

**Uchwała Nr IV/16/2015  
Rady Miejskiej w Cedyni  
z dnia 21 stycznia 2015 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenów w obrębie Żelichów gm. Cedynia**

Na podstawie art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn zm. <sup>1)</sup>), w związku z uchwałą XXIV/207/2013 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 1 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Żelichów gm. Cedynia, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedynia” przyjętej uchwałą Nr XLI/362/2010 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 24 czerwca 2010 r. Rada Miejska w Cedyni uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Żelichów gm. Cedynia, zwany dalej „planem”.

**§2.** Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz następujące załączniki do uchwały:

- 1) nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000 z wyrysem ze „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedynia”;
- 2) nr 2 - rozstrzygnięcie o rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) nr 3- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania.

**§3.** Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych z niezbędną infrastrukturą techniczną i strefami ich oddziaływania na obszarze o powierzchni 269,95 ha.

**§4.** Ustala się przeznaczenie terenów, oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkami planu:

- 1) **R**- tereny rolnicze;
- 2) **RM**- tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) **ZL**- tereny lasów;
- 4) **ZP**- tereny zieleni urządzonej,
- 5) **KDL**- tereny dróg publicznych- lokalnych;
- 6) **KDD**- tereny dróg publicznych- dojazdowych;
- 7) **EW**- tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 8) **W**- tereny infrastruktury technicznej- wodociągów.

**§5.** Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

**§6. 1.** Plan określa:

- 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) 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

---

<sup>1</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446 oraz Dz. U. z 2014 r. poz. 379, poz. 768.

odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

**2.** Ze względu na brak występowania w obszarze objętym ustaleniami planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

**§7.** Ilekczo w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „nieprzekraczalna linia zabudowy” - należy przez to rozumieć:
  - a) w przypadku zabudowy zagrodowej- rozumie się przez to linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach; okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy, schody zewnętrzne i pochylne mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury,
  - b) w przypadku elektrowni wiatrowych- linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych (elektrowni wiatrowych) nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, dotyczy ona skrajnego punktu położenia fundamentu budowli;
- 2) „elektrownia wiatrowa” – należy przez to rozumieć zespół urządzeń produkujących energię elektryczną, wykorzystujących do tego turbiny wiatrowe.

**§8.** Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne i symbole literowo- cyfrowe rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowo- cyfrowe określające przeznaczenie terenów;
- 5) oznaczenia budynków w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 6) zasięg strefy W- III ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 7) strefa ochronna wokół terenów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

**§9.** Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§10.** Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) ochronę występujących na obszarze objętym planem stanowisk chronionych gatunków zwierząt i roślin – zakaz działań mogących prowadzić do ich niszczenia;
- 2) ustala się obowiązek zachowania istniejących terenów leśnych, śródpolnych zadrzewień i zakrzaczeń, dopuszcza się konieczne wycinki wynikające z wymogów gospodarki rolnej, eksploatacji i budowy dróg oraz na potrzeby inwestycji związanych z energetyką wiatrową;
- 3) nakaz zabezpieczenia środowiska przed emisją szkodliwych fal elektromagnetycznych, porażeniem prądem i ładunkami elektrostatycznymi na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 4) budowa elektrowni wiatrowych wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) po zakończeniu prac inwestycyjnych teren należy przywrócić do stanu umożliwiającego kontynuację jego użytkowania w dotychczasowy sposób, z zakazem zmiany konfiguracji terenu;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm uciążliwości poza granicą obszaru objętego planem.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**§11.1.** W obszarze objętym ustaleniami planu znajdują się następujące obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:

- 1) dwór;
- 2) magazyn z częścią mieszkalną i stajnią w zespole folwarcznym;
- 3) park dworski.

