

**Uchwała nr XVIII 150104  
Rady Gminy w Cedrach Wielkich  
z dnia 15 czerwca 2004 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w Gminie Cedry Wielkie obszar wsi Błotnik.**

Na podstawie art.26 w związku z art.7, art.8 ust.1-3, art.9-11, art.18 i art.28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. Z 1999r. Nr 15, poz.139, zm:z 1999r. Nr41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz.1157, Nr 120, poz.1268, z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804, z 2002r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112), art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, zm: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz.984, Nr 214, poz. 1806) oraz art.85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717)

**§1**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar obrębu geodezyjnego wsi Błotnik.

**§2**

1. Uchwała się następujące definicje pojęć użytych w tekście ustaleń planu:

1. intensywność zabudowy — iloraz powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni terenu. Powierzchnia terenu odnosi się do powierzchni wydzielonej działki pod względem własnościowym, lub do powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.
2. linia rozgraniczająca — linia rozdzielająca tereny różne pod względem użytkowania.
3. nieprzekraczalna linia zabudowy - linia oznaczająca granicę, której nie może przekroczyć w danym kierunku lico budynku.
4. zorganizowana działalność inwestycyjna — ogół czynności związanych z realizacją zamierzenia budowlanego, obejmującego kompleksowe zagospodarowanie wyznaczonego terenu.
5. powierzchnia biologicznie czynna — powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona pokryta roślinnością urządzoną lub naturalną, a także wodą. W powierzchnię tą włącza się powierzchnie parkingów pokrytych specjalnymi płytami.
6. procent pokrycia działki zabudową — suma powierzchni wszystkich budynków znajdujących się na określonym terenie (liczony po obrysie zewnętrznym budynku) do powierzchni tego terenu, wyrażona w %.
7. strefa ochrony konserwatorskiej — obszar zawierający historyczny układ przestrzenny wyróżniający się wartością i zachowaniem historycznie ukształtowanej struktury.
8. strefa ochrony archeologicznej — obszar na którym występują lub mogą występować znaleziska archeologiczne — ujęte w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków archeologicznych.

### §3

Ustala się podział obszaru objętego planem, jak na rysunku planu na mapie ewidencyjnej w skali 1:5 000 i na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:10000, na tereny:

MN — zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,

UC — usług komercyjnych,

UPs — usług sportu,

PPn — produkcji o niskiej intensywności zagospodarowania,

RP — upraw polowych,

RP1 - upraw polowych bez prawa zabudowy,

TW — urządzeń infrastruktury technicznej (ujęcie wody),

TK - urządzeń infrastruktury technicznej (pompownia ścieków),

IB — inne; teren nieczynnego składowiska odpadów paleniskowych,

OW — wały przeciwpowodziowe,

TR — urządzeń melioracyjnych (rowy melioracyjne),

ZI — zieleni ochronnej (pasy wiatrochronne),

ZN — zieleni nieurządzonej,

WS — wody śródlądowe,

KU — dróg — w tym:

KU1 — dróg lokalnych

KUd — dróg dojazdowych

KUw — dróg wewnętrznych.

KS — urządzeń obsługi transportu samochodowego.

### §4

Ustalenia ogólne dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

#### 1. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) Obszar wsi obsługiwany jest przez drogi:

- KU1 1/2 — droga powiatowa, klasy lokalna; jedna jezdnia dwa pasy ruchu. Szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, lecz nie mniej niż 12,0 m.

- KUd 1/2 — droga gminna, klasy dojazdowa; jedna jezdnia dwa pasy ruchu. Szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, lecz nie mniej niż 10,0 m,

- KUw — droga wewnętrzna, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

2) Tereny położone wzdłuż Kanału Śledziowego obsługiwane są przez drogę przywałową mieszczącą się w liniach rozgraniczających wałów przeciwpowodziowych (teren oznaczony symbolem OW).

3) Dla terenów dróg obowiązuje zachowanie istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem wycinki w celach powiązań z przyległym terenem, niezbędnych cięć sanitarnych i niezbędnych rozwiązań technicznych.

4) Odprowadzenie wód opadowych z terenów dróg - powierzchniowe, na obszarach zainwestowania wody opadowe przed odprowadzeniem do gruntu należy podczyścić z zanieczyszczeń ropopochodnych — dotyczy także terenów parkingów i placów manewrowych.

5) Ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych.

