

**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Gminy Cedry Wielkie**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla fragmentu obrębu Trzcínisko dla działek nr 9/4, 10, 11 oraz fragmentów działek nr 1  
i 2 w gminie Cedry Wielkie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w zwiázkú z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorzádzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z pó¿n. zm.) Rada Gminy Cedry Wielkie uchwala, co nastépuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**USTALENIA OGÓLNE**

**§1.** 1. Zgodnie z uchwałą nr XL/296/2022 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystápienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Trzcínisko dla działek nr 9/4, 10, 11 oraz fragmentów działek nr 1 i 2 w gminie Cedry Wielkie, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Trzcínisko dla działek nr 9/4, 10, 11 oraz fragmentów działek nr 1 i 2 w gminie Cedry Wielkie, zwany dalej planem.

2. Planem są objęte tereny o powierzchni 10,20 ha.
3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia obszaru planu pod tereny usług, zabudowy zwiázaney z rolnictwem, wód powierzchniowych śródlądowych, zieleni naturalnej, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.
4. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.
5. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
  - 3) 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
  - 4) zbiór danych przestrzennych zawartych w planie, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

**§2.** Na terenie objętym planem nie występują:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) obszary przestrzeni publicznych, wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie;
- 3) tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe.

**§3.** 1. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnię zabudowy wyznacza się przez rzut bryły budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni: elementów budynku ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, elementów drugorzędnych budynku, np. schodów zewnętrznych, ramp i pochylni zewnętrznych, daszków, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, zewnętrznych obiektów pomocniczych, np. szklarni i przybudówek;

- 2) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków i wiat; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,5 m w przypadku balkonów, tarasów, niezabudowanych schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu.
2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę – z własnych ujęć wody lub z sieci wodociągowej;
  - 2) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej ścieki sanitarne należy gromadzić w zbiornikach bezodpływowych lub lokalnych oczyszczalniach ścieków, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej, zbiorniki należy zlikwidować, a budynki podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - powierzchniowo do gruntu lub do Martwej Wisły. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku spływu wód opadowych na sąsiednie działki inwestor jest zobowiązany zastosować na swojej działce studnie chłonne lub zbiorniki. Dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do celów gospodarczych;
  - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się realizację kubaturowych stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy tej działki, jednocześnie w obrębie obszarów ograniczonych maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem urządzeń produkujących biogaz lub wytwarzających energię z wiatru. Powyższe wykluczenie nie dotyczy ulicznych lamp hybrydowych, opartych na energii słonecznej lub energii wiatrowej. Wolnostojące urządzenia pozyskujące energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą posiadać mocy większej niż 500 kW, urządzenia inne niż wolnostojące mogą posiadać moc dowolną. Całkowita wysokość wolnostojących paneli fotowoltaicznych na stelażach nie może być wyższa niż 3 m nad poziomem terenu. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują;
  - 5) zaopatrzenie w gaz – ze zbiorników na gaz płynny lub z sieci gazowej;
  - 6) zaopatrzenie w ciepło - niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem urządzeń produkujących biogaz lub wytwarzających energię z wiatru. Wolnostojące urządzenia pozyskujące energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą posiadać mocy większej niż 500 kW, urządzenia inne niż wolnostojące mogą posiadać moc dowolną. Całkowita wysokość wolnostojących paneli fotowoltaicznych na stelażach nie może być wyższa niż 3 m nad poziomem terenu. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują i z którym sąsiadują;
  - 7) teletechnika – bezprzewodowo lub z sieci teletechnicznych;
  - 8) gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) dopuszcza się realizację zbiorników rekreacyjnych, przeciwpożarowych i retencyjnych

na obszarze całego planu z uwzględnieniem ustaleń w zakresie ochrony środowiska, zawartych w ustaleniach ogólnych;

- 10) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych. Jednocześnie całkowita wysokość obiektów budowlanych, mierzona do ich najwyższego punktu, nie może być wyższa niż 15 m nad poziomem terenu;
  - 11) na obszarze planu mogą występować niezinventaryzowane dreny i sączki drenarskie. W przypadku ich przerwania należy bezwzględnie je przebudować, przywracając spójność systemu drenarskiego.
3. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się realizację nowych lub wykorzystanie istniejących zjazdów z gminnych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, w tym poprzez działki znajdujące się poza planem,
  - 2) dopuszcza się geodezyjne wydzielenie dojazdów, a jeżeli zostaną one wytyczone jako ślepe, wówczas na ich zakończeniu winny znaleźć się place do nawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi. Wydzielone dojazdy winny stanowić jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej;
  - 3) lokalizacja miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie działek budowlanych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:
    - a) dla lokali usługowych należy przyjąć nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
    - b) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100,
    - c) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub pod wiatą,
    - d) przez miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych.
4. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:
- 1) dla terenów usług i zabudowy związanej z rolnictwem ustala się wielkość działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>. Powyższe wielkości nie dotyczą podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic;
  - 2) dla działek budowlanych przeznaczonych na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, i tereny wód powierzchniowych śródlądowych ustala się dowolną wielkość;
  - 3) dopuszcza się połączenie nieruchomości;
  - 4) dla działek budowlanych istniejących przed wejściem w życie planu nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej.
5. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dla działek budowlanych przeznaczonych na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, i tereny wód powierzchniowych śródlądowych ustala się dowolną wielkość;
  - 2) dla terenów usług i zabudowy związanej z rolnictwem ustala się wielkość działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
  - 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 10 m;
  - 4) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki budowlanej;

5) ustala się kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 45° i nie większy niż 135°.

6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska:

- 1) cały obszar planu znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, w związku z powyższym planowane inwestycje winny być zgodne z przepisami odrębnymi, w tym Uchwałą nr 569/XLV/22 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2022 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2022 r. poz. 3207);
- 2) w pasie zakazu budowania nowych obiektów budowlanych (o szerokości 100 m od linii brzegowej Martwej Wisły), oznaczonym na rysunku planu, ustanowionym Uchwałą nr 569/XLV/22 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2022 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2022 r. poz. 3207), obowiązuje zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem m.in. zabudowy stanowiącej cel publiczny w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, urządzeń wodnych, obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej lub rybackiej;
- 3) cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 111 Subniecka Gdańska, w związku z powyższym obowiązują ograniczenia i zakazy związane z ochroną zasobów wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych;
- 5) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 6) w przypadku lokalizacji obiektów usługowych o funkcji akustycznie chronionej obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 7) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w zasięgu oddziaływań akustycznych wymagane jest zastosowanie środków technicznych w celu doprowadzenia poziomu hałasu do obowiązujących norm.

7. Ustalenia inne:

- 1) drogi pożarowe należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne winno odpowiadać przepisom szczególnym. Lokalizacja i usytuowanie obiektów od innych obiektów lub terenów winno być zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) fragment obszaru planu, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od morza poprzez rzekę Martwa Wisła o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat), na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego;
- 3) ze względu na szczególne zagrożenie powodzią w wyniku oddziaływania falowania podczas spiętrzeń sztormowych oraz w wyniku podniesienia się poziomu wody gruntowej, obowiązuje zastosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających inwestycje przed powodzią morską. Inwestycje winny być zabezpieczone co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%;
- 4) fragment obszaru planu, oznaczony na rysunku planu, znajduje się w granicach obszaru niskiego zagrożenia powodzią od morza poprzez rzekę Martwa Wisła (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi raz na 500 lat);
- 5) obszar planu znajduje się pomiędzy linią brzegu rzeki Martwa Wisła a wałem przeciwpowodziowym, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów prawa wodnego.

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

## **ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§5.** Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu o symbolu **1U** o powierzchni 3,00 ha:

