

UCHWAŁA NR X/90/03
RADY GMINY W CEDRACH WIELKICH
z dnia 6 października 2003r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w gminie Cedry Wielkie obszar wsi Stanisławowo

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)

Rada Gminy w Cedrach Wielkich uchwala co następuje:

§1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar obrębu geodezyjnego wsi Stanisławowo.

§2

1.Uchwala 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)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.
- 5)procent pokrycia działki zabudową – suma powierzchni wszystkich budynków znajdujących się na określonym terenie (liczony po obrysie zewnętrznym budynku) do powierzchni tego terenu, wyrażona w %.
- 6)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 1:5000 i na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:10000, na tereny:

MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,

UC – usług komercyjnych,

UPs – usług sportu,

ZI – zieleni ochronnej (pasy wiatrochronne),

KU – dróg – w tym:

KUz – dróg zbiorczych,

KUI – dróg lokalnych,

KUd – dróg dojazdowych,

KUw – dróg wewnętrznych,

RP – upraw polowych,

WS – wód śródlądowych,

IB – urządzeń specjalnych,

TR – urządzeń melioracyjnych (rowy melioracyjne),

TK – urządzeń infrastruktury technicznej (pompownia ścieków).

§4

Ustalenia ogólne dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

1. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obszar wsi obsługiwany jest przez drogi:

- 01 KUz 1/2 – droga wojewódzka, klasy zbiorcza; jedna jezdnia dwa pasy ruchu. Szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, lecz nie mniej niż 20,0 m. Droga o ograniczonej dostępności – należy dążyć do ograniczania liczby i częstości zjazdów z drogi, w szczególności do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę. Warunki obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do drogi należy każdorazowo uzgadniać z zarządcą drogi na etapie ustalania warunków zabudowy. Po realizacji drogi obwodowej na odcinku od granicy działki nr 10/1 do granicy obrębu z wsią Wocławy istniejący odcinek drogi wojewódzkiej powinien stać się drogą gminną klasy lokalna – KUI 1/2.
- 02 KUI 1/2 – droga powiatowa, klasy lokalna; jedna jezdnia dwa pasy ruchu. Szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, lecz nie mniej niż 15,0 m.
- 03 KUd 1/2 – droga gminna, klasy dojazdowa; jedna jezdnia dwa pasy ruchu. Szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, lecz nie mniej niż 15,0 m, oraz przez drogi gminne, wewnętrzne oznaczone symbolami KUw.

2) dla terenów dróg obowiązuje zachowanie istniejącego zadrzewienia z dopuszczeniem wycinki w celach powiązań z przyległym terenem, niezbędnych cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych.

3) odprowadzenie wód opadowych, z terenów dróg – powierzchniowe, na obszarach zainwestowania wody opadowe przed odprowadzeniem do gruntu oczyścić z zanieczyszczeń ropopochodnych – dotyczy także terenów parkingów i placów manewrowych.

4) ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych.

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 – w zabudowie zwartej do kanalizacji sanitarnej;

w zabudowie rozproszonej indywidualne rozwiązania lokalne; punkt zlewny ścieków zlokalizowany we wsi Cedry Wielkie,

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. Warunki wynikające z ochrony środowiska kulturowego:

1) 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,

2) ustala się objęcie ochroną konserwatorską wpisanych i postulowanych do wpisania do ewidencji zagród istniejących i reliktyw siedlisk rolniczych na działkach oznaczonych na rysunku planu; wszelka działalność inwestycyjna na w/w działkach musi być prowadzona pod nadzorem służb konserwatorskich.

3) ustala się obowiązek zaznaczenia w terenie (zielenią wysoką lub średniowysoką) przebiegu dróg o tradycji średniowiecznej.

4) 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,

5) tereny płaskich stanowisk archeologicznych mogą być przeznaczone pod zagospodarowanie po wykonaniu inwentaryzacji i dokumentacji obiektów

archeologicznych, narażonych na zniszczenie w trakcie prac ziemnych.

4. Obszary zagrożeń:

- 1) obręb wsi zagrożony powodzią.
- 2) przez obręb wsi przebiega linia energetyczna SN 15 kV wraz ze strefą ochronną 2 x 8 m.
- 3) dla terenów mieszkaniowych leżących w strefie uciążliwości drogi 01KUz przyjmuje się poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej.

5. 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 szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu ustala się jak następuje:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa

1. Warunki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,4 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 0,8 dla zabudowy zagrodowej,
- 2) powierzchnie wydzielonych działek -
 - nie mniej niż 1000 m² dla zabudowy jednorodzinnej
 - nie mniej niż 1800 m² dla zabudowy zagrodowej,
- 3) wysokość zabudowy – od poziomu terenu do kalenicy - nie więcej niż 9,0 m – dla zabudowy mieszkaniowej i nie więcej niż 13,0 m dla budynków inwentarskich i pomocniczych,
- 4) procent pokrycia działki zabudową – nie więcej niż 30% dla zabudowy jednorodzinnej; nie więcej niż 40% dla zabudowy zagrodowej,
- 5) linie zabudowy – nieprzekraczalne 6,0 m od linii rozgraniczających dróg o symbolach KUz, KUI oraz od krawędzi rowów melioracyjnych,
- 6) poziom posadzki parteru – nie więcej niż 0,6 m nad poziomem powierzchni terenu,
- 7) dachy dwuspadowe - kąt nachylenia połaci dachowej – 40° – 50° dla budynków głównych i 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. Parkingi

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

3. Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) ustala się nie mniej niż 50% 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,
- 5) w wypadku konieczności usunięcia drzew należy zrekompensować stratę w proporcji na 1 drzewo wycięte – 5 drzew posadzonych.

