

UCHWAŁA NR XI/87/11
Rady Miejskiej w Cedyni
z dnia 29 listopada 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie
zagospodarowania przestrzennego
części miejscowości Osinów Dolny

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zmiany: w 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, w 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087 oraz w 2006 r. Nr 45 poz.319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz.1237, z 2009 r. Nr 220 poz.1413; z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz.804, Nr 149 poz.996, Nr 155 poz.1043, Nr 130 poz.871 z 2011 r. Nr 32 poz.159], Rada Miejska w Cedyni uchwała, co następuje:

Rozdział 1
PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXV/313/09 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 18 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Osinów Dolny, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIV/214/08 Rady Miejskiej w Cedyni w dniu 24 listopada 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r. Nr 1, poz. 10), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedynia” [zatwierdzonym uchwałą Nr III/26/02 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 30 grudnia 2002 r. i zmienionego uchwałą Nr XXVII/260/05 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 24 maja 2005 r. oraz Uchwałą Nr XLI/362/2010 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 24 czerwca 2010 r.], uchwała się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Osinów Dolny zwaną dalej zmianą w planie.

2. Granice obszaru objętego zmianą w planie określa rysunek w skali 1 : 500, zwany dalej rysunkiem zmiany w planie.

3. Obszar zmiany w planie, o powierzchni 0,58 ha, obejmuje teren działki nr: 112/1, położonej w obrębie ewidencyjnym Osinów Dolny.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany w planie w skali 1: 500;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Cedynia”;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany w planie;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Przedmiotem zmiany w planie jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów usługowych wraz z obsługą w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 3. Ustala się przeznaczenie poszczególnych terenów oznaczonych symbolami:

- 1) 6.U,M - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej
- 2) 15.E – teren urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 3) 2a.KDL – teren fragmentu drogi publicznej kategorii gminnej

§ 4. 1. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze zmiany w planie. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego.

2. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera łącznie ustalenia ogólne dla całego terenu objętego zmianą w planie i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

3. Zastosowana numeracja terenów jest numeracją określoną miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Osinów Dolny, zatwierdzonym uchwałą Nr XXIV/214/08 Rady Miejskiej w Cedyni w dniu 24 listopada 2008r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r. Nr 1, poz. 10), natomiast teren 2a KD.L stanowi część terenu 2 KD.L w w/w planie.

§ 5. 1. Ustala się następujące definicje użytych w zmianie w planie terminów:

- 1) działka budowlana usytuowana w głębi terenu – działka usytuowana w drugim rzędzie działek w stosunku do drogi obsługującej ją komunikacyjnie;
- 2) kalenicy głównej - rozumie się przez to kalenicę utworzoną przez połącze główne;
- 3) kąt nachylenia połąci dachu – kąt nachylenia głównych połąci budynku;
- 4) linia rozgraniczająca - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu i urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 6) połączeniach głównych - rozumie się co najmniej dwie symetryczne połączeniach dachowe, których powierzchnia jest największa;
- 7) "powierzchni sprzedażowej" - należy przez to rozumieć część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno - użytkową, przeznaczoną do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.);
- 8) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez obrys parteru budynku w stanie wykończonym lub ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; do powierzchni zabudowy wlicza się również powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak budynki gospodarcze, garaże, altany itp., natomiast nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu, powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, daszków, okapów dachowych, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 9) przepisy odrębne - aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 10) reklama wolno stojąca – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 11) teren elementarny - część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku zmiany w planie liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem funkcji;
- 12) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym - urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki, chodniki, dojścia i dojazdy;
- 13) wysokości budynku - rozumie się przez to wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową do kalenicy głównej lub do górnej krawędzi attyki kryjącej spadek połąci;
- 14) wysokości elewacji frontowej - rozumie się przez to wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową do poziomu okapu połąci głównych lub do górnej krawędzi attyki kryjącej spadek połąci;
- 15) zabudowa lokalizowana w głębi terenu – zabudowa realizowana w drugim rzędzie zabudowy w stosunku do drogi obsługującej ją komunikacyjnie.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2 PRZEPISY OGÓLNE

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Na obszarze zmiany w planie obowiązują zasady określone w rozporządzeniu Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 16 lutego 2006 r. w sprawie Cedyńskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 31, poz. 539).

