cmentarza (układ kwater i mogił),
 - e) należy usunąć elementy mające niekorzystny wpływ na stan zachowania albo wygląd cmentarza (m. in. samosiewy, wysypiska śmieci),
 - f) uczytnienie cmentarza w krajobrazie poprzez zastosowanie odpowiedniego oznakowania oraz ochronę ich otoczenia i ekspozycji,
 - g) zakaz lokalizacji w bezpośrednim otoczeniu inwestycji dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z historycznym cmentarzem oraz jego elementami.
 - h) wszelkie prace i roboty budowlane oraz ziemne, realizowane na terenie cmentarza, należy prowadzić z zasadą ochrony, zachowania i odtworzenia udokumentowanych cennych historycznie i architektonicznie elementów.
- 6) ustala się "strefę ochrony dawnego folwarku" w granicach określonych na rysunku planu, dla której obowiązują postanowienia:
- a) zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego,
 - b) restauracja i modernizacja techniczna obiektów zabytkowych,

- c) możliwość realizacji nowych obiektów z zastrzeżeniem dostosowania gabarytów i wysokości do skali obiektów zabytkowych,
 - d) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - e) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 7) ustala się strefy ograniczonej ochrony archeologicznej W.III stanowisk archeologicznych: AZP 9-36/8, AZP 9-36/9, AZP 9-36/11, AZP 9-36/13, AZP 9-36/14, AZP 9-36/16, w granicach określonych na rysunku planu, w których – w przypadku zamiaru przeprowadzania prac ziemnych związanych z inwestycją – zastosowanie mają przepisy odrębne.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszczenie zieleni na terenach dróg, z wyjątkiem pasa jezdni, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych o drogach publicznych;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych w liniach rozgraniczających dróg.

§ 11. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ustala się:

- 1) ochronę Obszaru Chronionego Krajobrazu „Fragment Pradoliny Łeby i wzgórze morenowe na południe od Łęborka”, w granicach którego obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 259/XXIV/16 z 25.07.2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. 2016, poz. 2942);
- 2) ochronę terenów położonych w strefie ochrony sanitarnej cmentarza, dla których obowiązują ustalenia na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 12. 1. Ustala się obsługę obszaru w zakresie **infrastruktury technicznej** z sieci istniejących i projektowanych.

2. Ustala się realizację nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z możliwością odstępstwa od tej zasady w sytuacji, gdy warunki terenowe, techniczne lub przesłanki ekonomiczne warunkują ich prowadzenie na innych terenach, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na terenach dróg publicznych dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z ogólnodostępnej sieci wodociągowej;
- 2) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć lokalnych i studni.

5. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszczenie tymczasowego odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników na ścieki;
- 3) dopuszczenie budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków w miejscu gdzie nie ma możliwości poprowadzenia kanalizacji grawitacyjnej;
- 5) ścieki odprowadzane do kanalizacji powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych.

6. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- 1) wody opadowe i roztopowe z dachów budynków powinny być odprowadzane powierzchniowo i zagospodarowane na działce poprzez infiltrację do gruntu, a w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych na terenie działki budowlanej;

- 2) dopuszczenie odprowadzania niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 3) w przypadku realizacji nowych dróg należy stosować alternatywne metody związane z lokalną infiltracją przy użyciu rowów i niecek infiltracyjno-retencyjnych, w celu odprowadzania wód opadowych;
- 4) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem z terenów w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych.

7. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:

- 1) podstawowe zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrzno-kablowych zasilanych ze stacji transformatorowo-rozdzielczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi dróg z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
- 3) lokalizowanie wewnątrzowych stacji transformatorowych poza liniami zabudowy, w pasach przylegających do drogi publicznej;
- 4) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe na terenach innych niż wskazane na rysunku planu o wielkości nie mniejszej niż 36 m²;
- 5) budowę podziemnych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w liniach rozgraniczających dróg;
- 6) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z paneli fotowoltaicznych, o mocy nie większej niż 100 kW.

8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
- 2) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez budowę sieci lokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi lub poprzez indywidualne zbiorniki.

10. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła.