4. Inne zapisy

- 1) Inne zapisy stanowiące: dopuszcza się jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej funkcję usług spełniających jednocześnie poniższe warunki:
 - brak kolizji z funkcją mieszkaniową,
 - dysponujących odrębnym wejściem z zewnątrz lub wejściem z zewnątrz wspólnym z najwyżej jednym mieszkaniem,
 - mieszczących się w lokalach użytkowych o powierzchni użytkowej nie większej niż 50m².
- 2) Postanowienia wynikające z przepisów szczególnych: obręb wsi Stanisławowo 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 terenu (budynki, wjazdy, itp.), aby nie kolidowały z wartościowymi drzewami.

UC – usługi komercyjne

1. Warunki urbanistyczne:

- 1) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,4,
- 2) powierzchnie wydzielonych działek - nie mniej niż 1000 m²,
- 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 dróg o symbolach KUz, KUI od krawędzi rowów melioracyjnych,
- 6) poziom posadzki parteru – nie więcej niż 0,6 m nad poziomem powierzchni terenu,

7) dachy dwuspadowe - kąt 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. Parkingi

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

3. 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 zacieniały sąsiednich działek,

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

4) ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych,

5) w wypadku konieczności usunięcia drzew należy zrekompensować stratę w proporcji na 1 drzewo wycięte – 5 drzew posadzonych.

4. Inne zapisy:

1) Inne zapisy stanowiące: dopuszcza się mieszkania ściśle związane z prowadzoną działalnością usługową.

2) Postanowienia wynikające z przepisów szczególnych: obręb wsi Stanisławowo 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 terenu (budynki, wjazdy, itp.), aby nie kolidowały z wartościowymi drzewami.

Ups – usługi sportu

1. Warunki urbanistyczne:

1) intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,08,

2) powierzchnie wydzielonych 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 – nieprzekraczalne 10,0 m od linii rozgraniczających drogi o symbolu KUz,

6) poziom posadzki parteru – nie ustala się,

7) dachy dwuspadowe - kąt nachylenia połaci dachowej – nie ustala się,

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

2. Parkingi

- należy zapewnić miejsca postojowe w granicach terenu.

3. Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) ustala się nie mniej niż 60% 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,
- 5) w wypadku konieczności usunięcia drzew należy zrekompensować stratę w proporcji na 1 drzewo wycięte – 5 drzew posadzonych,
- 6) przy północnej granicy terenu należy wprowadzić pas zieleni wielopiętrowej o szerokości nie mniej niż 5,0 m.

4. Inne zapisy:

- 1) Inne zapisy stanowiące: a) dopuszcza się inne funkcje publiczne, 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 Stanisławowo 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 terenu (budynki, wjazdy, itp.), aby nie kolidowały z wartościowymi drzewami.

Zi – zieleń ochronna – pasy wiatrochronne

1. Ustala się 100% terenu powierzchnią 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 Stanisławowo 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.

RP – uprawy polowe

1. Ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych, cieków, oczek wodnych i drzew.

2. Inne zapisy:

1) Inne zapisy stanowiące: a) dopuszcza się lokalizację siedlisk związanych z uprawą,

b) dopuszcza się przeprowadzenie badań geologiczno – poszukiwawczych i eksploatację bursztynu na podstawie koncesji ustalonych na zasadach Prawa geologicznego i górniczego.

2) Postanowienia wynikające z przepisów szczególnych: obręb wsi Stanisławowo 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 (jak w załączniku nr 3 do uchwały).

WS – wody śródlądowe

1. Ustala się 100% terenu powierzchnią biologicznie czynną.

2. Ustala się nakaz ochrony rowów melioracyjnych.

3. Inne zapisy:

1) Inne zapisy stanowiące: nie ustala się.

2) Postanowienia wynikające z przepisów szczególnych: obręb wsi Stanisławowo 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.

IB – urządzenia specjalne

1. Parkingi

- należy zapewnić miejsca postojowe w obrębie terenu.

2. Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego:

1) ustala się nie mniej niż 30% terenu powierzchnią biologicznie czynną,

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

3) ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych,

4) w wypadku konieczności usunięcia drzew należy zrekompensować stratę w proporcji na 1 drzewo wycięte – 5 drzew posadzonych.

3. Inne zapisy:

- 1) Inne zapisy stanowiące: nie ustala się.
- 2) Postanowienia wynikające z przepisów szczególnych: obręb wsi Stanisławowo 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.

TK – urządzenia infrastruktury technicznej (pompownia ścieków)

1. Parkingi

- należy zapewnić miejsca postojowe w obrębie terenu.

2. Inne zapisy:

- 1) Inne zapisy stanowiące: nie ustala się.
- 2) Postanowienia wynikające z przepisów szczególnych: obręb wsi Stanisławowo 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: wzdłuż kanałów należy zachować pas szerokości 5,0 m wolny od zabudowy, nasadzeń i ogrodzeń w celu należytego wykonania konserwacji kanałów.
- 2) postanowienia wynikające z przepisów szczególnych: obręb wsi Stanisławowo 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.

§6

1. Integralną częścią planu jest rysunek miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego wsi Stanisławowo , stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:

- 1) granicę opracowania (granica obrębu geodezyjnego wsi),
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) oznaczenia literowe wydzielonych terenów,

- 4) numery dróg,
- 5) strefy ochrony archeologicznej wokół stanowisk archeologicznych,
- 6) obiekty i tereny postulowane do wpisania do ewidencji w celu objęcia ochroną konserwatorską,
- 7) linie przesyłowe wraz ze strefami ochronnymi.

§7

Zobowiązuje się Wójtą Gminy Cedry Wielkie do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu 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 planistycznych i wydania, na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im dokumentów, rysów 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, ust. 1,2,3, które wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy