

**UCHWAŁA NR XXXIII / 307 / 2002**  
**Rady Gminy w Cedrach Wielkich**  
**z dnia 30 sierpnia 2002**

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

*Na podstawie:*

*art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ( t. j. Dz. U. Nr 15 z 1999r., poz. 139, zmiany: Nr 41 poz. 412, Nr 111, poz. 1279,. z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120 poz. 1268 oraz z 2001r. Nr 5 poz. 42 i Nr 14 poz. 124, Nr 100, poz.1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz.1804 )*

*oraz*

*art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001r Nr 142, poz. 1591)*

**Rada Gminy w Cedrach Wielkich uchwala co następuje:**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar wsi Woćławy, stanowiący zmianę do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie – Uchwała Nr VI / 38 / 94 Rady Gminy w Cedrach Wielkich z dnia 29 listopada 1994 r. (Dziennik Urzędowy Województwa gdańskiego nr 34/94 z dnia 08 grudnia 1994 r., poz. 181)
2. Granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi granica obrębu geodezyjnego wsi Woćławy przedstawiona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej Uchwały- Rysunku planu w skali 1:5000

**§ 2**

1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej i graficznej planu
2. Ustalenia tekstowe zawarte są w niniejszej Uchwale:
  - 1) w § 4 niniejszej Uchwały dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawierającym następujące grupy ustaleń:
    - a. oznaczenie identyfikacyjne
    - b. funkcja terenu
    - c. zasady zagospodarowania terenu
    - d. zasady i warunki podziału na działki
    - e. warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz krajobrazu
    - f. tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenuw przypadku braku ustaleń w którejs z grup oznacza to, iż nie ustala się zasad, a numeracja grup ustaleń staje się nieciągła
  - 2) w § 5 niniejszej Uchwały zawierającym ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w obszarze planu

- 3) w § 6 niniejszej Uchwały zawierającym ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej obszaru planu i ustalenia dla terenów komunikacyjnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi
  - 4) w § 7 niniejszej Uchwały zawierającym ustalenia dotyczące obsługi infrastrukturalnej obszaru planu
3. Cały obszar planu jest położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują Rozporządzenia Wojewody Gdańskiego nr 5/94 z dnia 8 listopada 1994 r.(Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 27z dnia 25 listopada 1994, poz. 139); oraz nr 11/98 z dnia 3 września 1998 r (Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 59 z dnia 14 września 1998, poz. 294)
4. Ustalenia graficzne zawarte są na załącznikach graficznych:
- 1) Rysunek planu w skali 1:5000 (cały obszar obrębu geodezyjnego) – zał. nr 1
  - 2) Karty wytycznych do projektowania zabudowy i zagospodarowania działki – zał. nr 3
  - 3) Ideogram inżynierskiego uzbrojenia terenu – zał. nr 4
5. Na załączniku graficznym nr 1 (Rysunku planu w skali 1:5000) obowiązującymi ustaleniami planu są:
- 1) granica opracowania
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - 3) oznaczenia literowo – cyfrowe wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów, w tym:
    - a. W – wód otwartych
    - b. R – gruntów rolnych
    - c. ZP- zieleni parkowej
    - d. ZS- zieleni sportowej
    - e. ZE – zieleni ekologicznej
    - f. ZC – zieleni cmentarnej
    - g. M- zabudowy mieszkaniowej
    - h. UO – usług oświaty
    - i. UK – usług kultury i kultu religijnego
    - j. UG – usług gastronomii
    - k. UR – usług rzemiosła
    - l. UW – usług różnych – teren wielofunkcyjny
    - m. P – zabudowy produkcyjnej, magazyny i składy, obsługa rolnictwa
    - n. WZ – zaopatrzenia w wodę
    - o. WW – urządzeń melioracyjnych
    - p. KGP – dróg głównych ruchu przyspieszonego
    - q. KZ – dróg zbiorczych
    - r. KL – dróg lokalnych
    - s. KD – dróg dojazdowych
    - t. KX – ciągów pieszo-jezdnych
  - 4) obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa
  - 5) obiekty historyczne o cechach zabytku oczywistego
  - 6) zespoły folwarczno - zagrodowe osadnictwa rozproszonego
  - 7) stanowiska archeologiczne

- 8) aleje drzew przydrożnych
- 9) linie elektroenergetyczne WN wraz ze strefą zakazu zabudowy
- 10) rurociąg ropy naftowej wraz ze strefami: strefą bezpieczeństwa, strefą zakazu zabudowy rozproszonej, strefą zakazu zabudowy zwartej, obiektów użyteczności publicznej, zakładów przemysłowych, składów materiałów łatwopalnych
- 11) urządzenia melioracji wodnych podstawowych - kanały
- 12) strefa zakazu lokalizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń oraz sadzenia drzew i krzewów, kopania studni, sadzawek, dołów i rowów – 50 m od stopy wałów przeciwpowodziowych
- 13) przebieg głównych ścieżek rowerowych

Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

6. Załączniki nr 2 i 3 do Uchwały mają charakter informacyjny, stanowią wyjaśnienie za pomocą schematów graficznych ustaleń tekstowych określonych w § 4 i § 5 (załączniki nr 2 – zasady kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania działki) oraz § 7 (załącznik nr 3 – Ideogram inżynierskiego uzbrojenia terenu),

### § 3

1. Uchwala się następujące definicje pojęć używanych w tekście ustaleń planu:

- 1) dominanta architektoniczna – akcent architektoniczny w postaci budynku, lub części budynku, wyróżniający się z otoczenia formą,
- 2) funkcje chronione - usługi nauki, kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie zabudowy podstawowej 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
- 4) powierzchnia przyrodniczo czynna – powierzchnia terenu niezabudowana i nieutwardzona, lecz aktywna przyrodniczo, czyli pokryta warstwą gleby z roślinnością naturalną lub urządzoną i pielęgnowaną, zbiornikami lub ciekami wodnymi
- 5) powierzchnia zabudowy – powierzchnia budynków po obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w [%]
- 6) teren (przestrzeń) ogólnodostępny - teren do którego dostęp nie jest limitowany żadnymi ograniczeniami przedmiotowymi, np. bilet wstępu, pora doby, itp., ani podmiotowymi,
- 7) uciążliwość dla otoczenia - każda działalność powodująca pogorszenie warunków zamieszkiwania, która w normalnych warunkach powoduje osiągnięcie lub przekroczenie 80% 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

- 8) wysokość zabudowy - wysokość budynku mierzona od poziomu gruntu (średnia pod obrysem budynku) do najwyższego elementu pokrycia budynku (w przypadku dachu płaskiego - górna płaszczyzna stropodachu, w przypadku dachu stromego - najwyższa kalenica dachu)
- 9) zabudowa towarzysząca – budynki na działce towarzyszące budynkowi głównemu, np. mieszkaniowemu, usługowemu; wyróżnia się dwa typy tej zabudowy: budynek inwentarski – związany z hodowlą zwierząt gospodarskich oraz budynek pomocniczy, np. garaż, warsztat itp.

Pojęcia użyte w znaczeniu powyższych definicji oznaczono w tekście ustaleń planu symbolem (\*).

#### § 4

1. Ustalenia tekstowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały – Rysunek planu 1:5000 są następujące:
  - 1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **1.M, 2.M, 3.M, 4.M, 5.M, 6.M, 7.M, 9.M, 10.M, 12.M, 13.M, 15.M, 16.M, 17.M, 19.M, 21.M, 22.M, 24.M, 26.M, 27.M, 28.M, 29.M, 32.M, 33.M, 36.M, 37.M, 38.M**
  - 2) FUNKCJA TERENU
    - a. funkcja podstawowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa siedliskowa wraz z zabudową towarzyszącą\* dla potrzeb własnych,
    - b. funkcja dopuszczalna – zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, kultury, oświaty i wychowania, służby zdrowia i opieki społecznej, rzemiosła towarzyszące funkcji mieszkaniowej, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy
    - c. funkcja wykluczona – wszelka działalność powodująca uciążliwość\* dla otoczenia
  - 3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
    - a. obowiązują nieprzekraczalne\* linie zabudowy:
      - od dróg wg przepisów szczególnych,
      - od urządzeń melioracji wodnych podstawowych – kanałów zaznaczonych na rys. planu zał. nr do niniejszej Uchwały – 5m
      - od rowów melioracyjnych – 3m
    - b. w strefie 50m od wału przeciwpowodziowego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń oraz sadzenia drzew i krzewów, kopania studni, sadzawek, dołów i rowów – jak na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały
    - c. nieprzekraczalna linia zabudowy\* obowiązuje również dla reklam, będących obiektami budowlanymi, usytuowanych wzdłuż drogi krajowej nr 7 (teren 02.KZ/KGP)
    - d. max powierzchnia zabudowy\* każdej wydzielonej działki (za wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) - 40%
    - e. ustala się minimalny % powierzchni przyrodniczo-czynnej\* każdej działki (za wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) – 30%
    - f. ustala się, w zależności od wielkości działki cztery typy działek:
      - A – min powierzchnia 9600m<sup>2</sup>

- B – min powierzchnia 1800m<sup>2</sup>
  - C – min powierzchnia 1000m<sup>2</sup>
  - D – min powierzchnia 600m<sup>2</sup>
  - proporcje wielkości działki przedstawia schemat 2 (zał. nr 3 do Uchwały)
- g. dla typu działki C i D ustala się następującą zasadę lokalizacji zabudowy na działce: budynek główny lokalizować od strony wjazdu na działkę, zabudowę towarzyszącą lokalizować za budynkiem głównym - przykładowe rozmieszczenie budynków na działce, położenie względem siebie w poszczególnych typach działek przedstawia schemat 2 (zał. nr 3 do Uchwały)
- h. ustala się wymóg lokalizacji na działce min. dwóch lub trzech budynków (za wyjątkiem typu D) - w zależności od typu działki (przykładowe rozmieszczenie zabudowy przedstawia schemat 2 - zał. nr 3 do Uchwały):
- typ A - min 3 budynki; zakaz lokalizacji zabudowy towarzyszącej\* jako dobudowanej, wbudowanej,
  - typ B i C - min 2 budynki; zakaz lokalizacji zabudowy towarzyszącej\* jako dobudowanej, wbudowanej (za wyjątkiem typu B omówionego poniżej);
  - dla typu B dopuszcza się łączenie budynku głównego z zabudową towarzyszącą, przy zachowaniu następujących zasad: budynek główny lokalizować od frontu działki, kalenica prostopadle do frontu, wspólna oś kalenic, wysokość zabudowy towarzyszącej min 1,3x wys. bud głównego, stosunek ścian podłużnych budynków głównego i towarzyszących  $a:b = 2-3x$ , gdzie  $a =$  dł. bud. głównego (patrz schemat 2 – typ B2 – zał. nr 3 do niniejszej Uchwały)
- h. dojazd do terenów położonych w sąsiedztwie drogi krajowej (02.KZ/KGP) wyłącznie z istniejących i projektowanych dróg dojazdowych; po wybudowaniu drogi ekspresowej dopuszcza się zjazd bezpośredni z drogi zbiorczej – 02.KZ/KGP na warunkach Zarządcy drogi

#### 4) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI

- a. dla nowych terenów dotychczas niezabudowanych dopuszcza się dalszy podział na działki przy zachowaniu następujących zasad:
- podział prostopadle do drogi, z której ustalono dojazd do terenu – droga ogólnodostępna lub wydzielona z terenu droga wewnętrzna,
  - minimalna szerokość frontu działki w zależności od typu zabudowy wynosi: A - 80m., B - 35m., C - 25m., D - 20m.
  - kształt działki prostokątny - stosunek boków  $a$ : min 1,5a (gdzie  $a =$  szerokość frontu)
  - proporcje wielkości działki w poszczególnych typach przedstawia schemat 1 (zał. nr 3 do Uchwały)
- b. dla pozostałych terenów dopuszcza się dalszy podział nieruchomości - obowiązują przepisy szczególne,
- c. projekt podziału geodezyjnego nieruchomości musi obejmować przedmiotową działkę oraz pokazywać, poza oznaczeniem nieruchomości sąsiednich, również sposób ich zagospodarowania
- d. dla zespołów folwarczno-zagrodowych osadnictwa rozproszonego zaznaczonych na rys. planu zał. nr 1 do Uchwały projekt podziału nieruchomości uzgodnić z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

- 5) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU
- a. ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych i kanałów oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych
  - b. ustala się wymóg ochrony istniejących drzew, za wyjątkiem drzew owocowych i drzew rosnących w obrębie widoczności zjazdów do posesji i skrzyżowań dróg
  - c. ustala się wymóg ochrony obiektów historycznych o cechach zabytku oczywistego – zaznaczonych na zał. nr 1 do niniejszej Uchwały - wszelkie prace związane z odbudową, rozbudową, nadbudową, przebudową i prowadzeniem robót budowlanych uzgodnić z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
  - d. w obrębie zespołów folwarczno-zagrodowych osadnictwa rozproszonego zaznaczonych na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały ustala się wymóg ochrony sposobu zagospodarowania działki – decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz projekt podziału nieruchomości uzgodnić z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
  - e. w obrębie udokumentowanych stanowisk archeologicznych zaznaczonych na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały planowane działania muszą być uzgadniane z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku i opiniowane przez Muzeum Archeologiczne w Gdańsku
- 

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **8.M/UW, 11.M/UW**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – usługi różne z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi rekreacji – hotel, motel, itp. – teren wielofunkcyjny lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- b. funkcja dopuszczalna – parkingi i garaże, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy
- c. funkcja wykluczona – lokalizacja funkcji chronionych\*

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy\*:
  - od dróg wg przepisów szczególnych jak dla obszaru zabudowanego,
  - od rowów melioracyjnych 3m
- b. nieprzekraczalna linia zabudowy\* obowiązuje również dla reklam, będących obiektami budowlanymi, usytuowanych wzdłuż drogi krajowej nr 7 (teren 02.KZ/KGP)
- c. max powierzchnia zabudowy\* terenu lub wydzielonej działki (za wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) - 40%
- d. ustala się minimalny % powierzchni przyrodniczo-czynnej\* terenu lub wydzielonej działki (za wyjątkiem dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury technicznej) – 30%

#### 4) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI

- a. dopuszcza się dalszy podział na działki przy zachowaniu:
  - podział prostopadle do drogi, z której ustalono dojazd do terenu – droga ogólnodostępna lub wydzielona z terenu droga wewnętrzna,
  - minimalna szerokość frontu działki w zależności od typu wynosi: A - 80m., B - 35m., C - 25m,
  - minimalna powierzchnia działki w zależności od typu wynosi: A – 9600m<sup>2</sup>, B – min powierzchnia 1800m<sup>2</sup>, C – min powierzchnia 1000m<sup>2</sup>,
  - kształt działki prostokątny - stosunek boków a: min 1,5a (gdzie a = szerokość frontu)
  - proporcje wielkości działki w poszczególnych typach przedstawia schemat 1 (zał. nr 2 do Uchwały)
- b. projekt podziału geodezyjnego musi obejmować cały teren wydzielony liniami rozgraniczającymi

#### 5) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU

- a. ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych
- b. ustala się wymóg ochrony istniejących drzew, za wyjątkiem drzew owocowych i drzew rosnących w obrębie widoczności zjazdów do posesji i skrzyżowań dróg

#### 1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **14.M/UG**

#### 2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zabudowa mieszkaniowa, usługi z zakresu gastronomii, parking, obsługa podróżnych,
- b. funkcja dopuszczalna – usługi z zakresu handlu, rzemiosła, obsługi rekreacji – hotel, motel, itp., lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy
- c. funkcja wykluczona – lokalizacja funkcji chronionych\*

#### 3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy\* wg przepisów szczególnych jak dla obszaru zabudowanego
- b. max powierzchnia zabudowy\* terenu - 50%
- c. ustala się minimalny % powierzchni przyrodniczo-czynnej\* terenu – 20%

#### 4) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI

- a. zakaz dalszych podziałów na działki

#### 5) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU

- a. ustala się wymóg ochrony istniejących drzew, za wyjątkiem drzew owocowych i drzew rosnących w obrębie widoczności zjazdów do posesji i skrzyżowań dróg

---

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **18.M/UR**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa z zakresu rzemiosła
- b. funkcja dopuszczalna – zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, zabudowa gospodarcza i garaże dla potrzeb własnych

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy\*:
  - od dróg wg przepisów szczególnych jak dla obszaru zabudowanego,
  - od rowów melioracyjnych 3m
- b. max powierzchnia zabudowy\* 60% terenu lub każdej wydzielonej z niego działki
- c. min powierzchnia przyrodniczo-czynna\* terenu lub każdej wydzielonej z niego działki – 10%
- d. ewentualną uciążliwość z tytułu prowadzonej działalności ograniczyć do granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny

4) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI

- a. dopuszcza się dalszy podział na działki – min powierzchnia wydzielonej działki 1500m<sup>2</sup>

---

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **20.UK**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zabudowa usługowa z zakresu kultu religijnego
- b. funkcja dopuszczalna - zabudowa gospodarcza i garaże dla potrzeb własnych, zabudowa mieszkaniowa towarzysząca, zabudowa usługowa z zakresu administracji, kultury, oświaty i wychowania, służby zdrowia lub handlu
- c. funkcja wykluczona – wszelka działalność powodująca uciążliwość\* dla otoczenia

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. max powierzchnia zabudowy\* - 60%
- b. ustala się minimalny % powierzchni przyrodniczo-czynnej\* – 20%

4) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI

- a. zakaz dalszych podziałów na działki

5) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU

- a. w terenie znajduje się obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków województwa (nr rejestru – 489-) – wszelkie prace w obrębie obiektu uzgodnić z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków



---

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **23.ZS**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zieleń sportowa, zieleńce i skwery
- b. funkcja dopuszczalna – zieleń parkowa

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. teren ogólnodostępny\*
- b. ustala się min. % powierzchni przyrodniczo-czynnej\* – 80%
- c. dopuszcza się lokalizację jednego budynku dla obsługi terenu rekreacji, przy zachowaniu:
  - max powierzchnia zabudowy\* - 200m<sup>2</sup>
  - max wysokość zabudowy\* – 4m
- d. dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacji i obiektów małej architektury

5) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU

- a. ustala się wymóg ochrony istniejących drzew, za wyjątkiem drzew owocowych i drzew rosnących w obrębie widoczności zjazdów do posesji i skrzyżowań dróg
- b. w obrębie zespołów folwarczno-zagrodowych osadnictwa rozproszonego zaznaczonych na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały ustala się wymóg ochrony sposobu zagospodarowania działki – decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz projekt podziału nieruchomości uzgodnić z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- c. w obrębie udokumentowanych stanowisk archeologicznych zaznaczonych na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały planowane działania muszą być uzgadniane z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku i opiniowane przez Muzeum Archeologiczne w Gdańsku

---

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **25.P/UW/WZ**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zabudowa produkcyjna, magazyny i składy, obsługa rolnictwa, usługi różne z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi rekreacji – hotel, motel, itp. – teren wielofunkcyjny, lokalizacja urządzeń zaopatrzenia w wodę mieszkańców wsi
- b. funkcja dopuszczalna – parkingi i garaże, zabudowa mieszkaniowa towarzysząca, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy
- c. funkcja wykluczona – lokalizacja funkcji chronionych\*

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy\*:
  - od dróg wg przepisów szczególnych jak dla obszaru zabudowanego,
  - od rowów melioracyjnych 3m
- b. max powierzchnia zabudowy (dotyczy również wiat) 70% terenu lub każdej wydzielonej z niego działki

- c. min powierzchnia przyrodniczo-czynna\* terenu lub każdej wydzielonej z niego działki – 10%
  - d. ewentualną uciążliwość z tytułu prowadzonej działalności ograniczyć do granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny
  - e. ustala się wymóg urządzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie (teren 26.M) szer. min 10m
- 4) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI
- a. dopuszcza się dalszy podział na działki wyłącznie na potrzeby prowadzonej działalności – normy obszarowej nowych podziałów nie ustala się
- 5) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU
- a. zieleń w pasie izolacyjno-krajobrazowym mieszana – średnia i wysoka, złożona z gatunków adekwatnych siedliskowo
- 

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **30.UO**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zabudowa usługowa z zakresu oświaty i wychowania
- b. funkcja dopuszczalna – zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji, administracji, zdrowia i opieki społecznej, zabudowa gospodarcza i garaże dla potrzeb własnych, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy, zabudowa mieszkaniowa towarzysząca
- c. funkcja wykluczona – wszelka działalność powodująca uciążliwość\* dla otoczenia

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. min. % powierzchni przyrodniczo-czynnej\* - 30%

4) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI

- a. zakaz dalszych podziałów na działki
- 

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **31.ZP/ZC**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zieleń parkowa i zieleń cmentarna – nieczynny cmentarz
- b. funkcja dopuszczalna – lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. zakaz lokalizacji budynków
- b. dopuszcza się lokalizacje obiektów małej architektury i urządzeń rekreacji
- c. ustala się 80% terenu jako powierzchnia przyrodniczo-czynna\*
- d. teren ogólnodostępny\*

---

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **34.UO/UW**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zabudowa usługowa z zakresu oświaty i wychowania, usługi różne z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi rekreacji – hotel, motel, itp. – teren wielofunkcyjny
- b. funkcja dopuszczalna – zabudowa usługowa z zakresu administracji, zdrowia i opieki społecznej, zabudowa gospodarcza i garaże dla potrzeb własnych, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy, zabudowa mieszkaniowa towarzysząca
- c. funkcja wykluczona – wszelka działalność powodująca uciążliwość\* dla otoczenia

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. min. % powierzchni przyrodniczo-czynnej\* terenu lub wydzielonej z niego działki (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych) - 30%
- b. ewentualną uciążliwość z tytułu prowadzonej działalności ograniczyć do granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny

4) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI

- a. dopuszcza się dalszy podział na działki wyłącznie na potrzeby prowadzonej działalności – normy obszarowej nowych podziałów nie ustala się

5) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU

- a. ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych
- b. ustala się wymóg ochrony istniejących drzew, za wyjątkiem drzew owocowych i drzew rosnących w obrębie widoczności zjazdów do posesji i skrzyżowań dróg

---

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **35.M/WW**

2) FUNKCJA TERENU

- a. funkcja podstawowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz urządzenia melioracji wodnych
- b. funkcja dopuszczalna – zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, obsługi rekreacji i rzemiosła, zabudowa gospodarcza i garaże dla potrzeb własnych

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. max powierzchnia zabudowy\* terenu - 40%
- b. ustala się minimalny % powierzchni przyrodniczo-czynnej\* terenu– 30%
- c. wszelkie działania w obrębie terenu uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych

---

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **39.W/ZE, 40.W/ZE**

2) FUNKCJA TERENU

a. wody płynące wraz z zielenią ekologiczną

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a. ustala się wymóg zachowania istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu

b. wszelkie działania w obrębie terenu uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych

---

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **41.UW/P, 42.UW/P, 43.UW/P, 44.UW/P**

2) FUNKCJA TERENU

a. funkcja podstawowa – usługi różne z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi rekreacji – hotel, motel, itp. – teren wielofunkcyjny, zabudowa produkcyjna, magazyny i składy, obsługa rolnictwa,

b. funkcja dopuszczalna – parkingi i garaże, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy, w terenie 43.UW/P dopuszcza się lokalizację stacji paliw

c. funkcja wykluczona – lokalizacja funkcji chronionych\*

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a. obowiązują nieprzekraczalne\* linie zabudowy:

– od dróg wg przepisów szczególnych jak dla terenu poza obszarem zabudowanym,

– od urządzeń melioracji wodnych podstawowych – kanałów zaznaczonych na rys. planu zał. nr do niniejszej Uchwały – 5m

– od rowów melioracyjnych – 3m

b. nieprzekraczalna linia zabudowy\* obowiązuje również dla reklam, będących obiektami budowlanymi, usytuowanych wzdłuż drogi krajowej nr 7 (teren 02.KZ/KGP)

c. max powierzchnia zabudowy\* (dotyczy również wiat) 70% terenu lub każdej wydzielonej z niego działki (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych)

d. min powierzchnia przyrodniczo-czynna\* terenu lub każdej wydzielonej z niego działki (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych) – 10%

e. dojazd do terenów z projektowanych dróg (03.KD, 04.KL) poprzez projektowane skrzyżowanie drogi krajowej (02.KZ/KGP) z drogą dojazdową (03.KD) i drogą lokalną (04.KL), po wybudowaniu drogi ekspresowej dopuszcza się zjazd bezpośredni z drogi zbiorczej – 02.KZ/KGP na warunkach Zarządcy drogi

f. w przypadku lokalizacji stacji paliw w terenie 43.UW/P dopuszcza się zjazd bezpośredni z drogi krajowej nr 7 (teren 02.KZ/KGP) na warunkach Zarządcy drogi

g. ewentualną uciążliwość z tytułu prowadzonej działalności ograniczyć do granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny

- 4) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI
    - a. dopuszcza się dalszy podział na działki wyłącznie na potrzeby prowadzonej działalności – normy obszarowej nowych podziałów nie ustala się
  - 5) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU
    - a. ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych i kanałów oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych
- 

