

**Uchwała Nr VII/65/15**  
**Rady Gminy Cedry Wielkie**  
**z dnia 30 czerwca 2015 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 138/1 w obrębie geodezyjnym Koszwały w gminie Cedry Wielkie.**

*Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz.199)*

*Rada Gminy Cedry Wielkie uchwala, co następuje:*

**§ 1.**

1. W wyniku wykonania Uchwały XXXVIII/327/14 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 17 czerwca 2014 r. oraz po stwierdzeniu, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie” (Uchwała nr XIV/117/12 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 15 lutego 2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 138/1 w obrębie geodezyjnym Koszwały w gminie Cedry Wielkie, zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały- rysunek planu, w skali 1:1000. Plan obejmuje powierzchnię 0,49 ha.

**§ 2.**

1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej i graficznej.
2. Integralnymi częściami planu są:
  - 1) ustalenia tekstowe zawarte w niniejszej uchwale,
  - 2) załącznik nr 1 do uchwały - rysunek planu w skali 1:1000,
  - 3) załącznik nr 2 do uchwały - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
  - 4) załącznik nr 3 do uchwały - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
3. Przebieg linii rozgraniczających należy określać zgodnie z przebiegiem istniejącej granicy działki.

**§ 3.**

1. Na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt. 2, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) oznaczenie cyfrowo - literowe terenu w liniach rozgraniczających, identyfikujące teren, gdzie liczba stanowi oznaczenie porządkowe terenu natomiast litery oznaczają funkcję podstawową: UM – tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej,
  - 5) obiekt o wartościach historycznych chroniony ustaleniami planu,

- 6) obiekt ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w "Gminnym programie opieki nad zabytkami dla gminy Cedry Wielkie",
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje i nie są ustaleniami planu miejscowego.

#### § 4.

##### Definicje.

1. W planie stosuje się definicje określone w przepisach odrębnych – w rozumieniu przyjętym w tych ustawach, w szczególności: działka budowlana, wysokość zabudowy, teren biologicznie czynny, przestrzeń publiczna.
2. Uchwała się następujące definicje pojęć używanych w tekście ustaleń planu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy głównej bryły budynku (dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej i garaży), których nie można przekroczyć; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy do max 1,0 m części budynku (do 20% szerokości frontu), zwłaszcza schodów zewnętrznych, zejść i zjazdów do piwnic i garaży, podjazdów dla osób niepełnosprawnych,
  - 2) przepisy odrębne – wszelkie akty prawne obowiązujące w dniu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w szczególności ustawy, rozporządzenia, uchwały sejmiku wojewódzkiego, rozporządzenia wojewody,
  - 3) reklama – nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek formie materialnej, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej,
  - 4) uciążliwość dla otoczenia - każdą działalność powodująca pogorszenie warunków zamieszkiwania, która w normalnych warunkach powoduje osiągnięcie lub przekroczenie dopuszczalnych norm określonych prawem dla bezpieczeństwa ludzi, zwierząt, mienia i środowiska przyrodniczego, w szczególności powodująca zanieczyszczenie środowiska oraz np. emitująca nieprzyjemny zapach, dym, wymagająca składowanie odpadów na otwartej przestrzeni, generująca uciążliwy ruch drogowy lub hałas o dużym natężeniu w porze nocnej itp. lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu.

#### § 5

##### Przeznaczenie terenu

1. Obszar objęty planem wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem 01.UM przeznacza się na funkcję zabudowy usługowo - mieszkaniowej.
2. Zakres dopuszczonych funkcji i użytkowania:
  - 1) budynki usługowe i rzemieślnicze (np. warsztaty), obiekty i urządzenia związane z prowadzoną działalnością usługową, dopuszcza się funkcje usługowe i rzemieślnicze z katalogu mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - 2) budynek mieszkalny jednorodzinny lub lokale mieszkalne w budynkach usługowych - dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego lub dwóch lokali mieszkalnych realizowanych wyłącznie jako mieszkania dla właścicieli/zarządcy prowadzonej działalności usługowej,
  - 3) garaże, wiaty, budynki gospodarcze,
  - 4) place składowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, zieleń, elementy małej architektury,

- 5) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dla prawidłowej obsługi funkcji przewidzianych w planie.

