



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 29.04.2024 r.

Poz. 2160

UCHWAŁA NR LI/404/2024 RADY GMINY CEDRY WIELKIE

z dnia 28 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie, w zakresie terenów oznaczonych symbolami 73.P i 74.P

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 20 ust.1, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 27 oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739) oraz art. 66 ust. 2, art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr XLII/323/2023 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie, w zakresie terenów oznaczonych symbolami 73.P i 74.P Rada Gminy Cedry Wielkie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że niniejsza Uchwała nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie” (uchwalonego Uchwałą Nr XLII/324/18 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 12 września 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie, obowiązuje ujednolicona wersja dokumentu przyjęta Uchwałą Nr XLVI/358/2023 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 13 października 2023 r.).

2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie, w zakresie terenów oznaczonych symbolami 73.P i 74.P, zwaną dalej „planem”.

3. Granice planu przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:1000.

4. Plan obejmuje dwa rozłączne obszary, o łącznej powierzchni opracowania planu około 41,90 ha.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia graficzne planu;
- 2) załącznik nr 2 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

2. Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad kształtowania przestrzeni publicznych określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa#;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej i graficznej planu.

2. Ustalenia tekstowe planu określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §4;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody - §6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - §7;
- 5) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §8;
- 6) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów - §9;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej - §10;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - §11.

3. Ustalenia graficzne zawarte są na załączniku graficznym nr 1 - rysunku planu, na którym obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczenie terenu:
 - a) P – teren produkcji,
 - b) KDZ – teren komunikacji drogi zbiorczej;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków;
- 7) pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
- 8) pas ochrony funkcyjnej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte są na załączniku graficznym nr 1 - rysunku planu w skali 1:1000, nie wymienione w ust. 3 stanowią informacje.

Rozdział 2. Ustalenia planu

§ 4. Przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1P (orientacyjna powierzchnia terenu 33,79 ha) i 2P (orientacyjna powierzchnia terenu 8,09 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków produkcyjnych, magazynowych, wiat, placów składowych,
 - b) lokalizacja zabudowy produkcyjno - usługowej z zakresu rzemiosła usługowego, z zakresu instytucji finansowych, instytucji gospodarczych, instytucji administracji, centrów wystawienniczych i centrów konferencyjnych, powierzchni biurowych, centrów logistycznych, centrum przetwarzania danych, serwerowni,
 - c) lokalizacja zabudowy socjalno-biurowej dla obsługi funkcji produkcji lub usług,
 - d) lokalizacja zabudowy usługowej, z wyłączeniem usług społecznych, tj. usług z zakresu oświaty, wychowania, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, a także z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego (obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²),
 - e) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW w postaci wolnostojących paneli fotowoltaicznych wraz z ich strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
 - f) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących stanowiących całość techniczno-użytkową z urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii, w tym magazynów energii,
 - g) lokalizacja zabudowy towarzyszącej głównej funkcji terenu (gospodarczej, technicznej),
 - h) lokalizacja zabudowy obsługi produkcji rolnej,
 - i) lokalizacja zieleni towarzyszącej, w tym pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej,
 - j) lokalizacja dojazdów i dojazdów, dróg przeciwpożarowych, placów manewrowych oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
 - k) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny drogi publicznej zbiorczej – fragment pasa drogowego (zjazdu) drogi gminnej – ul. Gdańskiej ;
- 2) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - a) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W obszarze planu nie znajdują się nadziemne elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony.

2. W obszarze planu wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków (granice strefy oznaczono na rysunku planu); zasady ochrony określono w ustaleniach § 7 „Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków”.

3. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu określone w § 9 niniejszej uchwały.

§ 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu

1. W związku z przeznaczeniem terenu planowana zabudowa nie wymaga ustalenia standardu ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

2. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. Ustala się nakaz prowadzenia prac budowlanych w sposób, który nie spowoduje zmiany stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją ani na terenach sąsiednich poza obszarem objętym planem.