2. Na terenach objętych ochroną na mocy obowiązujących przepisów o ochronie przyrody, wszystkie przedsięwzięcia inwestycyjne będą wymagały współdziałania z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

3. Realizacja inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe, będzie możliwa do przeprowadzenia, jeżeli w procedurze oceny oddziaływania na środowisko zostanie wykazany brak niekorzystnego wpływu przedmiotowych inwestycji na przyrodę Cedyńskiego Parku Krajobrazowego.

4. Dla terenu objętego zmianą w planie ustala się:

- 1) ochronę środowiska poprzez:
 - a) realizację założeń systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy;
 - b) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami;
 - c) zastosowanie środków technicznych mających na celu zachowanie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - d) dopuszczalne zaopatrzenie w ciepło, z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza
 - e) wykluczenie możliwości zanieczyszczenia podłoża gruntowego w trakcie realizacji inwestycji;
- 2) w zagospodarowaniu poszczególnych działek zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków drzew i krzewów;
- 3) realizacja ustaleń zmiany w planie w sposób taki, by nie zmieniać kierunków odpływu gruntowych i powierzchniowych wód, występujących na terenach sąsiednich;
- 4) wyposażenie nawierzchni utwardzonych w wewnętrzny system kanalizacyjny, by uniemożliwić bezpośrednio przenikanie zanieczyszczeń do gruntu;
- 5) ze względu na wysokie ryzyko wystąpienia powodzi minimalna rzędna posadowienia poziomu parteru budynków powinna wynosić co najmniej 7,45m n.p.m.

§ 7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wzdłuż dróg publicznych zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 2) ustala się następujące zasady dotyczące nośników reklamowych:
 - a) zakaz lokalizowania samodzielnych, wolnostojących lub wbudowanych reklam powyżej 4,0 m² powierzchni reklamowej,
 - b) reklamowe i informacyjne oznakowanie własnej działalności gospodarczej dopuszcza się wyłącznie w formie szyldów umieszczanych na elewacji frontowej oraz jako wolnostojące przed budynkiem.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) linie rozgraniczające terenów elementarnych oznaczają ich wydzielenie;
- 2) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku zmiany w planie;
- 3) określone w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości wydzielanych działek oraz minimalne szerokości ich frontów nie dotyczą:
 - a) podziałów niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych,
 - b) wydzielonych działek, stanowiących wewnętrzne dojazdy,
 - c) wydzielonych działek usytuowanych w głębi terenu,
 - d) działek wydzielonych w celu przyłączenia do nieruchomości sąsiedniej.

§ 9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego,
- 2) do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, ustala się możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy.

§ 10. Ustala się zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1) w obrębie obszaru objętego niniejszą zmianą w planie występuje stanowisko archeologiczne, ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej i objęte strefą ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – W III;
- 2) w granicach strefy W III obowiązuje:
 - a) współdziałanie z właściwym organem do spraw ochrony zabytków w przypadku prowadzenia prac ziemnych,
 - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

§11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami odrębnymi;
- 2) przy projektowaniu obiektów budowlanych, zwłaszcza przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy przestrzegać przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i przepisów p.poż. oraz bhp.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą w planie ustala się z istniejących dróg publicznych, powiązanych z układem sieci dróg w gminie i w regionie.

2. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego zmianą w planie z układem zewnętrznym zapewnią: droga wojewódzka nr 124 [dz.nr 130] i droga gminna [dz.nr 103], przylegające do obszaru opracowania.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz obsługę telekomunikacyjną, odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach przebiegających poza granicami opracowania.

2. Dopuszcza się również możliwość realizowania sieci infrastruktury technicznej na terenach, niebędących drogami.

3. Dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej dla potrzeb realizacji ustaleń zmiany w planie.

4. Na terenie zmiany w planie dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach odrębnych.

Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14.1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym, oznaczony na rysunku zmiany w planie symbolem **6.U,M** o powierzchni 0,5531 ha;

2. Tereny przeznaczone pod zabudowę usługową - z wyłączeniem rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany.

3. Funkcja mieszkaniowa jako funkcja uzupełniająca może zostać zrealizowana jedynie przy realizacji funkcji usługowej, ale wówczas powierzchnia usług nie może stanowić mniej niż 50% powierzchni użytkowej obiektu; funkcja usługowa może wystąpić bez funkcji mieszkaniowej.

4. Dopuszcza się następujący zakres usług: handel, gastronomia, edukacja, kultura, sport, wychowanie, obsługa firm i klientów oraz usług komunalnych, socjalnych i indywidualnych, działalność finansowa, gabinety lekarskie, gabinety weterynaryjne małych zwierząt, sale wystawiennicze, galerie sztuki pracownie projektowe, artystyczne i konserwatorskie.