**2.** Dla budynków w Gminnej Ewidencji Zabytków obowiązuje:

- 1) zakaz przebudowy polegającej na zmianie ilości kondygnacji i ich wysokości;
- 2) nakaz zachowania historycznego układu i geometrii połąci dachowych oraz zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, z wyłączeniem działań mających na celu przywrócenie pierwotnego stanu obiektu, zakłóconego późniejszymi przebudowami;
- 3) nakaz zachowania lub odtworzenia pierwotnych elewacji zabytkowych budynków wraz z detalem architektonicznym, w przypadku zniszczenia lub degradacji historycznej substancji architektonicznej;
- 4) zakaz stosowania pokryć elewacji z tworzyw sztucznych i metalu (w szczególności płyt preizolowanych, sidingu);
- 5) zakaz przebudowy polegającej na zmianie geometrii elewacji i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych;
- 6) zakaz stosowania pokryć dachowych wykonanych z: blachodachówki, blachy, papy, gontu papowego;
- 7) dopuszczenie stosowania jako pokryć łupka (lub jego syntetycznych odpowiedników), pokryć ceramicznych oraz innych historycznie wykorzystywanych w regionie;
- 7) nakaz zachowania kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów drzwiowych u okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi, w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
- 8) zakaz wymiany okien i drzwi na wykonane z tworzyw sztucznych, dopuszczenie wymiany okien i drzwi na nowe, pod warunkiem zachowania pierwotnego tworzywa zastosowanego do ich wykonania (metal, drewno) oraz przy zachowaniu podstawowych cech pierwotnie stosowanych elementów (geometrii, podziałów, ilości przeszkleń);
- 9) dopuszczenie montażu elewacyjnych instalacji technicznych wyłącznie z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

**3.** Dla zespołu zieleni urządzonej w granicach parku dworskiego obowiązuje:

- 1) nakaz ochrony drzew stanowiących elementy zabytkowego drzewostanu poprzez:
- 2) zachowanie i pielęgnacja elementów założenia, kompozycji i składu gatunkowego zieleni, zachowanego starodrzewu, elementów małej architektury,
- 3) dopuszczenie rewaloryzacji zieleni i układu przestrzennego założenia parkowego.

**§12. 1.** W granicach objętych ustaleniami planu znajdują się zabytki archeologiczne, objęte ochroną w formie strefy W-III ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, obejmujących swoim zasięgiem stanowisko Żelichów. stan 10 (AZP:49-03/99).

**2.** W zasięgu strefy W-III ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej stanowiska obowiązują:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem wojewódzkiej służby ochrony zabytków, w tym- powiadomienie o zamiarze podjęcia prac ziemnych;
- 2) przeprowadzanie archeologicznych badań ratunkowych na terenach objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

#### **Rozdział 4**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

**§13. 1.** Obszar objęty ustaleniami planu leży w części w granicach terenów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody, w tym:

- 1) Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków "Dolina Dolnej Odry" PLB320003;
- 2) Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk „Dolna Odra” PLH320037;
- 3) Cedyńskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny.

**2.** Ustala się zakaz działalności mogących mieć negatywne oddziaływanie na przedmiot ochrony wymienionych obszarów, zgodnie z przepisami szczególnymi.

**3.** W obszarze objętym ustaleniami planu występują następujące siedliska przyrodnicze, będące przedmiotem ochrony Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk „Dolna Odra” PLH320037:

- 1) 6210- Murawy kserotermiczne;
- 2) 6510- Niżowe i górskie łąki świeże użytkowane ekstensywnie.

**4.** Obszary występowania wymienionych siedlisk przyrodniczych pozostawia się w istniejącym stanie użytkowania z zakazem działań, w tym rolniczych, melioracyjnych i innych, powodujących ich degradację, ponadto zgodnie z planem zadań ochronnych Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk „Dolna Odra” PLH320037 ustala się:

- 1) dla siedliska 6210- podjęcie działań zmierzających do przywrócenie właściwego stanu ochrony, a także przeciwdziałanie skutkom sukcesji lub zalesień oraz brak lub niepowiększony udział gatunków inwazyjnych.
- 2) dla siedliska 6510- podjęcie działań zmierzających do przywrócenie właściwego stanu ochrony, a także przeciwdziałanie skutkom sukcesji lub zalesień oraz brak lub niepowiększony udział gatunków inwazyjnych.

**§14.** W obszarze objętym ustaleniami planu znajduje się udokumentowane złoża surowców mineralnych: 1690KN Żelichów.

#### **Rozdział 5**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§15.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - a) minimalną wielkość działki: 4,00 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki: 2,00 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego położonego przy granicy obszaru objętego planem w zakresie 60° - 120°;
- 3) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości innych niż wymienione powyżej:
  - a) minimalną wielkość działki: 1000,00 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki: 20,00 m,

- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego położonego przy granicy obszaru objętego planem w zakresie 60° - 120°.