4. Sieć rowów melioracyjnych stanowi charakterystyczny element krajobrazu Żuław Wiślanych podlegający ochronie; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich przebudowę, przy zachowaniu następujących zasad:

- 1) w terenie 1P dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń wodnych lub urządzeń melioracyjnych, pod warunkiem zapewnienia ciągłości funkcjonalności całego systemu do regulacji stosunków wodnych, jeżeli urządzenia te stanowią element takiego systemu, po uzyskaniu zgód i pozwoleń zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony wód;
- 2) w terenie 2P obowiązuje zakaz zasypywania istniejących rowów melioracyjnych, dopuszcza się ich skanalizowanie wyłącznie na fragmentach stanowiących przejazdy, niezbędne dla obsługi komunikacyjnej terenu i wydzielonych z niego działek.

5. W celu minimalizacji ewentualnego oddziaływania na tereny sąsiednie, w szczególności tereny zabudowy mieszkaniowej należy zastosować odpowiednie obiekty, np. ekran akustyczny, wał ziemny, zieleni izolacyjną, przy czym ekran akustyczny i wał ziemny dopuszcza się wyłącznie od południowej strony terenu 1P. Maksymalna wysokość ekranów akustycznych i wałów ziemnych 4m; zaleca się obsadzenie obiektów zielenią, np. pnączami.

6. Ustala się wymóg urządzenia pasa zieleni izolacyjno – krajobrazowej w miejscu wskazanym na rysunku planu; przez pas zieleni izolacyjno – krajobrazowej należy rozumieć pas zieleni pełniący funkcję ochronną i krajobrazową, stanowiący osłonę terenów zabudowy mieszkaniowej od terenów produkcji (funkcja izolacyjna), oraz pełniący rolę maskującą obiekty o znaczącym oddziaływaniu na krajobraz (funkcja krajobrazowa), składającego się z przynajmniej jednego pasa zieleni wysokiej (drzewa) uzupełnionego zielenią średnią (krzewy) i niską. W projektowaniu pasów zieleni wzdłuż dróg uwzględnić konieczność lokalizacji zjazdów oraz zasady bezpieczeństwa ruchu na drogach, a także obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci i przyłączy.

7. Na obszarze objętym planem, przy wdrażaniu jego ustaleń, należy uwzględnić obowiązujące prawo dotyczące ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

8. Lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków Dla obszaru strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków (granice strefy oznaczono na rysunku planu) ustala się: w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia zabytków archeologicznych, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

§ 8. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- a) dla terenów 1P i 2P w wysokości 10%,
- b) dla terenu 1KDZ nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia stawki (grunt stanowi teren drogi publicznej).

§ 9. Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1P i 2P ustala się:

1) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60% odniesiony do powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% działki budowlanej,
- c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna 2,1,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu: ·20 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej (droga zlokalizowana po zachodniej stronie od granic obszaru opracowania), ·12 m od linii rozgraniczających drogi gminnej (droga zlokalizowana po północno-wschodniej stronie od granic obszaru opracowania) oraz od terenu 1.KDZ, ·15 m od terenów związanych z zabudową mieszkaniową, położoną w miejscowości Miłocin II (poza granicami opracowania planu), ·10 m w każdą stronę od granicy ciekłu Stary Kanał (położonego poza granicami opracowania planu).
- e) ustala się wymóg urządzenia pasa zieleni izolacyjno – krajobrazowej o szerokości co najmniej 10 m, w miejscu wskazanym na rysunku planu,
- f) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć SN obowiązuje pas ochrony funkcyjnej (możliwych ograniczeń w zagospodarowaniu – do uzgodnienia z zarządcą sieci) związany z polem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii) - przebieg linii i zasięg pasa ochrony funkcyjnej wskazano na rysunku planu; w przypadku przebudowy linii na sieć podziemną wskazane ograniczenia oraz przedstawiony na rysunku planu zasięg pasa ochrony funkcyjnej nie obowiązują,
- g) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków (granice strefy oznaczono na rysunku planu) obowiązują zasady ochrony określone w ustaleniach § 7 „Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków”,
- h) planowane dojazdy do zabudowy w ramach zagospodarowania działek budowlanych lub wydzielanie dojazdów jako odrębne nieruchomości projektować z uwzględnieniem zachowania w maksymalnym stopniu istniejących elementów krajobrazu takich jak rowy melioracyjne czy szpalery drzew wiatrochronnych,
- i) wydzielania geodezyjne w terenach wolnostojących paneli fotowoltaicznych oraz lokalizację paneli fotowoltaicznych na gruncie dostosować z uwzględnieniem ochrony i zachowania systemu polderowego i rowów melioracyjnych,
- j) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów, z wyjątkiem terenów lokalizacji obiektów wolnostojących paneli fotowoltaicznych:

- a) maksymalna wysokość budynków 15 m;
- b) maksymalna wysokość budowli (obiektów infrastruktury technicznej lub obiektów technicznych, wynikających z wymogów technologicznych produkcji) – 15 m z możliwością zwiększenia wysokości budowli do maksymalnie 18 m na powierzchni budynku nie przekraczającej 20% powierzchni podstawowej bryły budynku, w szczególnych w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji; przy czym ograniczenia wysokości budowli nie dotyczą napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- c) geometria dachu: dachy dowolne,
- d) zainwestowanie terenu powinno nawiązywać do tradycji budowlanej Żuław, zabudowa winna być zharmonizowana z otoczeniem i krajobrazem Żuław pod względem formy zabudowy i kolorystyki obiektów, tzn. budynki kształtować na rzucie w kształcie prostokąta (dopuszcza się ich łączenie w kształcie litery L, T, itp.), zakaz stosowania na zewnętrznych elewacjach i dachach budynków jaskrawych i kontrastowych kolorów nie występujących w tradycyjnych materiałach budowlanych stosowanych na Żuławach;

3) zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów dla obiektów wolnostojących paneli fotowoltaicznych:

- a) maksymalna wysokość obiektów wolnostojących paneli fotowoltaicznych lokalizowanych na gruncie - 4 m,

- b) maksymalna wysokość budynków i budowli towarzyszących, z wyjątkiem obiektów napowietrznych linii elektroenergetycznych - 6 m;
- c) geometria dachu: dachy dowolne; pokrycie dachu z materiałów matowych (bez połysku),
- d) zakaz stosowania na zewnętrznych elewacjach budynków jaskrawych kolorów.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych:

- 1) powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę powiatową – ul. Topolową i drogę gminną – ul. Gdańską, położone w sąsiedztwie obszaru planu;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów produkcji (1P i 2P) bezpośrednio z dróg publicznych: ul. Topolowej dla terenu 1P i ul. Gdańskiej dla terenów 1P i 2P lub za pośrednictwem dojazdów urządzonych w ramach zagospodarowania terenu;
- 3) minimalna ilość miejsc parkingowych dla pojazdów samochodów osobowych:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1000m² powierzchni użytkowej produkcji, magazynów i składów lub usług,
 - b) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla funkcji produkcji magazynów i składów oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla funkcji usług;
 - c) dla terenów przewidzianych wyłącznie dla realizacji wolnostojących paneli fotowoltaicznych nie określa się minimalnej, wymaganej liczby miejsc parkingowych,
 - d) nie określa się minimalnej, wymaganej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – obowiązują przepisy odrębne.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych,
 - b) ustala się włączenie obiektów wymagających zaopatrzenia w wodę do istniejącej sieci wodociągowej; przy czym dopuszcza się, w przypadku zapotrzebowania wody w ilości przekraczającej możliwości wydolności sieci wodociągowej budowę własnego ujęcia wody, w szczególności do celów technologicznych produkcji lub celów przeciwpożarowych,
 - c) dla budynków zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
 - a) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych,
 - b) ścieki przemysłowe odprowadzić do sieci kanalizacji gminnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (poza obszarem opracowania planu); ścieki przemysłowe, w zależności od ich składu, mogą wymagać podczyszczenia przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ścieki bytowe odprowadzić do sieci kanalizacji gminnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (poza obszarem opracowania planu),
 - d) w przypadku braku możliwości przyłączenia do gminnej sieci dopuszcza się możliwość odprowadzenia ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników (szamb);
- 3) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej,