5. Powierzchnia sprzedażowa obiektów handlowych nie może przekroczyć 1 000m².

6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy usługowej i usługowo-mieszkalnej:

- 1) wysokość zabudowy – max. trzy kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12,0 m;
- 2) wysokość elewacji frontowej – max. 8,0 m;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
 - a) 4,0m od granicy z działką drogową drogi wojewódzkiej 124 [dz.nr 130], przylegającej od strony południowej do granic zmiany w planie oraz od granicy z działką drogową drogi gminnej [dz.nr 113];
 - b) 4,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku zmiany w planie symbolem 2a.KD.L - zgodnie z rysunkiem zmiany w planie;
 - c) 3,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku zmiany w planie symbolem 15.E - zgodnie z rysunkiem zmiany w planie;
- 4) geometria dachu budynków:
 - a) dach symetryczny, dwu- lub wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci od 25⁰ - 45⁰,
 - c) dopuszcza się inną formę dachu przestrzennego - dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku nachylona jest pod kątem, co najmniej 30⁰,
 - d) dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, a także połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami;
- 5) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy – max.60 % powierzchni działki,
 - b) biologicznie czynnej – min.20 % powierzchni działki budowlanej.

7. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy garażowej i gospodarczej:

- 1) wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 5,5m;
- 2) wysokość elewacji frontowej – max. 3,5m;
- 3) linie zabudowy – zgodnie z § 14 ust.6 pkt 3;
- 4) geometria dachu budynków:
 - a) dach symetryczny, dwu- lub wielospadowy,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci od 15⁰ - 45⁰,
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej – bilansowany wraz z wskaźnikami zabudowy usługowej i usługowo-mieszkalnej.

8. Na terenie 6.U,M:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, tj. altan, pergoli, basenów dekoracyjnych, itp.;
- 2) zakazuje się lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych i obiektów kontenerowych;
- 4) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych w zakresie bezpieczeństwa pożarowego;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie garaży wbudowanych, wolno stojących, lub w zespołach po dwa garaże przyległe do bocznej granicy działki, sytuowanych w głębi posesji;
- 6) dopuszcza się również realizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z sieciami, niezbędnymi do funkcjonowania planowanej zabudowy.

9. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren 6.U,M położony jest w strefie W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia wg § 10.

10. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) teren 6.U,M stanowi część działki nr: 112/1 - wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;

- 2) dopuszcza się podział terenu 6.U,M pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych:
- minimalnej powierzchni działki – 1 000 m²,
 - szerokość frontu działki – min. 20 m.
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki: 750 – 900.
 - dopuszcza się 5-% tolerancję szerokości frontu, 5-st. tolerancję kąta położenia granic, 5-% tolerancję powierzchni działki; szerokość frontów działek skrajnych liczona łącznie z trójkątem widoczności drogi.

11. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej:

- w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - ustala się z istniejących sieci wodociągowych, przebiegających wzdłuż przyległych dróg;
 - niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej, biegnącej poza granicami zmiany w planie.
- w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
 - ustala się poprzez istniejącą kanalizację sanitarną do komunalnej oczyszczalni ścieków w Cedyni;
 - zakaz realizacji zbiorników bezodpływowych na ścieki i przydomowych oczyszczalni ścieków.
- w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
 - odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych budynków na teren w granicach działki do gruntu, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych, natomiast z dróg i parkingów do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej z niezbędnymi na odpływie urządzeniami oczyszczającymi do rowu melioracyjnego położonego poza obszarem zmiany w planie lub innego miejsca wg wskazań gminnego systemu kanalizacyjnego.
 - zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.
- w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się rozproszony system ogrzewania, z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna, inne....
- w zakresie telekomunikacji:
 - dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi; nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w zmianie w planie nie dotyczą sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - sieć abonencką wykonać, jako sieć kablową w kanalizacji teletechnicznej.
- w zakresie elektroenergetyki:
 - zasilanie obszaru opracowania z istniejących linii elektroenergetycznych przebiegających w rejonie obszaru objętego zmianą w planie bądź z planowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV, planowanej na terenie zmiany w planie;
 - planowane obiekty zasilic rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia (0,4 kV);
 - dopuszcza się możliwość realizacji wbudowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV w budynek usługowy.
- w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - zasilanie obiektów na obszarze opracowania gazem przewodowym średniego ciśnienia z sieci istniejącej, przebiegającej w rejonie obszaru zmiany w planie;
 - sieć rozdzielcza średniego ciśnienia (Ø 32÷125 mm) z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych budynkach;
 - nie dopuszcza się stosowania gazu bezprzewodowego.
- w zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów - odpady winny być wstępnie segregowane i gromadzone w pojemnikach o wielkości odpowiedniej do rodzaju zastosowania oraz wywożone specjalistycznym transportem na istniejące wysypisko komunalne, położone w sąsiedztwie Lubiechowa Górnego - poza obszarem opracowania lub na inny teren wg wskazań gminnego systemu gospodarki odpadami.

12. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych do obszaru zmiany w planie dróg, [drogi gminnej [dz.nr 103] oraz drogi wojewódzkiej nr 124 [dz.nr 130];

- 2) z drogi wojewódzkiej nr 124 ustala się tylko jeden zjazd na teren 6.U,M [propozycję lokalizacji zjazdu wskazano na rysunku zmiany w planie];
- 3) w granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby:
 - a) dla lokalu gastronomicznego – min. 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
 - b) dla usług medycznych, kosmetycznych – min. 1 miejsce postojowe na gabinet;
 - c) dla usług handlowych – min. 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla biur, urzędów, banków – min. 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej.
 - e) dla lokalu mieszkalnego – min. 1 miejsce postojowe;
- 4) realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania obiektu uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

14. Ustalenia, dotyczące stawek procentowych służących naliczeniu opłaty planistycznej - wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez Burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszej zmiany w planie, ustala się na % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku zmiany w planie symbolem **15.E** o powierzchni 0,0035 ha;

2. Obszar 15.E stanowi teren stacji transformatorowej 15/0,4 kV.

3. Dopuszcza się również realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi sieciami.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania stacji transformatorowej typu miejskiego:

- 1) wysokość zabudowy – max. 6,0m;
- 2) geometria dachu:
 - a) dach symetryczny, dwu- bądź czterospadaowy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachu od 25° – 45°;
- 3) wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 3 m;
- 4) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy – max. 60%,
 - b) biologicznie czynnej – min. 20%.

5. Dopuszcza się również stację transformatorową typu słupowego oraz kontenerowego.

6. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren 15.E położony jest w strefie W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia § 10.

7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia § 6.

8. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) teren 15.E stanowi część działki nr: 112/1 - wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

9. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej do obszaru zmiany w planie drogi gminnej [dz. nr 103];
- 2) nie ustala się wymogu dotyczącego lokalizacji miejsc postojowych.

10. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej – zasilanie stacji transformatorowych z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia, z przylegającej do obszaru zmiany w planie, drogi gminnej [dz. nr 103].

11. Ustalenia, dotyczące stawek procentowych służących naliczeniu opłaty planistycznej - wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez wójta przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszej zmiany planu, ustala się na % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 16.1. Wyznacza się teren fragmentu drogi publicznej kategorii gminnej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **2a.KDL** o powierzchni 0,56 ha;

2. Teren stanowi trójkąt widoczności drogi gminnej [na działce nr 103, przylegającej od strony zachodniej do obszaru objętego zmianą w planie] na skrzyżowaniu z drogą wojewódzką nr 124, [przylegającej od strony południowo-wschodniej do obszaru zmiany w planie].

3. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) realizacja elementów wyposażenia dróg;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren 2.KD.L położony jest w strefie W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia § 10.

5. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) teren 2.KD.L stanowi część działki nr: 112/1 - wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązują ustalenia § 10:

7. Ustalenia w zakresie komunikacji - zakaz bezpośredniego zjazdu na teren 6.U,M.

8. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej – ustala się możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym.

9. Ustalenia, dotyczące stawek procentowych służących naliczeniu opłaty planistycznej - wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez Burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszej zmiany w planie, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 4 USTALENIA KOŃCOWE

§ 17. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych klasy RV o powierzchni 0,58 ha na cele nierolnicze, objęte niniejszym opracowaniem nastąpiła Uchwałą Nr XXIV/214/08 Rady Miejskiej w Cedyni 24 listopada 2008 r.

§ 18. W granicach niniejszej zmiany w planie tracą moc ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w dniu 24 listopada 2008 r. uchwałą Nr XXIV/214/08 Rady Miejskiej w Cedyni (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r. Nr 1, poz. 10).

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Cedyni.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Cedyni.