- 1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **R**
- 2) FUNKCJA TERENU
  - a. funkcja podstawowa – teren upraw polowych
  - b. funkcja dopuszczalna – zabudowa siedliskowa wraz z zabudową gospodarczą i garażami dla potrzeb własnych, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania zabudowy i prowadzenia gospodarki rolnej
- 3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU
  - a. obowiązują nieprzekraczalne\* linie zabudowy:
    - od dróg wg przepisów szczególnych,
    - od urządzeń melioracji wodnych podstawowych – kanałów zaznaczonych na rys. planu zał. nr do niniejszej Uchwały – 5m
    - od rowów melioracyjnych – 3m
  - b. w strefie 50m od wału przeciwpowodziowego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń oraz sadzenia drzew i krzewów, kopania studni, sadzawek, dołów i rowów – jak na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały
  - c. zakaz lokalizacji budynków obowiązuje w strefie ochronnej linii elektroenergetycznej WN 14,5m w każdą stronę od linii – jak na rys. planu zał. nr 1 do niniejszej Uchwały
  - d. w sąsiedztwie ropociągu ustala się wymóg zachowania stref specjalnych zasad zagospodarowania od rurociągu ropy naftowej (w każdą stronę): 20m – strefa bezpieczeństwa, 40m – zakaz lokalizacji zabudowy rozproszonej, 100m zakaz lokalizacji zabudowy zwartej, obiektów użyteczności publicznej, zakładów przemysłowych, składów materiałów łatwopalnych (jak na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej Uchwały)
- 4) ZASADY I WARUNKI PODZIAŁU NA DZIAŁKI
  - a. dopuszcza się dalszy podział na działki wyłącznie na potrzeby prowadzonej gospodarki rolnej – normy obszarowej nowych podziałów nie ustala się
- 5) WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU
  - a. ustala się wymóg ochrony istniejących rowów melioracyjnych i kanałów oraz wymóg zachowania dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji - wszelkie zmiany w ich obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie uzgadniać z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych

- b. w obrębie udokumentowanych stanowisk archeologicznych zaznaczonych na rys. planu – zał. nr 1 do niniejszej planowane działania muszą być uzgadniane z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku i opiniowane przez Muzeum Archeologiczne w Gdańsku

## § 5

1. Zasady kształtowania zabudowy dzielą się na dwie grupy:
  - 1) dotyczące kształtowania zabudowy nowej
  - 2) dotyczące kształtowania zabudowy istniejącej
2. Zasady kształtowania nowej zabudowy w terenach mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych, mieszanych z zabudową mieszkaniową i zabudowy siedliskowej w terenach rolnych dotyczące budynku głównego są następujące:
  - 1) ustala się cztery typy zabudowy w zależności od wielkości działki, na której zlokalizowany jest budynek: A, B, C, D
  - 2) ustala się wymóg zachowania proporcji budynku w zależności od typu zabudowy określonych w tab. 1ppk 10) poprzez:
    - a. dopuszczalne wielkości rzutu budynku i stosunek boków - a:b
    - b. max i min dopuszczalną wysokość zabudowy - h
    - c. kąt nachylenia głównych połaci dachowych -  $\beta$
    - d. max poziom podłogi parteruproporcje zabudowy w poszczególnych typach przedstawia schemat 1 – zał. nr 2 do Uchwały
  - 3) dla typu A zabudowy dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w kształcie litery "L" lub "T"
  - 4) ustala się wymóg zastosowania dachu dwuspadowego dla głównych połaci dachu - dopuszcza się dach naczółkowy,
  - 5) ustala się wymóg symetrii połaci dachowych
  - 6) ustala się wymóg symetrii elewacji od strony frontu działki dla typów zabudowy A, B, C
  - 7) dopuszcza się zastosowanie elementów budynku takich jak: podcień, wystawka, weranda, ganek w poszczególnych typach zabudowy - zgodnie z tab. 2 ppkt 11), przy zachowaniu:
    - a. szerokość podcienia max 2/5 szerokości budynku
    - b. szerokość wystawki, ganku i werandy max 1/3 szerokości budynku
    - c. max wysokość podcienia, wystawki - kalenica budynku
    - d. max wysokość zabudowy werandy i ganku - okap dachu budynku
    - e. dach dwuspadowy, dopuszcza się dach jednospadowy dla formy ganku i werandy o spadku w kierunku na zewnątrz budynku
  - 8) jako materiały wykończeniowe stosować:
    - a. wykończenie ścian –nieotynkowany mur z cegły ceramicznej w kolorze czerwonym lub żółtym albo tynk, dopuszcza się deskowanie szczytów budynku
    - b. stolarka okienna i drzwiowa dowolnego koloru w kształcie prostokąta, podział wewnętrzny symetryczny, zakaz stosowania jednoprzestrzennych połaci szklanych
    - c. dach z dowolnego materiału, w kolorze grafitowym, brązowym i czerwonym z wykluczeniem jaskrawej czerwieni

- 9) dla zabudowy usługowej o charakterze użyteczności publicznej (usługi oświaty, usługi zdrowia i opieki społecznej, usługi administracji, usługi kultury i kultu religijnego) dopuszcza się indywidualne kształtowanie zabudowy i zastosowanie dominanty przestrzennej\*, przy zachowaniu elementów regionalnych architektury i scharmonizowaniu jej z krajobrazem Żuław,
- 10) Ustala się proporcje dla zabudowy (TAB. 1):

TYPY ZABUDOWY		A	B	C	D
Proporcje obiektu odpowiadające wielkości działki	Minimalna szerokość frontu działki	80 m	35 m	25 m	20 m
	Plan budynku	a = 12÷14 m. b = (1,5÷1,8)a	a = 11÷12 m b = (1,5÷1,8)a	a = 8÷11 m b = (1,4÷1,7)a	a = 8÷10 m b = (1,3÷1,6)a
	Maksymalna wysokość budynku	10 ÷ 13 m	9 ÷ 10 m	7 ÷ 9 m	6,5 ÷ 8,5 m
	Kąt nachylenia połaci dachowej	40 <sup>0</sup> ÷ 50 <sup>0</sup>	40 <sup>0</sup> ÷ 50 <sup>0</sup>	40 <sup>0</sup> ÷ 50 <sup>0</sup>	40 <sup>0</sup> ÷ 50 <sup>0</sup>
	Maksymalna różnica poziomów między terenem a podłogą parteru budynku	+ 1.00 m	+ 1.00 m	+ 0.60 m	+ 0.60 m