## § 6.

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W obszarze objętym planem ochronie podlegają następujące elementy krajobrazu i zagospodarowania terenu:
  - 1) zachowanie układu zabudowy i proporcji budynków w układzie zabudowy zagrodowej,
  - 2) zachowanie proporcji terenów utwardzonych w stosunku do terenów biologicznie czynnych.
2. W zagospodarowaniu i urządzeniu terenu należy zachować w maksymalnym stopniu istniejące ukształtowanie powierzchni terenu, zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.
3. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego (nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów) dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zostały określone w § 14. poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym: linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, udziału terenów biologicznie czynnych.
4. Zasady umieszczania reklam, szyldów, tablic informacyjnych:
  - 1) dla reklam będących obiektami budowlanymi obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i innymi przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie szyldów reklamowych mocowanych prostopadle do elewacji frontowej, dostosowanym do wystroju elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usługi; dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę zlokalizowaną w budynku; przy większej liczbie szyldów wymagane jest ich zgrupowanie w jednym miejscu, przy czym ich wielkości powinna stanowić modularną wielokrotność;
  - 3) dla obiektów chronionych ujętych w Gminnym programie opieki nad zabytkami obowiązują dodatkowo zasady określone w § 8 niniejszej uchwały.

## § 7.

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

1. Obszar objęty planem znajduje się na terenie Żuław Gdańskich z zachowanymi elementami krajobrazu kulturowego takimi jak kanały i rowy melioracyjne, zwarty układ zabudowy, zachowane obiekty budowlane o cechach historycznych.
2. Ustala się wymóg ochrony istniejących drzew, za wyjątkiem drzew owocowych i drzew rosnących w obrębie widoczności zjazdów do posesji i skrzyżowań dróg.
3. Ustala się nakaz prowadzenia prac budowlanych w sposób, który nie spowoduje zmiany stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją ani na terenach sąsiednich, w tym terenów poza obszarem objętym planem.
4. Na obszarze objętym planem przy wdrażaniu jego ustaleń należy uwzględnić obowiązujące prawo dotyczące ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną oraz przepisów ustawy o ochronie zwierząt.
5. Prowadzona działalność usługowa musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych ochrony środowiska, nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych, oddziaływanie instalacji lub urządzeń nie może powodować trwałego pogorszenia stanu środowiska lub zagrożenia życia i zdrowia ludzi,
6. Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych oraz muszą spełniać wymogi obowiązujących norm środowiskowych.