#### 2. Warunki wynikające z ochrony środowiska kulturowego

1) ustala się objęcie ochroną konserwatorską postulowanych do wpisania do rejestru zabytków i wpisanych do ewidencji zagród istniejących, reliktyw siedlisk rolniczych i obiektów oznaczonych na rysunku planu; wszelka działalność inwestycyjna na w/w terenach musi być prowadzona pod nadzorem służb konserwatorskich,

- 2) na obszarze stanowisk archeologicznych ustala się strefy ochrony archeologicznej, gdzie obowiązują następujące rygory:
  - wszelka działalność inwestycyjna musi być prowadzona pod nadzorem archeologiczno — konserwatorskim,
  - w przypadku stwierdzenia reliktyw archeologicznych wszelkie prace powinny zostać przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych,
- 3) dla wydzielonych stref ochrony archeologicznej ustala się wymóg uzgodnienia wszystkich planów i projektów lokalizowanych na ich terenie z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i opiniowania przez Muzeum Archeologiczne w Gdańsku,
- 4) tereny płaskich stanowisk archeologicznych mogą być przeznaczone pod zagospodarowanie po wykonaniu inwentaryzacji i dokumentacji obiektów archeologicznych, narażonych na rażonych na zniszczenie w trakcie prac ziemnych.

### 3. Obszary zagrożeń:

- 1) obręb wsi zagrożony jest powodzią, obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z ustawą Prawo Wodne,
- 2) przez obręb wsi przebiegają linie energetyczne WN 400kV ze strefą ochronną 2x50 m, linia WN 110kV ze strefą ochronną 2 x 25 m oraz linie SN 15kV ze strefą ochronną 2x8 m.

### 4. Stawka procentowa

- 1) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu — w wysokości 30%.
- 2) ustala się stawkę procentową—0% dla wszystkich klas dróg.

## §5

Ustalenia tekstowe szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu ustala się jak następuje:

### **OIMN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa:

#### 1. Warunki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy:
  - dla zabudowy jednorodzinnej — nie więcej niż 0,6,
  - dla zabudowy zagrodowej — nie więcej niż 0,8,
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek:
  - dla zabudowy mieszkaniowej — nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy zagrodowej — nie mniej niż 1800 m<sup>2</sup>,
- 3) wysokość zabudowy:
  - nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy dla zabudowy mieszkaniowej,
  - nie więcej niż 13,0 m dla budynków inwentarskich i pomocniczych,
- 4) procent pokrycia działki zabudową:
  - dla zabudowy mieszkaniowej — nie więcej niż 30 %,,
  - dla zabudowy zagrodowej — nie więcej niż 40%,
- 5) linie zabudowy — nieprzekraczalne 6,0 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych (o symbolu KUI) oraz od krawędzi rowów melioracyjnych.
- 6) poziom posadzki parteru — nie więcej niż 0,6 m nad poziomem powierzchni terenu,
- 7) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej:

- 40° 50° dla budynków głównych,
- 12°—45° dla budynków inwentarskich i pomocniczych,
- 8) obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia (w tym ogrodzenie) należy wykonać zgodnie z projektem zapewniającym dostosowanie formy architektonicznej do krajobrazu.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę — z wiejskiej sieci wodociągowej,
- 2) elektryczność — z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
- 3) gaz — docelowo z sieci gazowej; w etapie gaz bezprzewodowy,
- 4) ogrzewanie — z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
- 5) ścieki — indywidualne rozwiązania lokalne, (wywóz ścieków do oczyszczalni w Cedrach Wielkich),
- 6) wody opadowe — z terenów o nawierzchni utwardzonej (parkingi, place manewrowe) do kanalizacji deszczowej; z dachów obiektów budowlanych do gruntu,
- 7) utylizacja odpadów stałych — po segregacji wywóz na składowisko gminne.

3. Parkingi:

- należy zapewnić miejsca postojowe w granicach każdej z wydzielonych działek.

4. Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) nie mniej niż 50 % każdej z wydzielonych działek przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną,
- 2) drzewa wysokopienne należy sadzić w takiej odległości od granic aby nie zacięniały sąsiednich działek,
- 3) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego,
- 4) ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych, oczek wodnych i drzew; w wypadku konieczności usunięcia drzew należy zrekompensować stratę w proporcji na 1 drzewo wycięte — 5 drzew posadzonych,