- 11) Dopuszcza się zastosowanie detalu architektonicznego (TAB. 2):

TYPY ZABUDOWY		A	B	C	D
Detal architektoniczny	Doświetlenie poddasza dużymi oknami w ścianie szczytowej budynku	+	+	+	---
	Podcień	+	---	---	---
	Wystawka	+	+	+	---
	Ganek Weranda	+	+	+	+

+ - dopuszcza się

--- - nie dopuszcza się

3. Zasady kształtowania nowej zabudowy dot. budynków towarzyszących głównego na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych oraz mieszanych z zabudową mieszkaniową są następujące:
- 1) ustala się dwa typy zabudowy towarzyszącej\* budynkowi głównemu: inwentarski i pomocniczy (garaże, warsztaty, itp.)
  - 2) ustala się wymóg zachowania proporcji budynku w zależności od typu zabudowy określonych w tab. 3 – ppkt.6) poprzez:

- a. dopuszczalne wielkości rzutu budynku i stosunek boków - a:b
- b. max i min dopuszczalną wysokość zabudowy - h
- c. kąt nachylenia głównych połaci dachowych -  $\beta$   
proporcje zabudowy w poszczególnych typach przedstawia schemat 1 – zał. nr 2 do Uchwały

- 3) ustala się wymóg zastosowania dachu jedno lub dwuspadowego
- 4) jako materiały wykończeniowe ścian stosować tynk, cegłę, kamień, drewno
- 5) dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w kształcie litery "L"
- 6) proporcje zabudowy towarzyszącej (Tab. 3):

TYPY ZABUDOWY		inwentarski	pomocniczy (m.in. garaże, warsztaty itp.)
Proporcja obiektu	Plan budynku	a = 11÷15 m. b=(2,3÷3,0)a	a = max 11 m. b= (1,4÷2,2)a
	Maksymalna wysokość budynku	11 m	8 m
	Kąt nachylenia połaci dachowej	12 <sup>0</sup> ÷ 45 <sup>0</sup>	12 <sup>0</sup> ÷ 45 <sup>0</sup>

4. Nie ustala się zasad kształtowania nowej zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej, związanej z obsługą rolnictwa oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz w terenach zieleni sportowej, cmentarzy; dopuszcza się indywidualne kształtowanie zabudowy, pod warunkiem scharmonizowania jej z najbliższym otoczeniem i krajobrazem Żuław
5. Zasady kształtowania istniejącej zabudowy są następujące:
  - 1) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków przy zachowaniu następujących zasad:
    - a. proporcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, terenów mieszanych z zabudową mieszkaniową i zabudowy siedliskowej w terenach rolnych po rozbudowie, nadbudowie lub przebudowie dostosować lub przybliżyć do proporcji określonych w pkt. 2-3 niniejszego paragrafu,
    - b. dla zabudowy usługowej o charakterze użyteczności publicznej (usługi oświaty, usługi zdrowia i opieki społecznej, usługi administracji, usługi kultury i kultu religijnego) dopuszcza się indywidualne kształtowanie zabudowy i zastosowanie dominanty przestrzennej\*, przy zachowaniu elementów regionalnych architektury i scharmonizowaniu jej z krajobrazem Żuław,
    - c. dla pozostałych terenów nie ustala się zasad kształtowania istniejącej zabudowy dopuszcza się indywidualne kształtowanie zabudowy, pod warunkiem scharmonizowania jej z najbliższym otoczeniem i krajobrazem Żuław
    - d. w przypadku wymiany zabudowy obowiązują zasady kształtowania jak dla nowej zabudowy (§ 5 pkt. 2-5)



5. Ustala się wymóg ochrony obiektów historycznych o cechach zabytku oczywistego – zaznaczonych na zał. nr 1 do niniejszej Uchwały - wszelkie prace związane z odbudową, rozbudową, nadbudową, przebudową i prowadzeniem robót budowlanych uzgodnić z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
6. W przypadku lokalizowania zabudowy (każdego rodzaju) w strefie uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi ekspresowej – budowa urządzeń zabezpieczających należy do inwestora terenu zabudowy lub jego następców prawnych
7. W przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w terenach mieszanych lub jako funkcja towarzysząca funkcji podstawowej terenu w strefie uciążliwości z tytułu sąsiedztwa prowadzonej działalności zastosować środki zabezpieczające przed szkodliwym działaniem – budowa urządzeń zabezpieczających należy do inwestora terenu zabudowy lub jego następców prawnych
8. W związku z płytkim występowaniem wód podziemnych oraz terenami depresyjnymi w obszarze planu do projektu budowlanego należy wykonać szczegółowe badania warunków posadowienia obiektów w formie dokumentacji geologiczno inżynierskiej lub geotechnicznej.
9. Cały obszar planu jest zagrożony powodzią, realizacja zabudowy (każdego rodzaju) wymaga dodatkowych zabezpieczeń przeciwpowodziowych

## § 6

1. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej obszaru planu są następujące
  - 1) ustala się obsługę terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z ogólnodostępnych dróg dojazdowych KD, lokalnych KL i zbiorczych KZ oraz z ciągów pieszo-jezdnych KX,
  - 2) droga główna ruchu przyśpieszonego KGP ogólnodostępna z ograniczeniami: powiązania istniejących i projektowanych terenów poprzez układ dróg dojazdowych i lokalnych – miejsca wjazdów na drogę wyłącznie na skrzyżowaniach, zakaz lokalizowania zjazdów bezpośrednich (za wyjątkiem istniejących)
  - 3) wymagane wykonanie projektowanego skrzyżowania drogi 02.KZ/KGP jako skanalizowane na etapie realizacji pierwszej inwestycji w terenach 41-44.UW/P; nie dopuszcza się użytkowania skrzyżowania o niepełnych parametrach,
  - 4) istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej w terenach rolnych, projektowana zabudowa siedliskowa związana z prowadzeniem gospodarki rolnej oraz działki wydzielone w zainwestowanych terenach obsługiwane są z dróg wewnętrznych,