11. Dopuszcza się wydzielenie **dojazdów**, w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych.

12. Na terenie objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, ustala się obowiązek **zapewnienia miejsc postojowych**, w tym miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na własnej działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest planowana inwestycja, w formie dopuszczonej ustaleniami planu i w liczbie:

- 1) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej;
- 2) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 50 m² powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 150 m² powierzchni użytkowej usług edukacji i usług sportu i rekreacji oraz dodatkowo nie mniej niż jedno miejsce postojowe dla autokarów dla usług sportu i rekreacji;
- 4) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każde 250 m² powierzchni działki budowlanej dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 5) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każde 5000 m² powierzchni działki dla funkcji nie wymienionych w pkt od 1 do 4.

13. Ustala się obowiązek lokalizacji i zapewnienia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym również dla miejsc zlokalizowanych poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania i strefami ruchu.

§ 13. Ustala się:

- 1) obowiązek spełnienia wymogów zawartych w ustaleniach szczegółowych przy dokonywaniu podziałów działek;
- 2) parametry działek określone w planie nie dotyczą działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi, a także podziałów powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, których celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania.

§ 14. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** objętych planem:

- 1) nie przewiduje się i nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) wielkość nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek, w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną powinien wynosić 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o nie więcej niż 30°.

§ 15. W zakresie **obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji** ustala się sposób zagospodarowania terenów w nawiązaniu do historycznego założenia folwarczno-pałacowego.

§ 16. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:

- 1) odbiór odpadów komunalnych na zasadach zawartych w przepisach odrębnych;
- 2) obowiązek magazynowania odpadów produkcyjnych i pochodzących z działalności usługowej w wyznaczonych miejscach w obrębie każdej nieruchomości oraz prowadzenie selektywnej zbiórki;
- 3) obowiązek odbierania odpadów produkcyjnych i pochodzących z działalności usługowej z każdej nieruchomości przez przedsiębiorców uprawnionych do odbioru odpadów, a następnie ich wywóz do miejsc odzysku lub składowania i unieszkodliwiania.

§ 17. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDG, KDZ, KDL, KDD, KPJ, KP i ZP** wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

§ 18. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30 %.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1-MN do 13-MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej;
- 2) uzupełniające: usługi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego stanowiącego nie więcej niż 30% powierzchni przeznaczonej pod przeznaczenie podstawowe na danej działce.

3. Dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego, jako wbudowanego w budynki przeznaczenia podstawowego lub w formie samodzielnych budynków.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,03 i nie większy niż 0,4;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
- 5) liczbę kondygnacji nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 6) geometrię dachu:
 - a) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°,

b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci większym niż 20° ustala się obowiązek zachowania jednakowych spadków głównych połaci.

5. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez dojazdy.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-MN/U, 6-MN/U, 8-MN/U, 12-MN/U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej;
- 2) uzupełniające: zabudowa usługowa, parkingi.

2. Zabudowa mieszkaniowa i usługowa może być realizowana łącznie lub samodzielnie, w ramach jednej działki.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,03 i nie większy niż 0,6;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
- 5) liczbę kondygnacji nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 6) geometrię dachu:
 - a) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°;
 - b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci większym niż 20° ustala się obowiązek zachowania jednakowych spadków głównych połaci.

4. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez dojazdy.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 2-MN/U do 4-MN/U, 7-MN/U, 10-MN/U, 13-MN/U, 15-MN/U, 18-MN/U, 20-MN/U, 21-MN/U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej, szeregowej i bliźniaczej;
- 2) uzupełniające: zabudowa zagrodowa, zabudowa usługowa, parkingi.

2. Zabudowa mieszkaniowa i usługowa może być realizowana łącznie lub samodzielnie, w ramach jednej działki.

3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,03 i nie większy niż 0,6;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 9 m;
- 5) liczbę kondygnacji nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 6) geometrię dachu:
 - a) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°;
 - b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci większym niż 20° ustala się obowiązek zachowania jednakowych spadków głównych połaci.

5. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez dojazdy.

6. Dla zlokalizowanego na terenie 21-MN/U obiektu zabytkowego znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §9.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5-MN/U, 16-MN-U, 17-MN/U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej,
- 2) uzupełniające: zabudowa usługowa, parkingi.

2. Zabudowa mieszkaniowa i usługowa może być realizowana łącznie lub samodzielnie, w ramach jednej działki.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,03 i nie większy niż 0,6;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 9 m;
- 5) liczbę kondygnacji nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 6) geometrię dachu:
 - a) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°,
 - b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci większym niż 20° ustala się obowiązek zachowania jednakowych spadków głównych połaci.

4. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez dojazdy.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **9-MN/U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej;
- 2) uzupełniające: zabudowa usługowa, parkingi.

2. Zabudowa mieszkaniowa i usługowa może być realizowana łącznie lub samodzielnie, w ramach jednej działki.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,03 i nie większy niż 0,6;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m;
- 5) liczbę kondygnacji nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 6) geometrię dachu:
 - a) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°,
 - b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci większym niż 20° ustala się obowiązek zachowania jednakowych spadków głównych połaci.

4. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez dojazdy.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **11-MN/U, 14-MN/U, 19-MN/U, 22-MN/U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej, szeregowej i bliźniaczej;
- 2) uzupełniające: zabudowa usługowa, parkingi.

2. Zabudowa mieszkaniowa i usługowa może być realizowana łącznie lub samodzielnie, w ramach jednej działki.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,03 i nie większy niż 0,6;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 9 m;
- 5) liczbę kondygnacji nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 6) geometrię dachu:
 - a) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°;
 - b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci większym niż 20° ustala się obowiązek zachowania jednakowych spadków głównych połaci.

4. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez dojazdy.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-MW, 2-MW** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające: zabudowa usługowa, parkingi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego stanowiącego nie więcej niż 30% powierzchni przeznaczonej pod przeznaczenie podstawowe na danej działce.

3. Dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego jako wbudowanego w parterach budynków przeznaczenia podstawowego lub w formie samodzielnych budynków.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 1,2;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 15 m;
- 5) liczbę kondygnacji nie więcej niż 3 kondygnacji nadziemnych;
- 6) geometrię dachu:
 - a) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°;
 - b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci większym niż 20° ustala się obowiązek zachowania jednakowych spadków głównych połaci.

5. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez dojazdy.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-RM, 2-RM** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,4;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
- 5) liczbę kondygnacji nie więcej niż 3 kondygnacji nadziemnych;
- 6) geometrię dachu:
 - a) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°;
 - b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci większym niż 20° ustala się obowiązek zachowania jednakowych spadków głównych połaci.

3. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych oraz poprzez dojazdy.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1-U do 4-U ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wielkość dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,03 i nie większy niż 1,0;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
- 5) liczbę kondygnacji nie więcej niż 3 kondygnacji nadziemnych;
- 6) geometrię dachu:
 - a) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°;
 - b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci większym niż 20° ustala się obowiązek zachowania jednakowych spadków głównych połaci.

3. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1-Uk ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usług kultu religijnego;
- 2) uzupełniające: plebania, parkingi.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wielkość dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 1,5;
- 4) zachowanie istniejącej wysokości budynku kościoła z możliwością zmian o nie więcej niż 5% w przypadku przebudowy dachu;
- 5) wysokość budynków nie większą niż 10 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 6) geometrię dachu:
 - a) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°;

b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci większym niż 20° ustala się obowiązek zachowania jednakowych spadków głównych połaci.

3. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy.

4. Dla zlokalizowanego na terenie, o którym mowa w ust. 1, obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §9.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-Uo** ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług oświaty.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wielkość dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 1,5;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 25 m;
- 5) geometrię dachu:

a) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°;

b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci większym niż 20° ustala się obowiązek zachowania jednakowych spadków głównych połaci.

3. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-Up** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usług publicznych;
- 2) uzupełniające: tereny obsługi komunikacyjnej.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wielkość dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 0 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 1,5;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 15 m;
- 5) geometrię dachu:

a) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°;

b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci większym niż 20° ustala się obowiązek zachowania jednakowych spadków głównych połaci.

3. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-US** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: obiekty i urządzenia związane z usługami sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające: zieleń urządzona, parkingi, usługi gastronomii.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wielkość dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,4;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 15 m;

5) geometrię dachu:

- a) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°,
- b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci większym niż 20° ustala się obowiązek zachowania jednakowych spadków głównych połaci,
- c) dopuszczenie dachów pneumatycznych.

3. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-US** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: obiekty i urządzenia związane z usługami sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające: zieleni urządzona.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wielkość dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,4;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 15 m;

5) geometrię dachu:

- a) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°,
- b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci większym niż 20° ustala się obowiązek zachowania jednakowych spadków głównych połaci,
- c) dopuszczenie dachów pneumatycznych.

3. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-P** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: obiekty produkcyjne, składy, magazyny;
- 2) uzupełniające: zabudowa usługowa, parkingi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego stanowiącego nie więcej niż 30% powierzchni przeznaczonej pod przeznaczenie podstawowe na danej działce.

3. Dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego jako wbudowanego w budynki przeznaczenia podstawowego lub w formie samodzielnych budynków.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,03 i nie większy niż 1,2;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 10 m;
- 5) liczbę kondygnacji nie więcej niż 3 kondygnacji nadziemnych;

6) geometrię dachu:

- a) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,
- b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci większym niż 20° ustala się obowiązek zachowania jednakowych spadków głównych połaci.

5. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi wewnętrznej oraz poprzez dojazdy.

6. Dla zlokalizowanego na terenie, o którym mowa w ust. 1, obiektu zabytkowego znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §9.

§ 34. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1-ZP** do **3-ZP** ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-ZP**, dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

4. Ustala się obowiązek zachowania nie mniej niż 90 % powierzchni terenu jako biologicznie czynnego.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-ZP/U** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zieleni urządzonej;

2) uzupełniające: usługi nieuciążliwe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zamieszkania zbiorowego, parkingi.

2. W ramach przeznaczeń, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

1) ciągów pieszych i pieszo-jednych;

2) zbiorników wodnych;

3) obiektów małej architektury;

4) infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) wielkość dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 20 % powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 40 % powierzchni działki budowlanej;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,4;

4) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;

5) geometrię dachu:

a) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°;

b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci większym niż 20° ustala się obowiązek zachowania jednakowych spadków głównych połaci.

4. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy.

5. Dla zlokalizowanego na terenie, o którym mowa w ust. 1, obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §9.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-ZCn** ustala się przeznaczenie podstawowe: nieczynny cmentarz.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o cmentarzach i chowaniu zmarłych.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury i innych urządzeń służących utrwaleniu wartości kulturowych miejsca.

4. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy.

5. Dla zlokalizowanego na terenie, o którym mowa w ust. 1, obiektu zabytkowego znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w §9.

§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-ZD** ustala się przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy obiektu kubaturowego do 35 m²;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,2;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki;
- 4) wysokość zabudowy nie większą niż 6 m;
- 5) geometrię dachu:
 - a) dachy o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 35°,
 - b) dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci większym niż 20° ustala się obowiązek zachowania jednakowych spadków głównych połaci.

3. W zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych oraz poprzez dojazdy.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1-ZL**, **2-ZL** ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1-R** do **10-R** ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się zabudowy.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-E**, **2-E** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wielkość dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 90 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 5 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,8;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 5 m;
- 5) geometrię dachu: dachy płaskie.

3. W zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oraz poprzez dojazdy.

§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-W** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – wodociągi.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wielkość dopuszczalnej powierzchni zabudowy – 90 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 5 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,8;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 5 m;
- 5) geometrię dachu: dachy płaskie.

3. W zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oraz poprzez dojazdy.

§ 42. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-KP** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren parkingu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację parkingu terenowego.

3. Ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego minimum 5% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych oraz poprzez dojazdy.

§ 43. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-KDG** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej.

2. Szerokość drogi, o której mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających od 10 m do 37 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, jak na rysunku planu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, istnieje ograniczenie dostępności terenów przyległych do drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-KDZ**, **2-KDZ** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Szerokości dróg:

1) oznaczonej na rysunku planu symbolem **1-KDZ** nie mniejsza niż 15 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, jak na rysunku planu;

2) oznaczonej na rysunku planu symbolem **2-KDZ** nie mniejsza niż 17 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, jak na rysunku planu.

3. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 45. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1-KDL** do **6-KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Szerokości dróg:

1) oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-KDL**, **2-KDL** oraz od **4-KDL** do **6-KDL** nie mniejsza niż 12 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, jak na rysunku planu;

2) oznaczonej na rysunku planu symbolem **3-KDL** od 7 m do 12 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, jak na rysunku planu.

3. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1-KDD** do **3-KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Szerokości dróg, o których mowa w ust. 1 nie mniejsze niż 10 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, jak na rysunku planu.

3. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 47. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1-KDW** do **8-KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

2. Szerokości dróg:

1) oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-KDW**, **3-KDW** **6-KDW** nie mniejsze niż 10 m;

2) oznaczonych na rysunku planu symbolami **2-KDW**, **3-KDW**, **4-KDW**, **7-KDW**, **8-KDW** nie mniejsze niż 8 m.

3) oznaczonej na rysunku planu symbolem **5-KDW** nie mniejsze niż 6 m.

§ 48. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1-KPJ** do **4-KPJ** ustala się przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny.

2. Ustala się szerokości dla ciągów:

1) oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-KPJ** wynoszącą 7 m z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, jak na rysunku planu;

2) oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-KPJ** wynoszącą od 4 m do 12 m;

3) oznaczonego na rysunku planu symbolem **3-KPJ** wynoszącą 4 m;

4) oznaczonego na rysunku planu symbolem **4-KPJ** wynoszącą od 7 m do 14 m;

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 49. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cewice.

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

Przewodniczący Rady

Krzysztof Decyk

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Gminy Cewice
z dnia 22 listopada 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowości ŁEBUNIA**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), Rada Gminy Cewice, po rozpatrzeniu uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Łebunia, rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się:

1. Uwagi wniesionej pismem z dnia 18.09.2017 r. (data wpływu 18.09.2017 r.), dotyczącej nie poszerzania drogi gminnej w Łebuni (dz. nr 74).

Uzasadnienie:

Zachowuje się w projekcie wskazaną w uwadze drogę, jako teren 2-KDL. Szerokość projektowanej drogi wynika z minimalnych parametrów technicznych określonych w przepisach odrębnych.

§ 2. Nie uwzględnia się w części:

2. Uwagi wniesionej pismem z dnia 24.08.2017 r. (data wpływu 24.08.2017 r.), dotyczącej zmiany zapisów dla terenu 1-ZP/U, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu.

Uzasadnienie:

Uwagi nie uwzględnia się częściowo w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Zmienia się ustalenie powierzchni biologicznie czynnej z nie mniejszej niż 75% na nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej, zamiast wnoszonej w uwadze nie mniejszej niż 25%, w związku z potrzebą ochrony powierzchni biologicznie czynnej przed nadmiernym uszczelnieniem.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Gminy Cewice

z dnia 22 listopada 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące terenu objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości ŁEBUNIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 poz. 1073) Rada Gminy Cewice rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Łebunia przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- a) modernizację, przebudowę i budowę dróg publicznych;
- b) modernizację, przebudowę i budowę w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1 wynika z wieloletniej prognozy finansowej.

3. Powyższe inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Uzasadnienie

Uzasadnienie do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości LEBUNIA

Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości LEBUNIA celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w Uchwale Nr XI/24/2015 Rady Gminy Cewice z dnia 29 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości LEBUNIA, zwanej dalej projektem zmiany planu miejscowego.

Projekt zmiany planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2, za wyjątkiem:

zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr;

granic i sposobów zagospodarowania 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 - ze względu na brak takich obszarów;

sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;

co wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem zmiany planu miejscowego nie występują powyższe tereny i obszary. W projekcie zmiany planu miejscowego nie zawarto ponadto elementów fakultatywnych, wskazanych w art. 15 ust. 3 ustawy, tj:

granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

3a) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;

granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

granic terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

Załącznikami do uchwały są:

rysunek zmiany planu miejscowego, stanowiący integralną część zmiany planu, wykonany na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały;

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2 do Uchwały;

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości LEBUNIA inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do Uchwały.

warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez ustalenia przeznaczenia terenów w sposób taki aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojeżdżania do istniejących przystanków komunikacji publicznej;

zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez rozplanowanie układu komunikacyjnego oraz regulacje zawarte w § 10 uchwały;

dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – poprzez wyznaczenie terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto przygotowując projekt zmiany planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. Uwzględniono warunki terenowe oraz możliwość uzbrojenia w infrastrukturę techniczną terenów predysponowanych pod zainwestowanie.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy:

Ocena aktualności studium i planów miejscowych dla gminy jest w trakcie sporządzania.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu zmiany planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego przyniesie wpływy do budżetu gminy z podatków, opłaty planistycznej itp. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych zmianą planu miejscowego będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami o charakterze niefinansowym. Do korzyści z uchwalenia zmiany planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1, po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego w dniu 29 września 2015 r. Wójt ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu zmiany planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń zmiany planu miejscowego na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęły 2 wnioski złożone przez osoby fizyczne oraz 8 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Po rozpatrzeniu złożonych wniosków, został przygotowany projekt zmiany planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu zmiany planu miejscowego zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowane zostały wymagane prognozy. Opracowany projekt zmiany planu miejscowego został przedłożony do opiniowania członkom Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, a następnie do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających. W związku z przedłożonym projektem zmiany planu odpowiedziało 12 instytucji (5 opiniujących i 7 uzgadniających).