5. Inne zapisy:

- 1) inne zapisy stanowiące: dopuszcza się lokalizację usług stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego spełniających jednocześnie poniższe warunki:
  - nie zakłócające funkcji mieszkaniowych,
  - mieszczące się w lokalach użytkowych o powierzchni użytkowej nie większej niż 50 m<sup>2</sup>
  - dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym najwyższej zjednym mieszkaniem.
- 2) postanowienia wynikające z przepisów szczególnych: obręb wsi Błotnik położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, wg rozporządzenia wojewody obowiązują zakazy i ograniczenia dotyczące obszarów chronionego krajobrazu.
- 3) zalecenia nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
  - a) zaleca się zabudowę zindywidualizowaną budynkami nawiązującymi do miejscowej tradycji (jak w załączniku nr 3 do uchwały),
  - b) zaleca się takie sytuowanie elementów zainwestowania (budynków, wjazdów itp.), aby nie kolidowały z wartościowymi drzewami

**O2MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa.

1. Warunki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy:
  - dla zabudowy jednorodzinnej — nie więcej niż 0,6,
  - dla zabudowy zagrodowej — nie więcej niż 0,8,
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek:

- dla zabudowy mieszkaniowej — nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy zagrodowej — nie mniej niż 1800 m<sup>2</sup>,
  - 3) wysokość zabudowy:
    - nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy dla budynków mieszkalnych,
    - nie więcej niż 13,0 dla budynków inwentarskich i pomocniczych,
  - 4) procent pokrycia działki zabudową:
    - dla zabudowy mieszkaniowej — nie więcej niż 30 %,,
    - dla zabudowy zagrodowej — nie więcej niż 40%,
  - 5) linie zabudowy — nieprzekraczalne 6,0 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej (o symbolu KUL) oraz od krawędzi rowów melioracyjnych.
  - 6) poziom posadzki parteru — nie więcej niż 0,6 m nad poziomem powierzchni terenu,
  - 7) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej:
    - 40° 50° dla budynków głównych,
    - 12°—45° dla budynków inwentarskich i pomocniczych,
  - 8) obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia (w tym ogrodzenie) należy wykonać zgodnie z projektem zapewniającym dostosowanie formy architektonicznej do krajobrazu.
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę — z wiejskiej sieci wodociągowej,
  - 2) elektryczność — z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
  - 3) gaz — docelowo z sieci gazowej; w etapie gaz bezprzewodowy,
  - 4) ogrzewanie — z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
  - 5) ścieki — do kanalizacji sanitarnej,
  - 6) wody opadowe — z terenów o nawierzchni utwardzonej (parkingi, place manewrowe) do kanalizacji deszczowej; z dachów obiektów budowlanych do gruntu,
  - 7) utylizacja odpadów stałych — po segregacji wywóz na składowisko gminne.
3. Parkingi:
- należy zapewnić miejsca postojowe w granicach każdej z wydzielonych działek.
4. Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego:
- 1) nie mniej niż 50 % każdej z wydzielonych działek przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną,
  - 2) drzewa wysokopienne należy sadzić w takiej odległości od granic aby nie zacięniały sąsiednich działek,
  - 3) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego,
  - 4) ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych, oczek wodnych i drzew; w wypadku konieczności usunięcia drzew należy zrekompensować stratę w proporcji na 1 drzewo wycięte — 5 drzew posadzonych,
5. Inne zapisy:
- 1) inne zapisy stanowiące: dopuszcza się lokalizację usług stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego spełniających jednocześnie poniższe warunki:
    - nie zakłócające funkcji mieszkaniowych,
    - mieszczące się w lokalach użytkowych o powierzchni użytkowej nie większej niż 50m<sup>2</sup>,
    - dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym najwyżej z jednym mieszkaniem.
  - 2) postanowienia wynikające z przepisów szczególnych: obręb wsi Błotnik położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, wg rozporządzenia wojewody obowiązują zakazy i ograniczenia dotyczące obszarów chronionego krajobrazu.
  - 3) zalecenia nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
    - a) zaleca się zabudowę zindywidualizowaną budynkami nawiązującymi do miejscowej tradycji,

b) zaleca się takie sytuowanie elementów zainwestowania (budynków, wjazdów itp.), aby nie kolidowały z wartościowymi drzewami.

### **O3PPn** — produkcja o niskiej intensywności zainwestowania

#### 1. Warunki urbanistyczne:

1. intensywność zabudowy — nie więcej niż 0,4,
2. powierzchnie wydzielonych działek — nie ustala się,
3. wysokość zabudowy — nie więcej niż 13,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
4. procent pokrycia działki zabudową — nie więcej niż 50%,
5. linie zabudowy — nieprzekraczalne 6,0 m od krawędzi rowów melioracyjnych,
6. poziom posadzki parteru — nie więcej niż 0,6 m nad poziomem powierzchni terenu,
7. dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej — 4Q0 — 50° dla budynków głównych i 12° — 45° dla budynków gospodarczych i pomocniczych,
8. obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia (w tym ogrodzenie) należy wykonać zgodnie z projektem zapewniającym dostosowanie formy architektonicznej do krajobrazu.