- 1) teren usług. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) w pasie zakazu budowania nowych obiektów budowlanych (o szerokości 100 m od linii brzegowej Martwej Wisły) obowiązują ustalenia zawarte w ustaleniach ogólnych;
- 3) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granic działek budowlanych, jednocześnie w obrębie obszarów ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) obowiązuje nie mniej niż 60% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 6) obowiązuje powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 25%;
- 7) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,75;
- 8) obowiązuje zabudowa wolnostojąca na rzucie prostokąta, w proporcjach nie mniejszych niż 1:1,7 i nie większych niż 1:2,5;
- 9) obowiązuje wysokość budynków nie większa niż 12 m. Obowiązuje wysokość wolno stojących, przybudowanych lub nadbudowanych obiektów budowlanych nie będących budynkami nie większa niż 15 m, licząc od poziomu terenu;
- 10) obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 11) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°. Obowiązuje krycie dachów dachówką lub blachodachówką. Dopuszcza się wyłącznie kolory pokryć dachowych w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego o wykończeniu matowym. Dopuszcza się montaż okien połaciowych. Dopuszcza się budowę wystawek i lukarn, których długość nie może przekraczać 30% długości danej połaci dachowej. Dla budynków, takich jak: baseny, korty tenisowe, sale gimnastyczne, hale jeździeckie i ujeżdżalnie dla koni - ustala się dachy o dowolnym pokryciu, kształcie i nachyleniu, przy czym obowiązuje pokrycie w kolorze matowym, w odcieniach czerwieni ceramicznej lub odcieniach szarości, z wykluczeniem koloru czarnego; pokrycie dachów musi być spójne architektonicznie i stylistycznie z pozostałą zabudową występującą na działce;
- 12) obowiązuje wykończenie elewacji w cegle, kamieniu, drewnie lub tynku. Dla tynku należy zastosować kolory stonowane. Kamień dopuszcza się wyłącznie w partii cokołowej elewacji. Przez kolory stonowane należy rozumieć kolory w odcieniach złamanej bieli, jasnych szarościach, ecru, beży lub z palety barw ziemi z wykluczeniem kolorów nie występujących w tradycyjnej architekturze (materiałach budowlanych) Żuław.

**§6.** Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu drogi dojazdowej o symbolu **1KDD** o powierzchni 0,34 ha:

- 1) droga stanowi drogę publiczną w rozumieniu przepisów o drogach publicznych;
- 2) obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających;
- 3) dopuszcza się korektę granic terenu.

**§7.** Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów o symbolach **1RZ** o powierzchni 0,09 ha, **2RZ** o powierzchni 0,72 ha, **3RZ** o powierzchni 0,45 ha i **4RZ** o powierzchni 0,24 ha:

- 1) teren zabudowy związanej z rolnictwem. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Obowiązuje zakaz realizacji budynków;
- 2) w pasie zakazu budowania nowych obiektów budowlanych (o szerokości 100 m od linii brzegowej Martwej Wisły) obowiązują ustalenia zawarte w ustaleniach ogólnych;
- 3) obowiązuje nie mniej niż 90% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 4) obowiązuje wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami nie większa niż 15 m, licząc od poziomu terenu.

**§8.** Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu o symbolu **1WS** (Martwa Wisła) o powierzchni 4,20 ha:

- 1) teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) Martwa Wisła (teren 1WS) jest sklasyfikowana jako śródlądowa droga wodna o znaczeniu międzynarodowym klasy Vb zgodnie z przepisami w sprawie klasyfikacji śródlądowych dróg wodnych. Martwa Wisła stanowi również śródlądowy kajakowy oraz śródlądowy żeglarski ponadregionalny i regionalny szlak wodny. Na Martwej Wiśle ustala się rozwój transportu śródlądowego i turystyki wodnej;
- 3) dopuszcza się korektę granic terenu.

**§9.** Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów o symbolach **1ZN** o powierzchni 0,16 ha i **2ZN** o powierzchni 0,97 ha:

- 1) teren zieleni naturalnej, stanowiącej naturalne obszary wodno – błotne (trzciniowiska);
- 2) w pasie zakazu budowania nowych obiektów budowlanych (o szerokości 100 m od linii brzegowej Martwej Wisły) obowiązują ustalenia zawarte w ustaleniach ogólnych;
- 3) obowiązuje 100% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 4) dopuszcza się korektę granic terenu 2ZN.

### **ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE**

**§10.** Ustala się stawkę, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości:

- 1) 30% - dla terenu 1U;
- 2) 0% - dla pozostałych terenów, bowiem nie ma ona zastosowania na przedmiotowym terenie.

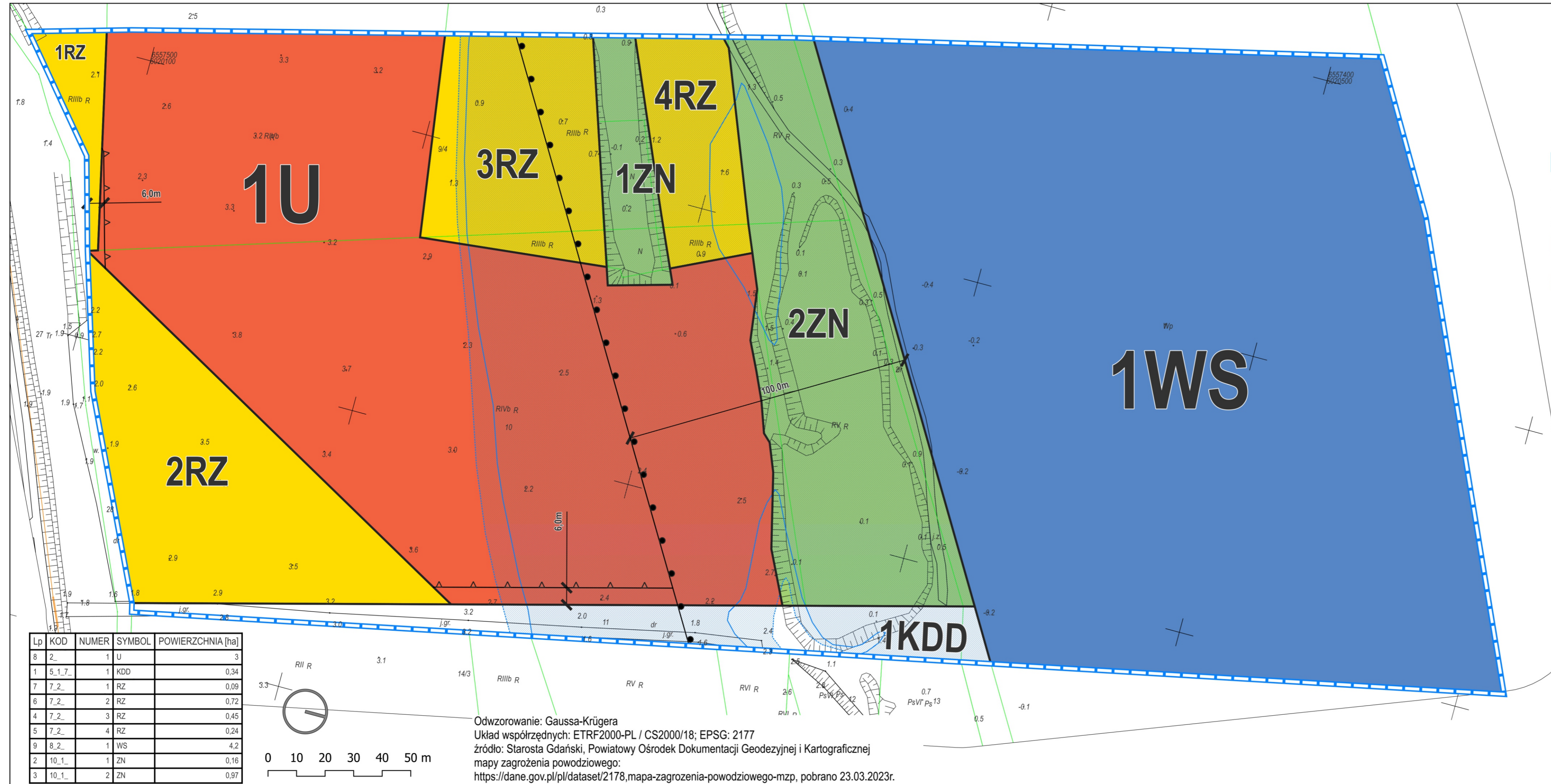
**§11.** Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Cedry Wielkie obszar wsi Trzciniśko (uchwała nr X/91/03 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 6 października 2003 r.).

**§12.** 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Cedry Wielkie.

Załącznik nr 1 do uchwały nr .....  
Rady Gminy Cedry Wielkie  
z dnia .....

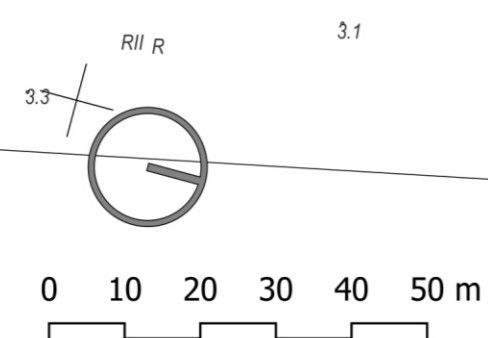
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
dla fragmentu obrębu Trzciniśko dla działek nr 9/4, 10, 11 oraz fragmentów działek nr 1 i 2  
w Gminie Cedry Wielkie  
skala 1 : 1 000