- b) wody deszczowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych odprowadzić powierzchniowo lub za pomocą urządzeń rozsączających do gruntu, rowów melioracyjnych lub innych cieków lub do sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
 - d) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny (np. ogrody deszczowe, płyty ażurowe stosowane na dojazdach i parkingach),
 - e) dopuszcza się zastosowanie technologii zagospodarowania wód opadowych poprzez ich uzdatnianie do ponownego wykorzystania, np. na cele socjalno-bytowe,
 - f) wody deszczowe z zanieczyszczonych terenów utwardzonych, odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej lub do wód lub gruntu, wyłącznie po wcześniejszym podczyszczeniu przed odprowadzeniem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energią elektryczną:
- a) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym kogeneracji lub urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych oraz przyłączy obiektów budowlanych,
 - b) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego lub niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego;
- 6) infrastruktura telekomunikacyjna: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy;
- 7) gospodarka odpadami
- a) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym; gospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi,
 - b) gospodarowanie innymi odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się w obszarze planu lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu), bądź wynikających z przepisów odrębnych.

§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. W całym obszarze planu dopuszcza się scalania, łączenia i podziały nieruchomości.
2. Ustala się następujące parametry działek wydzielanych w terenach 1P i 2P w wyniku procesów scalania, łączenia i podziałów nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30 m,
 - 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2000m²,
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 70 do 100 stopni,
3. zasady podziału na działki nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych w celu powiększenia innych działek budowlanych jako regulacji stanów prawnych oraz wydzielenia działek dla potrzeb infrastruktury technicznej.

4. Jako zgodne z ustalenia planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 12. 1. W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie uchwalony Uchwałą Nr XXII/179/16 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 28 września 2016 r., opublikowany w Dz. U. Woj. Pom. z 2016 r., poz. 3603.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cedry Wielkie.

§ 13. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego. Uchwała podlega publikacji na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Cedry Wielkie.