#### 2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 7) zaopatrzenie w wodę — z wiejskiej sieci wodociągowej,
- 8) elektryczność — z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
- 9) gaz — docelowo z sieci gazowej; w etapie gaz bezprzewodowy,
- 10) ogrzewanie — z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
- 11) ścieki — do kanalizacji sanitarnej,
- 12) wody opadowe — z terenów o nawierzchni utwardzonej (parkingi, place manewrowe) do kanalizacji deszczowej; z dachów obiektów budowlanych do gruntu,
- 7) utylizacja odpadów stałych — po segregacji wywóz na składowisko gminne.

#### 3. Parkingi

- należy zapewnić miejsca postojowe w obrębie terenu.

#### 4. Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego:

1. ustala się nie mniej niż 30% terenu powierzchnią biologicznie czynną,
2. drzewa wysokopienne należy sadzić w takiej odległości od granic działki, aby nie zacięniały sąsiednich działek,
3. dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego,
4. ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych, cieków, oczek wodnych i drzew; w wypadku konieczności usunięcia drzew należy zrekompensować stratę w proporcji na 1 drzewo wycięte — 5 drzew posadzonych.

#### 5. Inne zapisy:

##### 1) Inne zapisy stanowiące:

- a) dopuszcza się mieszkania ściśle związane z prowadzoną działalnością,
- b) dopuszcza się obiekty o innych formach i zasadach zabudowy niż wyżej określone przy czym ich lokalizacja winna być poprzedzona wykonaniem studium krajobrazowego.

2) Postanowienia wynikające z przepisów szczególnych: obręb Wsi Błotnik położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuła W Gdańskich; wg rozporządzenia wojewody obowiązują zakazy i ograniczenia dotyczące obszarów chronionego krajobrazu.

##### 3) Zalecenia nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- a) teren wymagający zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- b) zaleca się takie sytuowanie elementów zainwestowania terenu (budynki, wjazdy, itp.), aby nie kolidowały z wartościowymi drzewami.

#### **O4TK** — urządzenia infrastruktury technicznej — pompownia ścieków.

1. Warunki urbanistyczne: nie ustala się.
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę — nie ustala się,
  - 2) elektryczność — z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
  - 3) gaz — nie ustala się,
  - 4) ogrzewanie — nie ustala się,
  - 5) ścieki — nie ustala się,
  - 6) wody opadowe — zagospodarowanie w terenie,
  - 7) utylizacja odpadów stałych — po segregacji wywóz na składowisko gminne.
3. Parkingi:
  - należy zapewnić miejsca postojowe w granicach terenu.
4. Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego: nie ustala się.
5. Inne zapisy:
  - 1) inne zapisy stanowiące: nie ustala się,
  - 2) postanowienia wynikające z przepisów szczególnych: obręb wsi Błotnik położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, wg rozporządzenia wojewody obowiązują zakazy i ograniczenia dotyczące obszarów chronionego krajobrazu,
  - 3) zalecenia nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

#### **O5TW** — urządzenia infrastruktury technicznej - ujęcie wody

1. Warunki urbanistyczne: nie ustala się.
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę — nie ustala się,
  - 2) elektryczność — z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
  - 3) gaz — nie ustala się,
  - 4) ogrzewanie — nie ustala się,
  - 5) ścieki — nie ustala się,
  - 6) wody opadowe — zagospodarowanie w terenie,
  - 7) utylizacja odpadów stałych — po segregacji wywóz na składowisko gminne.
3. Parkingi:
  - należy zapewnić miejsca postojowe w granicach terenu.
4. Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego: nie ustala się.
5. Inne zapisy:
  - 1) inne zapisy stanowiące: nie ustala się,
  - 2) postanowienia wynikające z przepisów szczególnych: obręb wsi Błotnik położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, wg rozporządzenia wojewody obowiązują zakazy i ograniczenia dotyczące obszarów chronionego krajobrazu,
  - 3) zalecenia nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

#### **O6UPs** — usługi sportu

1. Warunki urbanistyczne:
  - 1) intensywność zabudowy — nie więcej niż 0,08,
  - 2) powierzchnia wydzielanych działek — nie ustala się,
  - 3) wysokość zabudowy — nie więcej niż 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
  - 4) procent pokrycia działki zabudową — nie więcej niż 8 %,.