## **Rozdział 6**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§16.** W obszarze objętym planem ustala się strefę ochronną wokół terenów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko. W granicach strefy ustala się:

- 1) zakaz zabudowy innej niż wymieniona w planie;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budowli drogowych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 7**

### **Zasady modernizacji i rozbudowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej**

**§17.** Ustala się lokalizację nowo budowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie:

- 1) pasów infrastruktury na wszystkich wydzielonych na rysunku planu terenach komunikacji drogowej;
- 2) nieruchomości przyległych w uzgodnieniu z władającym, w sytuacjach podyktowanych koniecznością odstąpienia od prowadzenia ich w obrębie pasów drogowych.

**§18.** Dla sieci wodociagowych ustala się:

- 1) prowadzenie prac modernizacyjnych;
- 2) zaopatrzenie w wodę obszaru objętego ustaleniami planu za pośrednictwem sieci powiązanych z miejskim systemem wodociagowym, biegnących w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) budowę nowych sieci wodociagowych.

**§19.** Dopuszcza się budowę nowych sieci kanalizacji deszczowej.

**§20.** Dla sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) nakaz przyłączania nowo powstałych budynków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji sanitarnej w powiązaniu z miejskim systemem kanalizacji deszczowej.

**§21.** Dla sieci energetycznych ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy linii elektroenergetycznej 110kV zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu,
- 2) utrzymanie zasilania stacji transformatorowych za pośrednictwem linii SN, połączonych z obiektami Głównego Punktu Zasilania;
- 3) budowę nowych sieci energetycznych w obrębie pasów infrastruktury na wszystkich wydzielonych na rysunku planu terenach komunikacji drogowej oraz na terenach przyległych.

**§22.** Dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych DN 80-125 w obrębie pasów infrastruktury na wszystkich wydzielonych na rysunku planu terenach komunikacji drogowej.

**§23.** Dopuszcza się lokalizowanie w obrębie terenów zabudowy zbiorników na gaz do celów grzewczych.

**§24.** Dla infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) dopuszczenie utrzymania istniejących oraz budowę nowych:
  - a) budowli i obiektów liniowych infrastruktury komunikacyjnej,
  - b) sieci szerokopasmowej,
  - c) telekomunikacyjnych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszczenie budowy obiektów infrastruktury komunikacyjnej w obrębie pasów infrastruktury na wszystkich wydzielonych na rysunku planu terenach komunikacji drogowej oraz na terenach przyległych;
- 3) nakaz maskowania lub kształtowania formy architektonicznej obiektów infrastruktury komunikacyjnej w dostosowaniu do historycznego zainwestowania w obrębie obiektów i stref ochrony konserwatorskiej,

zdefiniowanych w rozdziale „Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej” niniejszej uchwały.

§25. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł energii cieplnej pracujących w oparciu o następujące, preferowane czynniki grzewcze:

- 1) energię elektryczną;
- 2) paliwa:
  - a) gaz,
  - b) węgiel,
  - c) olej opałowy,
  - d) drewno,
- 3) alternatywne źródła energii:
  - a) kolektory słoneczne,
  - b) pompy ciepła.

§26. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują przepisy odrębne.

### **Rozdział 8** **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę,** **której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy**

§27. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 1% dla terenów:
  - a) **R**- rolniczych,
  - b) **RM**- zabudowy zagrodowej,
  - c) **ZL**- lasów,
  - d) **ZP**- zieleni urządzonej,
  - e) **KDL**- dróg publicznych- lokalnych,
  - f) **KDD**- dróg publicznych- dojazdowych,
  - g) **W**- infrastruktury technicznej- wodociągów;
- 2) w wysokości 30% dla terenów **EW**- lokalizacji elektrowni wiatrowych.

### **Rozdział 9** **Przepisy szczegółowe**

§28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R** (pow. 5,69 ha), **2R** (pow. 135,69 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) wody powierzchniowe,
  - b) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg;
- 4) zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji określonych uzupełniającym przeznaczeniem terenu.