W dniu 11.08.2017 r. zostało umieszczone w prasie ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy zgodnie z określonymi w przepisach wymaganiami.

W trakcie wyłożenia, które miało miejsce w dniach od 21.08.2017 r. do dnia 11.09.2017 r. w Urzędzie Gminy Cewice, w dniu 06.09.2017 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu miejscowego. Podczas dyskusji publicznej przedstawiono zebrany projekt zmiany planu miejscowego, omówiono procedurę formalno-prawną sporządzania zmiany planu miejscowego oraz poinformowano o możliwości i terminie składania uwag. Ponadto omówiono procedurę

rozpatrzenia uwag. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu zmiany planu miejscowego wpłynęło 6 uwag. Uwagi dotyczyły zmiany zapisów dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy dla terenu I-ZP/U, zlikwidowania projektowanej drogi wewnętrznej oraz poszerzenia drogi klasy lokalnej.

Uwzględnienie uwag nie wymaga ponowienia czynności proceduralnych, o których mowa w art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wprowadzone zmiany są wynikiem spełnienia oczekiwań społecznych mieszkańców, wyrażonych w uwagach. Ich uwzględnienie nie wpływa na konieczność ponowienia uzgodnień i ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Obszar opracowania obejmuje miejscowość Lebunia w granicach przedstawionych na rysunku zmiany planu miejscowego stanowiącym załącznik nr 1 do Uchwały. Na obszar objęty zmianą planu składają się zarówno tereny zainwestowane, jak i tereny otwarte – tereny pól uprawnych, zieleni i lasów. Projekt zmiany planu miejscowego utrzymuje istniejącą strukturę przestrzenną obszaru, dążąc przede wszystkim do jej uporządkowania. Ponadto w przedkładanym projekcie wskazuje się obszary przeznaczone pod nowe zainwestowanie, z czego znaczną ich część przeznaczono pod usługi sportu i rekreacji. Największy obszar z nowoprojektowanej przestrzeni pod zainwestowanie wskazano pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Jest to wynik realizacji przesądzeń, które nastąpiły na etapie realizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cewice. Wszystkie tereny zostały wskazane jako kontynuacja zabudowy usankcjonowanej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub realizacji uzupełnień zabudowy na terenach dotychczas niezagospodarowanych, zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Wszystkim terenom wymagającym zapewnienia dostępności komunikacyjnej została ona zapewniona.

Projekt zmiany planu miejscowego zakłada utrzymanie dla przebiegającego w obszarze opracowania odcinka drogi wojewódzkiej nr 214 klasy technicznej drogi głównej, a dla odcinków dróg powiatowych - klas technicznych dróg zbiorczych.

Proponowane zmiany sposobu zagospodarowania przyczynią się do zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej w obrębie terenów pod zainwestowanie, ale wprowadzone zostały zapisy ograniczające intensywność zabudowy. Ponadto zmiana planu miejscowego spowoduje zwiększenie powierzchni terenów komunikacyjnych, jest to jednak niezbędne w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej projektowanych terenów.

W związku z wyrażonym w licznych uwagach przez mieszkańców wyraźnym brakiem akceptacji dla projektowanej drogi wewnętrznej, biegnącej od terenu 2-KDL wzdłuż południowej granicy działki nr 71, dalej przecinającej działki o numerach 71, 70, 69/4, 69/2, 68/2, 65/2, 64/2 i dalej biegnącej wzdłuż północnej granicy działki 64/2, ponownie do terenu 2-KDL, wycofano z projektu wyżej opisaną drogę wewnętrzną.

W związku z uwagą dotyczącą zmiany parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy dla terenu I-ZP/U, zwiększono dla omawianego terenu dopuszczalną powierzchnię zabudowy z 15% na 20% powierzchni działki budowlanej oraz maksymalną wysokość zabudowy z 10 m do 12 m.

Zmniejszono ponadto wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, jednak nie na wnioskowane 25% powierzchni działki budowlanej, a na 40% powierzchni działki budowlanej, mając na uwadze dążenie do ograniczania uszczelnienia podłoża.

Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania zmiany planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt zmiany planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