- 5) linie zabudowy — 8,0 m od linii energetycznej 15kV,
  - 6) poziom posadzki parteru — nie więcej niż 0,6 m nad poziomem powierzchni terenu,
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę — z wiejskiej sieci wodociągowej,
  - 2) elektryczność — z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
  - 3) gaz — docelowo z sieci gazowej; w etapie gaz bezprzewodowy,
  - 4) ogrzewanie — z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
  - 5) ścieki — do kanalizacji sanitarnej,
  - 6) wody opadowe — z terenów o nawierzchni utwardzonej do kanalizacji deszczowej; z dachów obiektów budowlanych do gruntu,
  - 7) utylizacja odpadów stałych — po segregacji wywóz na składowisko gminne.
3. Parkingi:
- należy zapewnić miejsca postojowe w granicach terenu.
4. Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego:
- 1) nie mniej niż 60 % terenu należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną,
  - 2) drzewa wysokopienne należy sadzić w takiej odległości od granic aby nie zacięniały sąsiednich działek.
  - 3) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego,
  - 4) ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych.
5. Inne zapisy:
- 1) inne zapisy stanowiące: dopuszcza się lokalizację usług jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
  - 2) postanowienia wynikające z przepisów szczególnych: obręb wsi Błotnik położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, wg rozporządzenia wojewody obowiązują zakazy i ograniczenia dotyczące obszarów chronionego krajobrazu.
  - 3) zalecenia nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
    - a) zaleca się zabudowę zindywidualizowaną budynkami nawiązującymi do miejscowej tradycji.
    - b) istnieje możliwość przesunięcia lub skablowania linii energetycznej przebiegającej w zachodniej części terenu zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci.

### **O7KS** — urządzenia transportu samochodowego

1. Warunki urbanistyczne:
  - 1) intensywność zabudowy — nie więcej niż 0,4,
  - 2) powierzchnia wydzielanych działek — nie ustala się,
  - 3) wysokość zabudowy — nie więcej niż 13,0 m,
  - 4) procent pokrycia działki zabudową — nie więcej niż 40 %,
  - 5) linie zabudowy — nieprzekraczalne 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej (o symbolu KUI) oraz od krawędzi rowów melioracyjnych i 8,0 od linii energetycznej SN 15kV.
  - 6) obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia (w tym ogrodzenie) należy wykonać zgodnie z projektem zapewniającym dostosowanie formy architektonicznej do krajobrazu.
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę — z wiejskiej sieci wodociągowej,
  - 2) elektryczność — z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
  - 3) gaz — docelowo z sieci gazowej; w etapie gaz bezprzewodowy,
  - 4) ogrzewanie — z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
  - 5) ścieki — do kanalizacji sanitarnej,



- 6) wody opadowe — z terenów o nawierzchni utwardzonej do kanalizacji deszczowej; z dachów obiektów budowlanych do gruntu,
  - 7) utylizacja odpadów stałych — po segregacji wywóz na składowisko gminne.
3. Parkingi:
- należy zapewnić miejsca postojowe w granicach terenu.
4. Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego:
- 1) nie mniej niż 20% terenu należy zagospodarować zielenią,
  - 2) nowo wprowadzone gatunki drzew i krzewów powinny być odporne na podwyższone stężenie zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego,
  - 3) wody opadowe z powierzchni utwardzonych: dróg, parkingów, przed odprowadzeniem do odbiornika powinny być oczyszczone,
  - 4) drzewa wysokopienne należy sadzić w takiej odległości od granic działki, aby nie zacięniały sąsiednich działek,
  - 5) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego,
  - 6) ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych i drzew; w wypadku konieczności usunięcia drzew należy zrekompensować stratę w proporcji na 1 drzewo wycięte — 5 drzew posadzonych.
5. Inne zapisy:
- 1) Inne zapisy stanowiące:
    - a) dopuszcza się obiekty o innych formach i zasadach zabudowy niż wyżej określone przy czym ich lokalizacja winna być poprzedzona wykonaniem studium krajobrazowego,
    - b) dopuszcza się mieszkania ściśle związane z prowadzoną działalnością,
    - c) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych, parkingów i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej,
  - 2) Postanowienia wynikające z przepisów szczególnych: obręb wsi Błotnik położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, wg rozporządzenia wojewody obowiązują zakazy i ograniczenia dotyczące obszarów chronionego krajobrazu.
  - 3) Zalecenia nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