Przewodniczący Rady

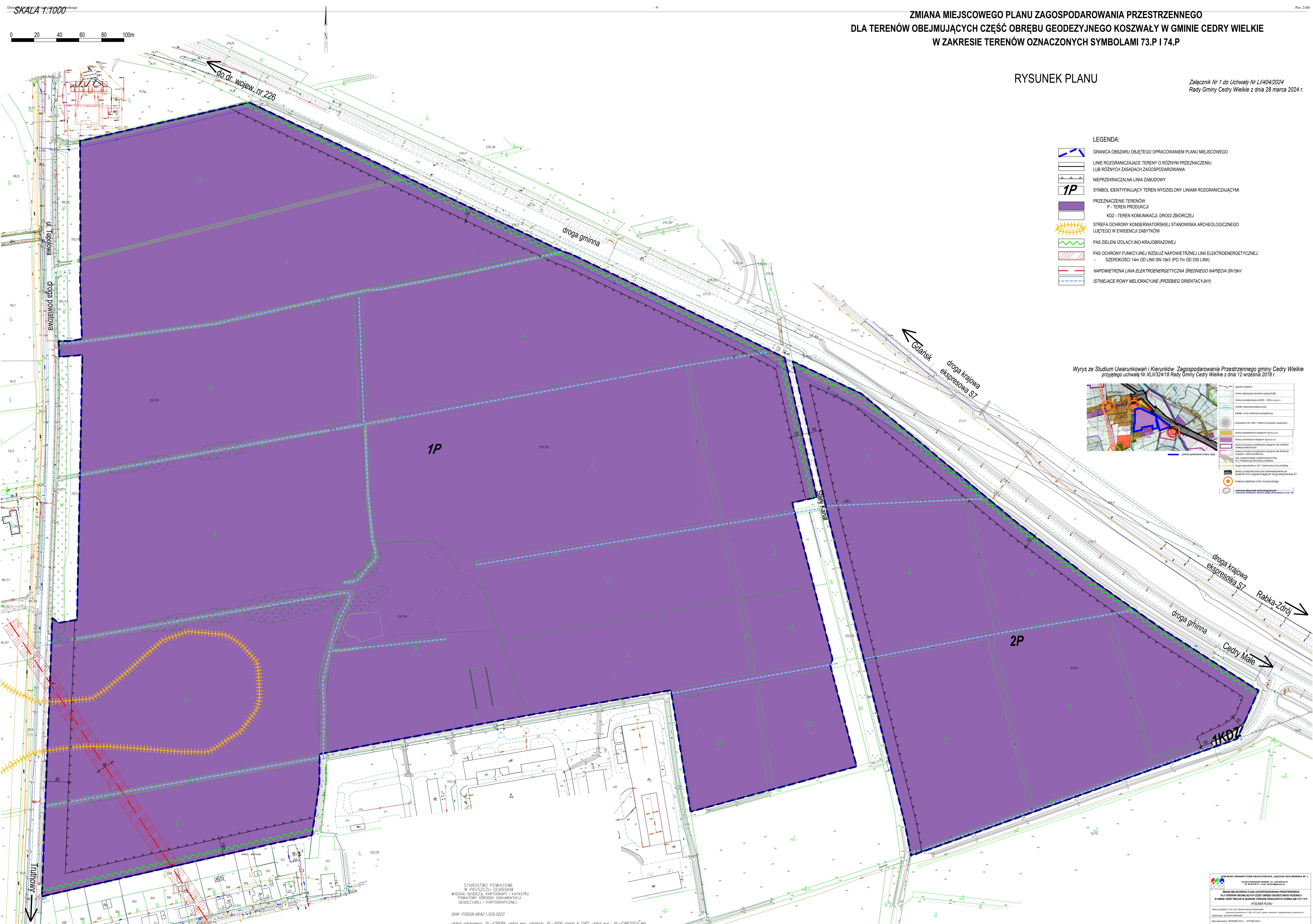
Justyna Słowińska

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW OBEJMUJĄCYCH CZĘŚĆ OBRĘBU GEODEZYJNEGO KOSZWAŁY W GMINIE CEDRY WIELKIE W ZAKRESIE TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 73.P I 74.P