2. Zasady dotyczące polityki parkingowej w obszarze planu są następujące (podane poniżej ilości mp są wartościami minimalnymi, które trzeba zapewnić w obrębie własnych terenów):
- 1) w terenach mieszkaniowych:
    - a. 1mp/mieszkanie,
    - b. zakaz parkowania samochodów ciężarowych i autobusów
  - 2) w terenach usług publicznych (UO, UK):
    - a. w zależności od programu użytkowego
    - b. zapewnić 10mp dla rowerów
  - 3) w terenach zieleni publicznej
    - a. zakaz parkowania pojazdów samochodowych
    - b. zapewnić 10mp dla rowerów
  - 4) w terenach usługowych o charakterze komercyjnym (UW, UG) :
    - a. w zależności od programu użytkowego, lecz nie mniej niż 2mp/100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub 10mp / 100 zatrudnionych
  - 5) w terenach przemysłowych (P):
    - a. w zależności od programu użytkowego, lecz nie mniej niż 2mp/100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub 10mp / 100 zatrudnionych
    - b. w każdym terenie lub wydzielonej z niego działki 2mp dla samochodów ciężarowych
3. Ustalenia dla terenów komunikacyjnych wydzielonych liniami i rozgraniczającymi na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały – Rysunek planu 1:5000 są następujące:

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **07.KX**

2) FUNKCJA TERENU

- a. ciąg pieszo – jezdny

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m
- b. typ przekroju drogi jednoprzestrzenny – wspólna przestrzeń ruchu samochodowego, rowerowego i pieszego
- c. dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu
- d. dopuszcza się stosowanie elementów uspokojenia ruchu

---

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **01. KD, 03.KD, 05.KD, 06.KD, 09.KD, 011.KD, 012.KD**

2) FUNKCJA TERENU

- a. ulica dojazdowa – istniejące i projektowane drogi dla obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. szerokość w liniach rozgraniczających 15m, za wyjątkiem terenów gdzie obecne zagospodarowanie uniemożliwia zachowanie wymaganych parametrów drogi
- b. szerokość jezdni min. 5m
- c. dopuszcza się ruch pieszy i rowerowy

- d. dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających drogi (poza jezdnią) sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu
  - e. dopuszcza się stosowanie elementów uspokojenia ruchu
- 

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **013.KD, 014.KD**

2) FUNKCJA TERENU

- a. ulice dojazdowa – część drogi w liniach rozgraniczających poza obszarem opracowania planu w gminie Pruszcz Gd.

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. szerokość w liniach rozgraniczających 15m (całej drogi), za wyjątkiem terenów gdzie obecne zagospodarowanie uniemożliwia zachowanie wymaganych parametrów drogi
  - b. szerokość jezdni min. 5m
  - c. dopuszcza się ruch pieszy i rowerowy
  - d. dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających drogi (poza jezdnią) sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu
  - e. dopuszcza się stosowanie elementów uspokojenia ruchu
- 

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **04.KL, 010.KL**

2) FUNKCJA TERENU

- a. ulica lokalna – powiązania z miejscowościami sąsiednimi – Miłocinem i Koszwałami

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. szerokość w liniach rozgraniczających 15m, za wyjątkiem terenów gdzie obecne zagospodarowanie uniemożliwia zachowanie wymaganych parametrów drogi
  - b. szerokość jezdni min. 5m
  - c. dopuszcza się ruch pieszy i rowerowy
  - d. dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających drogi (poza jezdnią) sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu
- 

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **08.KZ**

2) FUNKCJA TERENU

- a. ulica zbiorcza – istniejąca droga wojewódzka

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. szerokość w liniach rozgraniczających 20m, za wyjątkiem terenów gdzie obecne zagospodarowanie uniemożliwia zachowanie wymaganych parametrów drogi
- b. szerokość jezdni min. 7m
- c. dopuszcza się ruch pieszy i rowerowy, docelowo ustala się wymóg rozdzielania ruchu samochodowego od pieszego i rowerowego

- d. dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających drogi (poza jezdnią) sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi
  - e. odległości między skrzyżowaniami z innymi drogami kształtować zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dla dróg
  - f. zjazdy do indywidualnych działek lokalizować na warunkach zarządcy drogi, w przypadku lokalizowania min dwóch działek obowiązuje zasada jeden zjazd do co najmniej dwóch działek,
  - g. parkowanie pojazdów samochodowych na jezdni zabronione, dopuszcza się parkowanie w zatokach lub pasach postojowych
- 

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **15.KZ**

2) FUNKCJA TERENU

- a. ulica zbiorcza – rezerwa komunikacyjna pod nowe rozwiązanie przebiegu istniejącej drogi zbiorczej – 08.KZ

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. szerokość w liniach rozgraniczających 20m
  - b. szerokość jezdni min. 7m
  - c. ruch pieszy i rowerowy wydzielonym ciągiem poza jezdnią
  - d. dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających drogi (poza jezdnią) sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi
  - e. odległości między skrzyżowaniami z innymi drogami kształtować zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dla dróg
  - f. zjazdy do indywidualnych działek lokalizować na warunkach zarządcy drogi, w przypadku lokalizowania min dwóch działek obowiązuje zasada jeden zjazd do co najmniej dwóch działek,
  - g. parkowanie pojazdów samochodowych na jezdni zabronione, dopuszcza się parkowanie w zatokach lub pasach postojowych
- 

1) OZNACZENIE IDENTYFIKACYJNE: **02.KZ/KGP**

2) FUNKCJA TERENU

- a. ulica zbiorcza – docelowo, tymczasowo – do momentu wybudowania drogi ekspresowej Gdańsk - Chyżne – fragment ciągu komunikacyjnego łączącego wsie: Kiezmark, Cedry Małe , Wocławy

3) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a. szerokość w liniach rozgraniczających 20m, za wyjątkiem terenów gdzie obecne zagospodarowanie uniemożliwia zachowanie wymaganych parametrów drogi
- b. szerokość jezdni min. 7m
- c. dopuszcza się ruch pieszy i rowerowy, docelowo ustala się wymóg rozdzielenia ruchu samochodowego od pieszego i rowerowego
- d. dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających drogi (poza jezdnią) sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi

- e. odległości między skrzyżowaniami z innymi drogami kształtować zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dla dróg
- f. zjazdy do indywidualnych działek lokalizować na warunkach zarządcy drogi, ustala się zasadę lokalizowania jednego zjazdu do co najmniej dwóch działek,
- g. parkowanie pojazdów samochodowych na jezdni zabronione, dopuszcza się parkowanie w zatokach lub pasach postojowych