## **O8UC** — usługi komercyjne

1. Warunki urbanistyczne:
- 1) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6,
  - 2) powierzchnia nowowydzielanych działek: nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - 3) wysokość zabudowy — nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
  - 4) procent pokrycia działki zabudową: nie więcej niż 40%,
  - 5) linie zabudowy — nieprzekraczalne 6,0 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej (O symbolu KUI).
  - 6) poziom posadzki parteru — nie więcej niż 0,6 m nad poziomem powierzchni terenu,
  - 7) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej:
    - a. 40°— 50° dla budynków głównych,
    - b. 12° — 450 dla budynków inwentarskich i pomocniczych,
  - 8) obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia (w tym ogrodzenie) należy wykonać zgodnie z projektem zapewniającym dostosowanie formy architektonicznej do krajobrazu.
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę — z wiejskiej sieci wodociągowej,
  - 2) elektryczność — z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
  - 3) gaz — docelowo z sieci gazowej; w etapie gaz bezprzewodowy,
  - 4) ogrzewanie — z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,

- 5) ścieki — indywidualne rozwiązania lokalne,
  - 6) wody opadowe — z terenów o nawierzchni utwardzonej do kanalizacji deszczowej; z dachów obiektów budowlanych do gruntu,
  - 7) utylizacja odpadów stałych — po segregacji wywóz na składowisko gminne.
3. Parkingi:
- należy zapewnić miejsca postojowe w granicach każdej z wydzielonych działek.
4. Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego:
- 1) nie mniej niż 30 % każdej z wydzielonych działek przeznaczyć na powierzchnię czynną przyrodniczo,
  - 2) drzewa wysokopienne należy sadzić w takiej odległości od granic aby nie zacieniały sąsiednich działek,
  - 3) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.
  - 4) ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych i drzew; w wypadku konieczności usunięcia drzew należy zrekompensować stratę w proporcji na 1 drzewo wycięte — 5 drzew posadzonych,
5. Inne zapisy:
- 1) inne zapisy stanowiące: dopuszcza się mieszkania ściśle związane z prowadzoną działalnością usługową.
  - 2) postanowienia wynikające z przepisów szczególnych: obręb wsi Błotnik położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, wg rozporządzenia wojewody obowiązują zakazy i ograniczenia dotyczące obszarów chronionego krajobrazu.
  - 3) zalecenia nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
    - zaleca się zabudowę zindywidualizowaną budynkami nawiązującymi do miejscowej tradycji.
    - zaleca się takie sytuowanie elementów zainwestowania (budynków, wjazdów itp.), aby nie kolidowały z wartościowymi drzewami.

#### **O9UC** — usługi komercyjne (stacja wodna)

1. Warunki urbanistyczne:
- 1) intensywność zabudowy: nie ustala się,
  - 2) powierzchnia wydzielonych działek: nie ustala się,
  - 3) wysokość zabudowy — nie więcej niż 13,0 m,
  - 4) procent pokrycia działki zabudową: nie więcej niż 25%,
  - 5) linie zabudowy — nieprzekraczalne 6,0 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej (O symbolu KUl) i 6 m od krawędzi skarpy Martwej Wisły.
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę — z wiejskiej sieci wodociągowej,
  - 2) elektryczność — z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
  - 3) gaz — docelowo z sieci gazowej; w etapie gaz bezprzewodowy,
  - 4) ogrzewanie — z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
  - 5) ścieki — indywidualne rozwiązania lokalne,
  - 6) wody opadowe — z terenów o nawierzchni utwardzonej do kanalizacji deszczowej; z dachów obiektów budowlanych do gruntu,
  - 7) utylizacja odpadów stałych — po segregacji wywóz na składowisko gminne.
3. Parkingi:
- należy zapewnić miejsca postojowe w granicach terenu.
4. Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego:
- 1) nie mniej niż 60 % terenu przeznaczyć na powierzchnię czynną przyrodniczo,

2) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego.

5. Inne zapisy:

1) inne zapisy stanowiące:

a) dopuszcza się obiekty o innych formach i zasadach zabudowy niż wyżej określone przy czym ich lokalizacja winna być poprzedzona wykonaniem studium krajobrazowego,

b) dopuszcza się lokalizację usług związanych z przeznaczeniem podstawowym.

3) postanowienia wynikające z przepisów szczególnych: obręb wsi Błotnik położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, wg rozporządzenia wojewody obowiązują zakazy i ograniczenia dotyczące obszarów chronionego krajobrazu.