§29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM** (pow. 3,97ha), ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa gospodarcza,
  - b) usługi nieuciążliwe,
  - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - d) zabudowa ~~letniskowa~~<sup>2</sup> i związana z agroturystyką,

---

<sup>2</sup> Uchylone na podstawie rozstrzygnięcia nadzorczego nr NK-3.4131.46.2015.AB Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 26 lutego 2015

- e) komunikacja samochodowa w zakresie niezbędnym do zapewnienia dojazdów oraz miejsc parkingowych dla użytkowników,
  - f) zieleni,
  - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się utrzymanie parametrów kształtowania zabudowy istniejących obiektów i możliwość ich odtworzenia w toku prac budowlanych (przebudowy), w przypadku rozbudowy obowiązują wymienione niżej parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla planowanych obiektów,
  - b) dopuszcza się adaptacje istniejących obiektów dla potrzeb zmiany ich funkcji na:
    - usługową,
    - mieszkaniową jednorodzinną,
  - c) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy:
    - gospodarczej, garażowej,
    - usługowej<sup>3</sup>,
    - mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących<sup>4</sup>,
  - c) możliwość rozbiórki istniejącej zabudowy gospodarczej, garażowej,
  - d) dopuszczenie montażu instalacji odnawialnych źródeł energii (ogniw fotowoltaicznych, małych turbin wiatrowych),
  - e) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla budynków w Gminnej Ewidencji Zabytków zgodnie z par. 11 ust. 2 uchwały;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.60,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.05,
  - c) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki,
  - d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - e) nakaz stosowania dachów symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00m,
  - g) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w minimalnej ilości w formie stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej, spełniającej łącznie następujące warunki:
    - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
    - 2 miejsca na 1 lokal usługowy,
    - 1 miejsce na 20,00m<sup>2</sup> powierzchni przeznaczonej na usługi,
  - h) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 30,00m.

**§30.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** (pow. 12,42ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny lasów,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych,
  - b) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie wymogami ustawy o lasach,
  - c) nakaz realizacji zadań zapisanych w planach urządzania lasów;
- 3) zakaz zabudowy.

**§31.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** (pow. 0,98ha) ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury,
  - c) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg;

<sup>3</sup> Uchylone na podstawie rozstrzygnięcia nadzorczego nr NK-3.4131.46.2015.AB Wojewody Zachodniopomorskiego

<sup>4</sup> Uchylone na podstawie rozstrzygnięcia nadzorczego nr NK-3.4131.46.2015.AB Wojewody Zachodniopomorskiego

- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla parku dworskiego w Gminnej Ewidencji Zabytków zgodnie z par. 11 ust. 3 uchwały;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszczenie scalenia nieruchomości w granicach historycznego założenia parkowego.

**§32.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** (pow. 1,10ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej - dróg lokalnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 14,00m do 18,00 m
  - b) dopuszczenie wycinki drzew rosnących w pasie drogowym dla:
    - usunięcia kolizji z planowanymi wyjazdami z terenów przyległych,
    - działań mających na celu bezpieczeństwo użytkowników drogi;
  - c) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:
    - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
    - urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

**§33.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD** (pow. 1,50ha), **2KDD** (pow. 1,14ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej - dróg dojazdowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - **1KDD** - od 12,00m do 14,00 m,
    - **2KDD** - od 12,00m do 13,00 m,
  - b) dopuszczenie wycinki drzew rosnących w pasie drogowym dla:
    - usunięcia kolizji z planowanymi wyjazdami z terenów przyległych,
    - działań mających na celu bezpieczeństwo użytkowników drogi;
  - c) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:
    - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
    - urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

**§34.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1EW** (pow. 41,46ha), **2EW** (pow. 66,10ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: obszar lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) tereny rolnicze,
  - b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszczenie utrzymania dotychczasowego, rolniczego przeznaczenia terenu,
  - b) zakaz lokalizacji zabudowy na stały pobyt ludzi,
  - c) dopuszczenie lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z placami manewrowymi, drogami wewnętrznymi oraz sieciami infrastruktury technicznej,
  - d) nakaz utrzymania stonowanej, ujednoliconej kolorystyki obiektów elektrowni w kolorach nie kontrastujących z otoczeniem,
  - e) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na obiektach elektrowni innych niż logo i nazwy producenta podzespołów,
  - f) obsługa komunikacyjna:
    - teren 1EW- z przyległych dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL,
    - teren 2EW- z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL, 2KDD;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.01,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.005,
  - c) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 98% powierzchni terenu,
  - d) ograniczenie mocy instalowanych elektrowni wiatrowych do 5MW dla pojedynczej elektrowni,
  - e) nakaz lokalizacji elektrowni z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) nakaz zachowania minimalnej odległości 300.00m pomiędzy elektrowniami,
  - g) maksymalna wysokości zabudowy:
    - 150.00m dla maszty elektrowni, liczone od poziomu terenu do osi piasty turbiny,