## 6) TYMCZASOWE SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENU

- a. do momentu wybudowania drogi ekspresowej obowiązują ustalenia dot. zasad zagospodarowania terenu dla drogi głównej ruchu przyspieszonego:
  - szerokość w liniach rozgraniczających 25m za wyjątkiem terenów gdzie obecne zagospodarowanie uniemożliwia zachowanie wymaganych parametrów drogi
  - ruch pieszy i rowerowy wydzielonym ciągiem poza jezdnią
  - zakaz sytuowania w liniach rozgraniczających drogi sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu, za wyjątkiem sieci i urządzeń związanych z funkcjonowaniem drogi oraz przejść poprzecznych dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających drogi (poza jezdnią) sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi
  - zakaz zjazdów do indywidualnych działek – powiązania komunikacyjne terenów wyłącznie poprzez skrzyżowania z drogami dojazdowymi i lokalnymi
  - parkowanie pojazdów samochodowych na jezdni zabronione, dopuszcza się parkowanie w zatokach lub pasach postojowych

## § 7

1. Zasady obsługi infrastrukturalnej obszaru planu są następujące:

### 1) ZAOPATRZENIE W WODĘ

- a. istniejące ujęcie wody w terenie 25.P/UW/.WZ – zał. nr 1 do Uchwały do adaptacji
- b. zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej
- c. dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni dla terenów od 36.M do 38.M

### 2) ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW SANITARNYCH

- a. odprowadzenie ścieków sanitarnych z istniejącej i projektowanej zabudowy we wsi do projektowanej kanalizacji sanitarnej (kanały sanitarne grawitacyjne i kanały tłoczne), dalej poprzez system projektowanych przepompowni w terenach 28.M, R w sąsiedztwie 14.M/UG 20.M – zał. nr 1 do Uchwały i dalej do projektowanej oczyszczalni ścieków „Miłocin II” (poza obszarem opracowania planu)
- b. z obszaru zachodniego wsi – tereny od 35.M/WW do 38.M oraz z obszaru północnego 1.M, 2.M, 3.M ścieki odprowadzić indywidualnie: do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych
- c. tymczasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków ze wszystkich terenów do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków

- 3) ODPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH
  - a. ze względu na wysoki poziom wód gruntowych nie projektuje się systemów kanalizacji deszczowej, za wyjątkiem odcinków odwadniających drogi, parkingi oraz tereny utwardzone
  - b. z terenów nieutwardzonych wody opadowe zagospodarować na własnej działce
  - c. z dróg i parkingów oraz terenów utwardzonych wody deszczowe odprowadzić do odcinków kanalizacji deszczowej (stanowiącej element zagospodarowania terenu określony na etapie projektu budowlanego inwestycji) i dalej przez separatory zanieczyszczeń (podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach) do wód płynących lub gruntu
  
- 4) REGULACJA STOSUNKÓW WODNYCH
  - a. istniejące stacje pomp – teren 35.M/WW oraz kanały wraz z wałami – tereny 39. W/ZE, 40. W/ZE,
  - b. regulacja stosunków wodnych - melioracja obszaru planu poprzez istniejący system melioracyjny - urządzenia melioracji podstawowej oraz szczegółowej
  
- 5) ZAOPATRZENIE W GAZ
  - a. z projektowanej sieci średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów domowych lub punktów redukcyjnych
  - b. projektowane gazociągi ś.c. zasilane z istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia w gminie Pruszcz Gd. i Pszczółki poprzez istniejące stacje redukcyjno – pomiarowe I<sup>o</sup> w m. Juszkowo i Pszczółki lub poprzez projektowany gazociąg w.c. i projektowaną stację redukcyjno-pomiarową I<sup>o</sup> we wsi Trutnowy (poza obszarem opracowania planu)
  
- 6) ZAOPATRZENIE W CIEPŁO
  - a. z lokalnych niskoemisyjnych lub nie emisyjnych źródeł
  
- 7) ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ
  - a. zaopatrzenie w energię istniejącej i projektowanej zabudowy z istniejących i projektowanych linii NN (kablowych lub napowietrznych) zasilanych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych
  
- 8) GOSPODARKA ODPADAMI STAŁYMI
  - a. odpady stałe gromadzić w szczelnych pojemnikach umożliwiającym wstępną segregację odpadów w obrębie własnej działki
  - b. wywóz na wysypisko odpadów wg zasad obowiązujących na terenie gminy
  
2. Przebieg istniejących i projektowanych sieci inżynierskiego uzbrojenia terenu oraz lokalizację istniejących i projektowanych urządzeń niezbędnych do obsługi infrastrukturalnej obszaru planu przedstawia „Ideogram inżynierskiego uzbrojenia terenu” – załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały – Ideogram inżynierskiego uzbrojenia terenu

## § 8

1. Terenami dla realizacji celów publicznych są tereny:
  - komunikacji: KGP, KZ, KL, KD, KX, KP
  - usług oświaty UO
  - usług kultu religijnego UK
  - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej WZ, WW
  - zieleni urządzonej ZP, ZS, ZC
  
2. Ustala się procentową stawkę, o której mowa w art. 36 ust 3 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) służącą naliczaniu opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania w wysokości:
  - 30% dla terenów: 5.M, 6.M, 7.M, 33.M, 41.UW/P, 42.UW/P, 42.UW/P, 44.UW/P oraz części terenów 8.M/UW, 11.M/UW, 13.M, 15.M, 17.M, 19.M, 22.M, ( w obszarze różnicy zasięgu terenów inwestycyjnych w stosunku do planu ogólnego gminy) – zał. nr 1 do Uchwały
  - 0% dla pozostałych terenów

## § 9

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Cedrach Wielkich
  
2. Zobowiązuje się Zarząd Gminy do:
  - 1) niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Pomorskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu w Gdańsku w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego
  - 2) umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Cedrach Wielkich
  - 3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających zmianę w planie i wydania tych dokumentów na wniosek zainteresowanych, potrzebnych im rysów i wypisów na zasadach określonych w art. 29 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym
  - 4) należytego uwidocznienia w rysunku obowiązującego planu ogólnego gminy Cedry Wielkie granic obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu.

## **§ 10**

W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu traci moc Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie – Uchwała Nr VI / 38 / 94 Rady Gminy w Cedrach Wielkich z dnia 29 listopada 1994 r. (Dziennik Urzędowy Województwa gdańskiego nr 34/94 z dnia 08 grudnia 1994 r., poz. 181)

## **§ 11**

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem § 9 ust. 1 i 2, który wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały.

.....  
**Przewodniczący Rady Gminy**