3) zalecenia nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

**10IB** — inne; teren nieczynnego składowiska odpadów paleniskowych

1. Warunki urbanistyczne: ustala się zakaz zabudowy.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę — nie ustala się,

2) elektryczność — nie ustala się,

3) gaz — nie ustala się,

4) ogrzewanie — nie ustala się,

5) ścieki — nie ustala się,

6) wody opadowe — nie ustala się,

7) utylizacja odpadów stałych — po segregacji wywóz na składowisko gminne.

3. Parkingi: nie ustala się.

4. Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego: nie ustala się.

5. Inne zapisy:

1) inne zapisy stanowiące: dopuszcza się budowle hydrotechniczne związane ze wzmocnieniem wałów przeciwpowodziowych; po ukończeniu rekultywacji dopuszcza się możliwość uprawy roślin przemysłowych; wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z Wydziałem Środowiska i Rolnictwa Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego.

1) postanowienia wynikające z przepisów szczególnych: obręb wsi Błotnik położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, wg rozporządzenia wojewody obowiązują zakazy i ograniczenia dotyczące obszarów chronionego krajobrazu,

3) zalecenia nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

**11 MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

1. Warunki urbanistyczne:

1) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6,

2) powierzchnia nowo wydzielanych działek: nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,

3) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,

4) procent pokrycia działki zabudową: nie więcej niż 30 %,

5) linie zabudowy — nieprzekraczalne 20,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego (teren o symbolu OW),

6) poziom posadzki parteru — nie więcej niż 0,6 m nad poziomem powierzchni terenu,

7) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej: 40° 50° dla budynków głównych i 12° — 45° dla budynków pomocniczych,

8) obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia (w tym ogrodzenie) należy wykonać zgodnie z projektem zapewniającym dostosowanie formy architektonicznej do krajobrazu.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę — z wiejskiej sieci wodociągowej,
  - 2) elektryczność — z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
  - 3) gaz — docelowo z sieci gazowej; w etapie gaz bezprzewodowy,
  - 4) ogrzewanie — z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
  - 5) ścieki — do kanalizacji sanitarnej,
  - 6) wody opadowe — z terenów o nawierzchni utwardzonej (parkingi, place manewrowe) do kanalizacji deszczowej; z dachów obiektów budowlanych do gruntu,
  - 7) utylizacja odpadów stałych — po segregacji wywóz na składowisko gminne.
3. Parkingi:
  - należy zapewnić miejsca postojowe w granicach działki.
4. Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego:
  - 1) nie mniej niż 50 % działki przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną,
  - 2) drzewa wysokopienne należy sadzić w takiej odległości od granic aby nie zacięniały sąsiednich działek,
  - 3) dobór zieleni z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego,
  - 4) ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych, oczek wodnych i drzew; w wypadku konieczności usunięcia drzew należy zrekompensować stratę w proporcji na 1 drzewo wycięte — 5 drzew posadzonych,
5. Inne zapisy:
  - 1) inne zapisy stanowiące: dopuszcza się lokalizację usług stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego spełniających jednocześnie poniższe warunki:
    - nie zakłócające funkcji mieszkaniowych,
    - mieszczące się w lokalach użytkowych o powierzchni użytkowej nie większej niż 50m<sup>2</sup>,
    - dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym najwyżej z jednym mieszkaniem.
  - 2) postanowienia wynikające z przepisów szczególnych:
    - obręb wsi Błotnik położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, wg rozporządzenia wojewody obowiązują zakazy i ograniczenia dotyczące obszarów chronionego krajobrazu,
    - teren położony jest w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią; obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z ustawą Prawo Wodne z uwzględnieniem art. 85 ust.1 i ust.3.
  - 3) zalecenia nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
    - zaleca się zabudowę zindywidualizowaną budynkami nawiązującymi do miejscowej tradycji,
    - zaleca się takie sytuowanie elementów zainwestowania (budynków, wjazdów itp.), aby nie kolidowały z wartościowymi drzewami.

**RP** — uprawy polowe

1. Ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych.
2. Inne zapisy:
  - 1) Inne zapisy stanowiące: dopuszcza się lokalizację siedlisk związanych z uprawą.
  - 2) Postanowienia wynikające z przepisów szczególnych: obręb wsi Błotnik położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich; wg rozporządzenia wojewody obowiązują zakazy i ograniczenia dotyczące obszarów chronionego krajobrazu.
  - 3) Zalecenia nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:
    - a) zaleca się zabudowę zindywidualizowaną budynkami nawiązującymi do miejscowej tradycji,

b) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia badań geologiczno — poszukiwawczych i eksploatacji bursztynu na podstawie koncesji uzyskanych na zasadach Prawa geologicznego i górniczego.