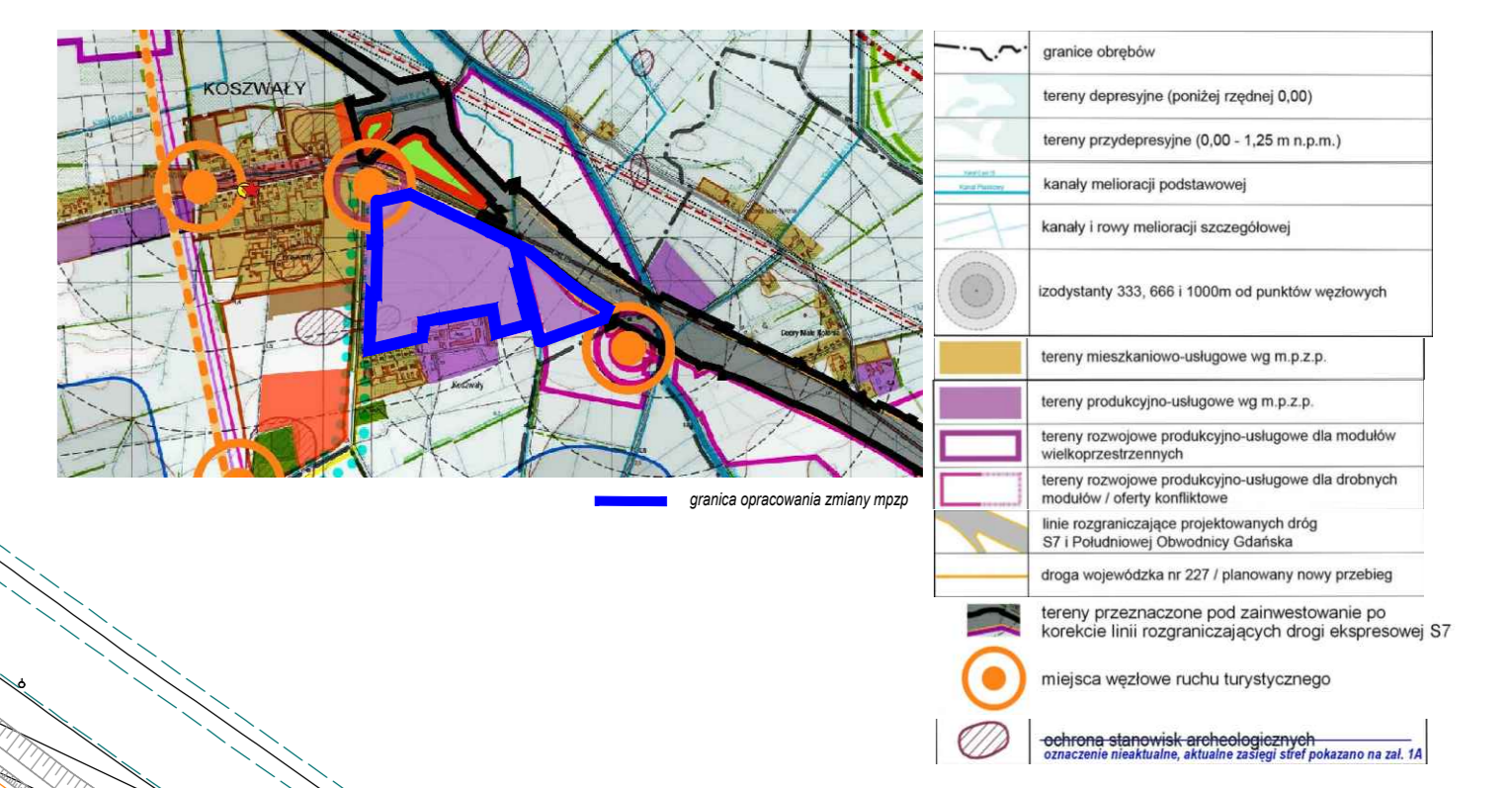
RYСУNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LI/404/2024
Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 28 marca 2024 r.



- LEGENDA:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM PLANU MIEJSCOWEGO
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY TEREN WYDZIELONY LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
 - PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
 - P - TEREN PRODUKCJI
 - KDZ - TEREN KOMUNIKACJI, DROGI ZBIORCZEJ
 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO UJĘTEGO W EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - PAS ZIELENI IZOLACYJNO-KRAJOBRAZOWEJ
 - PAS OCHRONY FUNKCYPNEJ WZDŁUŻ NAPIOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ: - SZEROKOŚCI 14m OD LINII SN-15kV (PO 7m OD OSI LINII)
 - NAPIOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEJ NAPIĘCIA SN15kV
 - ISTNIEJĄCE ROWY MELIORACYJNE (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)

Wyrzys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Cedry Wielkie przyjętego uchwałą Nr XLII/324/18 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 12 września 2018 r.



**Załącznik nr 2 do
UCHWAŁY NR LI/404/2024
RADY GMINY CEDRY WIELKIE**

z dnia 28 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie, w zakresie terenów oznaczonych symbolami 73.P i 74.P

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Cedry Wielkie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Gminy Cedry Wielkie, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie, w zakresie terenów oznaczonych symbolami 73.P i 74.P

r o z s t r z y g a c o następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach tj. w dniach od 19.01.2024 r do 16.02.2024 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 01.03.2024 r. zgłoszono dnia 27 lutego 2024r. jedną uwagę do projektu planu dotyczącą dwóch zagadnień:
 - 1) wykreślenia możliwości obsługi komunikacyjnej terenów 1P i 2P z drogi publicznej – ul. Topolowa z uwagi na jej parametry i potencjalne utrudnienia i niebezpieczeństwo dla użytkowników drogi;
 - 2) obniżenia maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy, t.j. pozostawienie jak w dotychczasowym planie miejscowym maksymalnej wysokości zabudowy 12m z uwagi na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od strony wschodniej i południowej oraz planowane (w ramach wydanej decyzji środowiskowej dla przedmiotowych nieruchomości) bardzo duże obiekty, w tym o długości elewacji od strony ul. Topolowej ponad 500m.
2. Wójt Gminy Cedry Wielkie rozstrzygnął złożone uwagi i postanowił ich nie uwzględniać w przedkładanym Radzie Gminy projekcie planu miejscowego do uchwalenia uzasadniając swoje stanowisko następująco:
 - 1) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu projekt planu był uzgadniany z właściwym zarządcą drogi powiatowej – ul Topolowej, który nie wniósł zastrzeżeń odnośnie możliwości wykorzystania tej drogi do obsługi komunikacyjnej planowanych obiektów w terenie 1P (teren 2P nie przylega bezpośrednio do pasa drogowego ul. Topolowej); poza tym właściwym rozwiązaniem projektowym jest zapewnienie możliwości obsługi komunikacyjnej terenów z co najmniej dwóch dróg; zgodnie z przepisami prawa, jeśli parametry drogi nie są wystarczające do obsługi planowanych przedsięwzięć to niezbędna jest przebudowa drogi w celu dostosowania jej do obsługi projektowanej zabudowy;

- 2) obniżenie maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy i pozostawienie jej jak w dotychczasowym planie miejscowym na poziomie 12m byłoby sprzeczne z celem dokonania zmiany planu - gdyż głównym celem opracowania planu była *„zmiana parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i zabudowy w granicach terenów przeznaczonych w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę produkcyjną, magazynów i składów (oznaczonych symbolami 73.P i 74.P), w szczególności w zakresie wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wysokości zabudowy (...)”*. – cytat z uzasadnienia Uchwały Nr XLII/323/2023 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego; ponadto ustalona w planie maksymalna wysokość budynków 15 m jest wynikiem konsensusu pomiędzy złożonym wnioskiem a zasadami ochrony krajobrazu uzgodnionymi z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
3. Rada Gminy Cedry Wielkie potwierdza stanowisko Wójta Gminy Cedry Wielkie w sprawie rozstrzygnięcia uwag i postanawia nie uwzględniać złożonej uwagi.

**Załącznik nr 3 do
UCHWAŁY NR LI/404/2024
RADY GMINY CEDRY WIELKIE**

z dnia 28 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie, w zakresie terenów oznaczonych symbolami 73.P i 74.P

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

W uchwalanym planie miejscowym nie przewiduje się realizacji zadań własnych gminy będących inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej.

**Załącznik nr 4 do
UCHWAŁY NR LI/404/2024
RADY GMINY CEDRY WIELKIE**

z dnia 28 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących część obrębu geodezyjnego Koszwały w gminie Cedry Wielkie, w zakresie terenów oznaczonych symbolami 73.P i 74.P

Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 roku, poz. 977, z późn. zm.)

Dane przestrzenne (dokument elektroniczny)

Dokument dostępny w systemie informacji przestrzennej Gminy Cedry Wielkie, na stronie internetowej: <https://cedrywielkie.e-mapa.net/wykazplanow/> oraz na dołączonej do dokumentacji prac planistycznych płycie CD