**Legenda**

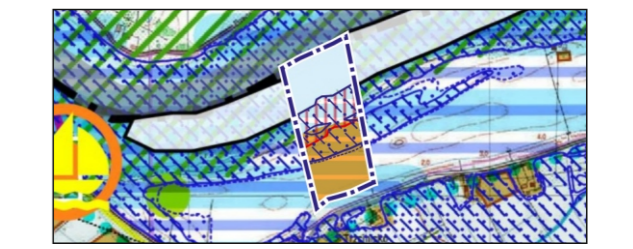
- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego / Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 1% - raz na 100 lat)
- obszar niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 0,2% - raz na 500 lat)
- teren usług
- teren zabudowy związanej z rolnictwem
- teren wód powierzchniowych śródlądowych
- teren zieleni naturalnej
- pas zakazu budowania nowych obiektów budowlanych
- KDD teren drogi dojazdowej

Lp	KOD	NUMER	SYMBOL	POWIERZCHNIA [ha]
8	2_	1	U	3
1	5_1_7_	1	KDD	0,34
7	7_2_	1	RZ	0,09
6	7_2_	2	RZ	0,72
4	7_2_	3	RZ	0,45
5	7_2_	4	RZ	0,24
9	8_2_	1	WS	4,2
2	10_1_	1	ZN	0,16
3	10_1_	2	ZN	0,97



Odwzorowanie: Gaussa-Krügera  
Układ współrzędnych: ETRF2000-PL / CS2000/18; EPSG: 2177  
źródło: Starosta Gdański, Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej  
mapy zagrożenia powodziowego:  
<https://dane.gov.pl/dataset/2178,mapa-zagrozenia-powodziowego-mzp>, pobrano 23.03.2023r.

**Wyrzy ze studium uwarunkowań i kierunów zagospodarowania przestrzennego Gminy Cedry Wielkie**



- granica obszaru objętego miejscowym planem
- tereny rozwoju usługowe
- tereny rolnicze
- obszar niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 0,2% - raz na 500lat)
- obszar niskiego zagrożenia powodzią (prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 1% - raz na 100lat)
- orientacyjny zasięg pasa szerokości 100 m od linii brzegu Martwej Wisły objętego zakazem zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:**  
środowisko przyrodniczo-kulturowe i krajobrazowe:  
 obszary międzywala

**STUDIO DZ** Daniel Zatuski

80-283 Gdańsk, ul. Potokowa 38, tel. 607 08 23 59 studiodz@studiodz.com.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla fragmentu obrębu Trzciniśko dla działek nr 9/4, 10, 11 oraz fragmentów działek nr 1 i 2 w Gminie Cedry Wielkie			
ZLECENIODAWCA WOJÓT GMINY CEDRY WIELKIE	GLÓWNY PROJEKTANT WSPÓLPROJEKTANT WSPÓLPROJEKTANT	mgr inż. arch. Daniel Zatuski, prof. PG mgr inż. arch. Agnieszka Durajko mgr inż. arch. Joanna Sówka-Sowińska mgr inż. arch. Sylwia Lemańska	mgr inż. arch. Daniel Zatuski, prof. PG mgr inż. arch. Agnieszka Durajko mgr inż. arch. Joanna Sówka-Sowińska mgr inż. arch. Sylwia Lemańska

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia .....  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu  
obrębu Trzcínisko dla działek nr 9/4, 10, 11 oraz fragmentów działek nr 1 i 2 w gminie Cedry  
Wielkie

## ROZSTRZYGNÍCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MPZP

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Gminy Cedry Wielkie rozstrzyga, co następuje:

§1. 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 977) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Trzcínisko dla działek nr 9/4, 10, 11 oraz fragmentów działek nr 1 i 2 w gminie Cedry Wielkie” jest załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.

§2. Rozpatruje się złożone uwagi w wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w następujący sposób:



Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia .....  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu  
obrębu Trzcínisko dla działek nr 9/4, 10, 11 oraz fragmentów działek nr 1 i 2 w gminie Cedry  
Wielkie

**ROZSTRZYGNIECIE 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

**§1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.).

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie, obejmują:

- 1) publiczną drogę dojazdową, służącą do obsługi terenów przyległych;
- 2) sieć wodociągową, służącą do obsługi terenów przyległych;
- 3) sieć kanalizacji sanitarnej, służącą do obsługi terenów przyległych;
- 4) oświetlenie publicznej drogi dojazdowej.