- 210.00m, dla masztu elektrowni wraz z łopatami turbiny w jej górnym położeniu,
- h) ograniczenie liczby elektrowni wiatrowych do:
- jednej w granicach terenu 1EW,
  - trzech w granicach terenu 2EW;
- 5) dopuszczenie wytyczenia dróg serwisowych dla obsługi elektrowni i urządzeń towarzyszących, oraz budowy utwardzonych placów manewrowych dla potrzeb montażu i obsługi elektrowni i urządzeń towarzyszących o minimalnej powierzchni: 2400.00m<sup>2</sup> dla pojedynczej elektrowni.

**§35. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1W** (pow. 0,13ha) ustala się przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej - wodociągów.

**2.** W zasięgu terenu obowiązuje zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody, ponadto należy:

- 1) odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
- 2) zagospodarować teren zielenią;
- 3) odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
- 4) ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

**3.** Teren ochrony bezpośredniej należy ogrodzić i oznakować tablicą zawierającą informację o ujęciu wody powierzchniowej i zakazie wstępu osobom nieupoważnionym.

## **Rozdział 10**

### **Przepisy końcowe**

**§36.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Cedyni.

**§37.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Cedynia.

**Przewodniczący Rady Miejskiej w Cedyni**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Żelichów gm.  
Cedynia**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn zm.<sup>5</sup>) Rada Miejska w Cedyni przyjmuje następujące rozstrzygnięcie uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Żelichów gm. Cedynia wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 listopada 2014 r. do 15 grudnia 2014 r.:

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Żelichów gm. Cedynia we wskazanym przez Burmistrza Cedyni terminie nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**Przewodniczący Rady Miejskiej w Cedyni**

---

<sup>5</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446 oraz Dz. U. z 2014 r. poz. 379, poz. 768.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr IV/16/2015  
Rady Miejskiej w Cedyni  
z dnia 21  
stycznia 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY  
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn zm.<sup>6</sup>) Rada Miejska w Cedyni rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Żelichów gm. Cedynia inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej służącymi zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) należą do zadań własnych gminy, są:

- 1) budowa, rozbudowa i modernizacja dróg gminnych w obszarze objętym ustaleniami planu,
- 2) budowa, rozbudowa i modernizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej:
  - a) wodociągowej,
  - b) kanalizacyjnej.

§ 2. Finansowanie zapisanych w niniejszym planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2009 nr 157 poz. 1240), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na dany rok.

**Przewodniczący Rady Miejskiej w Cedyni**

---

<sup>6</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446 oraz Dz. U. z 2014 r. poz. 379, poz. 768.

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn zm.). Niniejsza uchwała jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podjętej na podstawie uchwały XXIV/207/2013 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 1 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Żelichów gm. Cedynia.

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy:

- 1) ogłoszono i obwieszczono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje określone ustawą, w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostało wniesiono wnioski do planu,
- 2) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały odpowiednio wykorzystane w opracowywaniu,
- 3) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu,
- 4) wprowadzono zmiany wynikające z opinii i uzgodnień,
- 5) projekt nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- 6) projekt planu został następnie wyłożony do publicznego wglądu,
- 7) przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami.

Do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 listopada 2014 r. do 15 grudnia 2014 r. projektu planu we wskazanym przez Burmistrza Cedyni terminie nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia. Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik Nr 3 do uchwały. Stwierdzono w nim, że zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Żelichów gm. Cedynia inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej służącymi zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) należą do zadań własnych gminy, są:

- 3) budowa, rozbudowa i modernizacja dróg gminnych w obszarze objętym ustaleniami planu,
- 4) budowa, rozbudowa i modernizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej:
  - a) wodociągowej,
  - b) kanalizacyjnej.

Rada Miejska, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu, stwierdza że nie narusza on ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedynia” przyjętej uchwałą Nr XLI/362/2010 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 24 czerwca 2010 r.

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono ponadto następujące wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 Nr 0 poz. 1235 ze zm.):

- 1) ustalenia prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko,
- 2) opinie organów Ochrony Środowiska oraz Państwowej Inspekcji Sanitarnej.

Należy stwierdzić, że projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i w realizuje przedstawione w uchwale zamierzenia. Wobec powyższego przyjęto rozwiązania zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej w Cedyni**