**RP1** — uprawy polowe bez prawa zabudowy

1. Ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych.
2. Inne zapisy:
  - 1) Inne zapisy stanowiące: nie ustala się.
  - 2) Postanowienia wynikające z przepisów szczególnych: obręb wsi Błotnik położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich; wg rozporządzenia wojewody obowiązują zakazy i ograniczenia dotyczące obszarów chronionego krajobrazu.
  - 3) Zalecenia nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

**ZI** — zieleń ochronna — pasy wiatrochronne

1. Ustala się 100% powierzchni terenu biologicznie czynną.
2. Ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych.
3. Ustala się zachowanie istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem niezbędnych cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych.
4. Inne zapisy:
  - 1) Inne zapisy stanowiące: nie ustala się.
  - 2) Postanowienia wynikające z przepisów szczególnych: obręb Wsi Błotnik położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich; wg rozporządzenia wojewody obowiązują zakazy i ograniczenia dotyczące obszarów chronionego krajobrazu.
  - 3) Zalecenia nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

**ZN** — zieleń nie urządzona

1. Ustala się 100% powierzchni terenu biologicznie czynną.
2. Ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych.
3. Ustala się zachowanie istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem niezbędnych cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych.
4. Inne zapisy:
  - 1) Inne zapisy stanowiące: nie ustala się.
  - 2) Postanowienia wynikające z przepisów szczególnych: obręb wsi Błotnik położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich; wg rozporządzenia wojewody obowiązują zakazy i ograniczenia dotyczące obszarów chronionego krajobrazu.
  - 3) Zalecenia nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

**WS** — wody śródlądowe

1. Ustala się 100% powierzchni biologicznie czynnej.
2. Inne zapisy:
  - 1) Inne zapisy stanowiące: należy zapewnić dostęp technologiczny Wzdłuż koryta rzeki.
  - 2) Postanowienia wynikające z przepisów szczególnych: obręb WSi Błotnik położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich; wg rozporządzenia wojewody obowiązują zakazy i ograniczenia dotyczące obszarów chronionego krajobrazu.
  - 3) Zalecenia nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

## **TR** — urządzenia melioracyjne - rowy melioracyjne

1. Ustala się 100% powierzchni biologicznie czynnej.
2. Ustala się nakaz ochrony istniejących rowów melioracyjnych.
3. Inne zapisy:
  - 1) Inne zapisy stanowiące: należy zapewnić dostęp technologiczny Wzdłuż koryta cieku.
  - 2) Postanowienia wynikające z przepisów szczególnych: obręb Wsi Błotnik położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich; wg rozporządzenia wojewody obowiązują zakazy i ograniczenia dotyczące obszarów chronionego krajobrazu.
  - 3) Zalecenia nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

## **OW** — wały przeciwpowodziowe

1. Inne zapisy:
  - 1) Inne zapisy stanowiące: nie ustala się.
  - 2) Postanowienia wynikające z przepisów szczególnych:
    - a) obręb wsi Błotnik położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich; wg rozporządzenia wojewody obowiązują zakazy i ograniczenia dotyczące obszarów chronionego krajobrazu.
    - b) obowiązuje ochrona wałów przeciwpowodziowych; zgodnie z ustawą Prawo Wodne obowiązują zakazy i ograniczenia dotyczące wałów przeciwpowodziowych.
    - 3) Zalecenia nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: nie ustala się.

## **§6**

1. Integralną częścią planu jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Błotnik „, wykonany na mapach w skali 1:5 000 i 1:10000, stanowiący załącznik nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:
  - a) granice terenu objętego planem (granice obrębu geodezyjnego wsi),
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnym sposobie użytkowania,
  - c) linie elektroenergetyczne WN i SN wraz ze strefami ochronnymi,
  - d) zespoły i obiekty objęte ochroną konserwatorską i przewidywane do objęcia ochroną,
  - e) strefy ochrony archeologicznej,
  - f) użytkowanie terenów według klasyfikacji funkcjonalnej (symbole literowe funkcji).

## **§7**

Zobowiązuje się Wójta Gminy Cedry Wielkie do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu jej oceny zgodności z prawem,
- 2) skierowania, w terminie nie dłuższym niż 30 dni, niniejszej uchwały do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego,
- 3) umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Cedrach Wielkich,
- 4) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydawania z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im wyrysów i

wypisów na zasadach określonych w art. 29 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

## §8

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem 7 pkt. 1, 2 i 3 które wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący  
Rady Gminy