**§2.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne wieloletnie są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok.

Załącznik nr 4  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia .....  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu  
obrębu Trzcínisko dla działek nr 9/4, 10, 11 oraz fragmentów działek nr 1 i 2 w gminie Cedry  
Wielkie

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

## UZASADNIENIE

1. Niniejszą uchwałę podejmuje się na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.).

2. W związku z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2;
- 2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 3;
- 3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 4;
- 4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 5) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 2. pkt 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2 winien uwzględniać zwłaszcza: „W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) walory ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Trzcínisko dla działek nr 9/4, 10, 11 oraz fragmentów działek nr 1 i 2 w gminie Cedry Wielkie, uwzględnia:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) walory ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Trzcínisko dla działek nr 9/4, 10, 11 oraz fragmentów działek nr 1 i 2 w gminie Cedry Wielkie, spełniono:

- 1) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 2) zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Ad. 2. pkt 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 3 winien uwzględniać zwłaszcza: „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy społeczne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.”

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Trzcínisko dla działek nr 9/4, 10, 11 oraz fragmentów działek nr 1 i 2 w gminie Cedry Wielkie, organ wyważył interes publiczny i interesy społeczne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także przeprowadził analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ad. 2. pkt 3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 4 winien uwzględniać zwłaszcza: „W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
  - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
  - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 1 w zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – nie dotyczy.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 2 w zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nie dotyczy.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 3 w zakresie zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – spełniono. Na obszarze planu znajduje się droga publiczna, po której mogą przemieszczać się piesi i rowerzyści.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 4 lit. a w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – uwzględniono. Planowana zabudowa znajdować się będzie wewnątrz rozproszonej jednostki osadniczej (wieś Trzcínisko) o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i stanowić będzie uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Ustalenia art. 1 ust 4 ust. 4 lit. b w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – nie dotyczą.

Ad. 2. pkt 4.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2. Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy, zatwierdzonymi uchwałą nr XXII/180/16 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 28 września 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania w planie miejscowym - wdrażanie w życie planu polegać będzie na realizacji inwestycji na podstawie decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji wymagających takiej decyzji). Zgodnie z art. 34 ust. 2 ustawy z dn. 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.): „Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych oraz w zależności od przeznaczenia projektowanego obiektu określać niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.”. Proces budowlany na obszarze planu podlegał będzie kontroli właściwych organów na podstawie przepisów odrębnych.

Ad. 2. pkt 5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy określa „Prognoza skutków finansowych w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Trzcínisko dla działek nr 9/4, 10, 11 oraz fragmentów działek nr 1 i 2 w gminie Cedry Wielkie” opracowana w trakcie sporządzania planu.

3. Dla obszaru objętego planem gmina Cedry Wielkie posiada obowiązujący „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Cedry Wielkie obszar wsi Trzcínisko” (uchwała nr X/91/03 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 6 października 2003 r.).

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Trzcínisko dla działek nr 9/4, 10, 11 oraz fragmentów działek nr 1 i 2 w gminie Cedry Wielkie podjęto na podstawie Uchwały Nr XL/296/2022 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 21 grudnia 2022 r. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia obszaru planu pod tereny usług, zabudowy związanej z rolnictwem, wód powierzchniowych śródlądowych, zieleni naturalnej, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Plan miejscowy zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i został sporządzony z uwzględnieniem standardów w zakresie zakresu tekstu planu i rysunku, ustanowionych Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 17.12.2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Tryb sporządzania planu został przeprowadzony zgodnie z obowiązującą procedurą narzuconą art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977). Plan spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Projekt rysunku planu miejscowego został sporządzony na kopii mapy, o której mowa w art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierającej obszar objęty opracowaniem wraz z jego niezbędnym otoczeniem. Rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie dla obszaru objętego planem został umieszczony na załączniku nr 1 do uchwały.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ..... r. do ..... r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu ustaleniami przeprowadzono w dniu ..... r. Uwagi można było składać w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia ..... r.). Do planu nie wniesiono uwag w wyznaczonym terminie, a załącznik nr 2 do niniejszej uchwały stanowi obligatoryjne rozstrzygnięcie w sprawie ich rozpatrzenia.

Wymagane na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Wymagany na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zbiór danych przestrzennych zawartych w planie, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.