## § 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze planu znajduje się obiekt ujęty w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz jednocześnie w Gminnym programie opieki nad zabytkami gminy Cedry Wielkie – dawny dom mieszkalny z częścią gospodarczą. Obiekt jest wskazany na rysunku planu. Dla obiektu obowiązują następujące zasady ochrony wartości historycznych:
  - 1) przedmiotem ochrony budynku są: historyczne gabaryty, bryła i kształt dachu, dyspozycja ścian zewnętrznych, forma architektoniczna, detal architektoniczny, kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki okiennej i drzwiowej;
  - 2) dopuszcza się przebudowę i remont budynku przy zachowaniu:
    - a) historycznej formy i bryły budynku (w tym geometrii dachu z dopuszczeniem wprowadzenia okien połaciowych i wykluczeniem wprowadzania lukarn),
    - b) historycznej kompozycji elewacji to jest: rozmieszczenia i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, zachowanie zasady podziałów wewnętrznych stolarki okiennej,
    - c) jednolitych materiałów wykończenia elewacji na poszczególnych budynkach,
    - d) historycznej kolorystyki oraz historycznego detalu architektonicznego,
  - 3) dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku przy zachowaniu zasady zastępowania ich materiałami analogicznymi do historycznych, wymiana stolarki na wzór istniejącej; dopuszcza się wymianę pokrycia dachowego i zastosowanie nowego pokrycia dachówką w kolorystyce nawiązującej do historycznej - odcienie czerwieni, grafitu, brązu.
2. Na obszarze planu znajduje się obiekt o wartościach historycznych chroniony ustaleniami planu – budynek mieszkalny. Obiekt jest wskazany na rysunku planu. Dla obiektu obowiązują następujące zasady ochrony wartości historycznych:
  - 1) przedmiotem ochrony budynku są bryła i kształt dachu, forma architektoniczna, detal architektoniczny, kształt otworów okiennych,
  - 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i remont budynku przy zachowaniu:
    - a) historycznej formy i bryły budynku, geometrii dachu z dopuszczeniem wprowadzenia okien połaciowych i wykluczeniem wprowadzania lukarn,
    - b) dopuszcza się nadbudowę budynku zgodnie z parametrami określonymi w § 12 zachowaniem układu połaci dachowych,
    - c) dopuszcza się rozbudowę wzdłuż elewacji frontowej lub w głąb działki.
3. Działania inwestycyjne przy obiektach chronionych, w obrębie elementów chronionych, w tym obejmujące możliwość, zakres i sposób dopuszczalnej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy prowadzić w porozumieniu z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na obiektach wymienionych w pkt. 1 i 2 obowiązuje zakaz umieszczania wszelkich reklam, dopuszcza się szyldy, związane z prowadzoną działalnością na posesji o powierzchni do 2m<sup>2</sup>.

## § 9.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Na obszarze planu nie znajdują się przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie, tj. wyznaczone jako przestrzenie publiczne wg zapisów Studium Gminy Cedry Wielkie.

## § 10.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

1. Cały obszar planu podlega ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody stanowi Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich.
2. Na Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich nie wprowadza się innych sposobów zagospodarowania terenów, niż ustalone w przepisach odrębnych w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim.
3. Granice i sposoby zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie ustawy o opiece nad zabytkami określono w § 8 niniejszej uchwały.

## § 11.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane.

## § 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się obowiązek włączenia do sieci wodociągowej; nie dopuszcza się zaopatrzenia w wodę z indywidualnego ujęcia wody.
2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
  - 1) zakaz odprowadzania ścieków do rowów melioracji podstawowych i szczegółowych;
  - 2) obowiązek docelowego wyposażenia obszaru w sieć kanalizacyjną, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe lub przydomowej oczyszczalni ścieków.
3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:
  - 1) ustala się wymóg zagospodarowania wód opadowych z terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę na własnej działce, ograniczając ilości wód odprowadzanych do odbiorników, poprzez: odprowadzenie wód opadowych do gruntu (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu), budowę zbiorników retencyjnych (w tym np. oczek wodnych na działce, retencji na „zielonych dachach”, stosowania nawierzchni półprzepuszczalnych, wtórnego wykorzystania wód deszczowych) itp.;
  - 2) wymóg podczyszczenia wód opadowych z obszaru objętego planem przed wprowadzeniem ich do kanału melioracyjnego i rowów w jego zlewni, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie regulacji stosunków wodnych ustala się regulację stosunków wodnych – (melioracja) poprzez istniejący system melioracyjny – urządzenia melioracji podstawowej i szczegółowej.
5. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
  - 1) zaopatrzenie z istniejących sieci i urządzeń energetycznych,
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie obszaru objętego planem w energię z urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii,
  - 3) dopuszcza się lokalizację podziemnych i napowietrznych sieci elektroenergetycznych i urządzeń z nimi związanych oraz ich modernizację, przebudowę i rozbudowę.
6. Zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych źródeł ciepła niskoemisyjnych bądź bezemisyjnych, dopuszcza się inne, alternatywne systemy ogrzewania niskoemisyjne lub bezemisyjne, w tym np. ogrzewanie elektryczne.

7. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych lub grzewczych z sieci rozdzielczych w przypadku budowy sieci gazowej. Dopuszcza się stosowanie indywidualnego zaopatrzenia gaz za pośrednictwem gazu zbiornikowego.
8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się włączenie obszaru objętego planem do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych.
9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w pojemnikach sytuowanych na własnym terenie, w miejscu do tego przeznaczonym, uwzględniającym możliwość ich segregacji; gromadzenie, wywóz, unieszkodliwianie i utylizacja odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi, gospodarowanie innymi odpadami niż komunalne - zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy o odpadach.
10. Ustala się wymóg zachowania w zagospodarowaniu terenu dostępu do istniejących i projektowanych sieci dla potrzeb eksploatacyjnych, remontowych.
11. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę istniejących sieci infrastruktury technicznej.

### § 13

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów transportowych.

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem transportowym zapewnia droga lokalna, ulica Wałowa prowadząca do węzła „Koszwały” w ciągu drogi krajowej S7.
2. Ustala się wymóg zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym co najmniej jednego jako miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz jednego miejsca postojowego dla samochodu ciężarowego, realizowanych jako miejsca postojowe naziemne lub w garażach naziemnych.
3. Wymagane miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki. Wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu. Wskaźnik obejmuje ewentualną budowę garażu na własnym terenie, na warunkach określonych w zasadach zagospodarowania dla wyróżnionych terenów zabudowy.

### §14

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. Ustala się następujące szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także zasady wyposażenia i dostępności:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu – od 30,60 m do 2,7 m od frontowej granicy działki,
  - 2) maksymalny dopuszczalny procent zabudowy: 40 %;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;
  - 4) należy zachować minimum 40% obszaru działki jako powierzchnię biologicznie czynną.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) dla budynków mieszkalnych i usługowych:
    - a) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej 20 m, nie określa się minimalnej szerokości elewacji,
    - b) minimalną wysokość 7,0 m, maksymalna wysokość 10 m,
    - c) dach dwuspadowy, symetryczny o kącie pochylenia połaci dachowych 35-45°, dopuszcza się stosowanie naczółków,

- d) pokrycie dachu z dowolnego materiału w kolorze grafitowym, brązowym lub czerwonych z wykluczeniem kolorów jaskrawych,
  - e) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: +1 m npt,
  - f) dopuszcza się zastosowanie elementów budynku takich jak: podcień, wystawka, weranda, ganek;
- 2) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat:
- a) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej 30m, nie określa się minimalnej szerokości elewacji,
  - b) minimalną wysokość 4,0m, maksymalna wysokość 10 m,
  - c) dach dwuspadowy o kącie pochylenia połaci dachowych 35-45°, dopuszcza się stosowanie naczółków,
  - d) dla wiat dobudowanych do budynków dopuszcza się dachy jednospadowe o dowolnym kącie pochylenia połaci dachowych,
  - e) pokrycie dachu z dowolnego materiału w kolorze grafitowym, brązowym lub czerwonych z wykluczeniem kolorów jaskrawych,
  - f) maksymalny poziom posadowienia posadzki parteru: +1 m npt.,
- 3) dla budynków objętych ochroną wartości historycznych obowiązują dodatkowo zasady określone w § 8 niniejszej uchwały,
- 4) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym, jednak nie może to powodować zwiększenia powierzchni zabudowy i dopuszczalnej maksymalnej wysokości budynków ponad parametry określone w niniejszych ustaleniach.

## § 15

### Inne ustalenia

1. Obszar objęty planem nie wymaga uzyskania zgody właściwego Ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (teren przeznaczony na cele nierolnicze w dotychczasowym planie miejscowym).
2. Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 30 %.

## § 16

### Przepisy końcowe

1. W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Cedry Wielkie obszar wsi Koszwały – Uchwała nr XIII/125/03 z dnia 30 grudnia 2003r. Rady Gminy Cedry Wielkie.
2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cedry Wielkie.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
4. Uchwała podlega publikacji na stronach internetowych Gminy.

Przewodniczący Rady

*Bożena Daszewska*