

**UCHWAŁA NR ... / ... / 24  
RADY GMINY CEDRY WIELKIE**

**z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Wocławy w gminie Cedry Wielkie dla działki ewidencyjnej nr 186/8, obręb Wocławy**

*Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust.1, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17 oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 roku, poz. 977, z późn. zm) oraz art. 66 ust 2, art. 67 ust 3, pkt 4 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688),  
w związku z Uchwałą Nr XLIV/341/2023 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Wocławy w gminie Cedry Wielkie dla działki ewidencyjnej nr 186/8, obręb Wocławy,*

Rada Gminy Cedry Wielkie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§1**

1. Stwierdza się, że niniejsza Uchwała nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie” (uchwalonego Uchwałą NR XLII/324/18 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 12 września 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie).
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Wocławy w gminie Cedry Wielkie dla działki ewidencyjnej nr 186/8, obręb Wocławy, zwany dalej „planem”.
3. Granice planu przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – rysunek planu w skali 1:1000.
4. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 0,37 ha.

**§2**

1. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia graficzne planu;
  - 2) załącznik nr 2 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;

- 3) załącznik nr 3 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
  - 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
2. Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:
- 1) zasad kształtowania przestrzeni publicznych określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie;
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej;
  - 3) minimalnej ilości miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, a także miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
  - 5) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
  - 6) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa<sup>1</sup>;
  - 7) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 8) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
  - 9) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### §3

1. Ustalenia planu zawarte są w części tekstowej i graficznej planu.
2. Ustalenia tekstowe planu określają:
  - 1) przeznaczenie terenów i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §4;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5;
  - 3) zasady ochrony środowiska i przyrody - §6;
  - 4) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §7;
  - 5) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów - §8;
  - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej - §9.

---

<sup>1</sup> Audyt Krajobrazowy dla Województwa Pomorskiego nie został jeszcze uchwalony (jest w trakcie sporządzania), zatem nie ma możliwości uwzględnienia jego wyników

3. Ustalenia graficzne zawarte są na załączniku graficznym nr 1 - rysunku planu, na którym obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczenie terenu:
  - a) U-P – tereny usług lub produkcji.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte są na załączniku graficznym nr 1 - rysunku planu w skali 1:1000, nie wymienione w ust. 3 stanowią informacje.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia planu**

#### **§4**

##### **Przeznaczenie terenu i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem U-P ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji – teren poszerzenia istniejących w sąsiedztwie terenów usług lub produkcji;
  - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja budynków produkcyjnych, magazynowych, wiat, placów składowych na wolnym powietrzu,
    - b) lokalizacja budynków usługowych, z wyłączeniem usług społecznych, tj. usług z zakresu oświaty, wychowania, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji,
    - c) lokalizacja budynków lub obiektów związanych z obsługą rolnictwa,
    - d) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej (magazynowej) i garaży, obiektów socjalnych,
    - e) lokalizacja zieleni towarzyszącej, w tym pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej,
    - f) lokalizacja dojazdów i dojazdów, dróg przeciwpożarowych, placów manewrowych oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
    - g) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej.

#### **§5**

##### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. W obszarze planu nie znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony.
2. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu określone w § 7 niniejszej uchwały.

## §6

### Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu

1. W związku z przeznaczeniem terenu planowana zabudowa nie wymaga ustalenia standardu ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
2. Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
3. Ustala się nakaz prowadzenia prac budowlanych w sposób, który nie spowoduje zmiany stosunków wodnych na terenie objętym inwestycją ani na terenach sąsiednich poza obszarem objętym planem.
4. Sieć rowów melioracyjnych stanowi charakterystyczny element krajobrazu Żuław Wiślanych podlegający ochronie; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń wodnych lub innych urządzeń melioracyjnych, pod warunkiem zapewnienia ciągłości i funkcjonalności całego systemu do regulacji stosunków wodnych, jeżeli urządzenia te stanowią element takiego systemu, po uzyskaniu zgód i pozwoleń zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony wód.
5. Zaleca się urządzenie pasa zieleni izolacyjno – krajobrazowej w północnej części obszaru, wzdłuż rowu melioracyjnego, o szerokości nie mniejszej niż 5 m; przez pas zieleni izolacyjno – krajobrazowej należy rozumieć pas zieleni, składający się ze zróżnicowanych gatunkowo i wielkościowo odmian drzew i krzewów, zgodnych siedliskowo pełniących funkcję ochronną i krajobrazową, stanowiący osłonę terenów rolniczych i wzmocnienie stabilności rowów melioracyjnych (funkcja izolacyjna), oraz pełniący rolę maskującą obiekty o znaczącym oddziaływaniu na krajobraz (funkcja krajobrazowa).
6. Na obszarze objętym planem, przy wdrażaniu jego ustaleń, należy uwzględnić obowiązujące prawo dotyczące ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.
7. Lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §7

### Wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów

1. Dla terenu oznaczonego symbolem U-P ustala się:
  - 1) wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu – nie mniej niż 10%,
    - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna 2,1,
    - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10 m od drogi gminnej, jak na rysunku planu,

- e) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działek lub w odległości mniejszej niż 3m od strony działek sąsiednich oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 186/5 lub 186/9, obręb Woławy,
  - f) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) maksymalna wysokość budynków 15 m, przy czym dopuszcza się zastosowanie dla części budynku/budowli wysokości do 18 m na powierzchni budynku/budowli nie przekraczającej 20% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji;
  - b) geometria dachu: dachy dwuspadowe, symetryczne, dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) zainwestowanie terenu powinno nawiązywać do tradycji budowlanej Żuław, zabudowa winna być zharmonizowana z otoczeniem i krajobrazem Żuław pod względem formy zabudowy i kolorystyki obiektów, tzn. budynki kształtować na rzucie w kształcie prostokąta (dopuszcza się ich łączenie w kształcie litery L, T, itp.), zakaz stosowania na zewnętrznych elewacjach i dachach budynków jaskrawych i kontrastowych kolorów nie występujących w tradycyjnych materiałach budowlanych stosowanych na Żuławach.

## **§8**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej**

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych:
  - 1) powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę gminną – ul. Gdańską, położoną w sąsiedztwie obszaru planu;
  - 2) obsługa komunikacyjna terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi bezpośrednio z drogi gminnej ul. Gdańskiej lub za pośrednictwem dojazdów urządzonych w ramach zagospodarowania terenów sąsiednich;
  - 3) minimalna ilość miejsc parkingowych dla pojazdów samochodów osobowych powinna zostać zrealizowana wspólnie z zagospodarowaniem terenów sąsiednich, w łącznej z tymi obiektami wielkości:
    - a) 3 miejsca parkingowe na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej produkcji, magazynów i składów,
    - b) 1 miejsce parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - c) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla funkcji produkcji magazynów i składów oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla funkcji usług;
    - d) nie określa się minimalnej, wymaganej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – obowiązują przepisy odrębne.
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
  - 1) zaopatrzenie w wodę:

- a) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych,
  - b) nakazuje się włączenie zabudowy do istniejącej sieci wodociągowej,
  - c) dla budynków zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
- a) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych,
  - b) ścieki przemysłowe odprowadzić do sieci kanalizacji gminnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (poza obszarem opracowania planu); ścieki przemysłowe, w zależności od ich składu, mogą wymagać podczyszczenia przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) ścieki bytowe odprowadzić do sieci kanalizacji gminnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (poza obszarem opracowania planu);
- 3) odprowadzenie wód opadowych:
- a) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) wody deszczowe z dachów i powierzchni nieutwardzonych odprowadzić powierzchniowo do gruntu lub do sieci kanalizacji deszczowej,
  - c) zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
  - d) zaleca się projektowanie zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający infiltrację wód opadowych poprzez wszelkiego rodzaju półprzepuszczalne i przepuszczalne powierzchnie chłonne, umożliwiające wsiąkanie oraz wykorzystanie zgromadzonych wód przez rośliny (np. ogrody deszczowe, płyty ażurowe stosowane na dojazdach i parkingach),
  - e) wody deszczowe z zanieczyszczonych terenów utwardzonych, odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej lub do wód lub gruntu, wyłącznie po wcześniejszym podczyszczeniu przed odprowadzeniem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energię elektryczną:
- a) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych oraz przyłączy obiektów budowlanych,

- b) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego lub niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego;
- 6) infrastruktura telekomunikacyjna: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy;
- 7) gospodarka odpadami
  - a) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie własnym, w miejscu do tego przeznaczonym; gospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi,
  - b) gospodarowanie innymi odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się w obszarze planu lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu), bądź wynikających z przepisów odrębnych.

### **Rozdział 3** **Przepisy końcowe**

#### **§9**

1. W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Cedry Wielkie obszar wsi Wocławki, przyjęty Uchwałą Nr XXXIII/307/2002 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 30 sierpnia 2002 r., opublikowany w Dz.U. Woj. Pom. nr 70 z 18 października 2002 r., poz. 1570.
2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cedry Wielkie.

#### **§10**

1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Cedry Wielkie.

.....  
**Przewodniczący Rady Gminy**

# **Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Wocławy w gminie Cedry Wielkie dla działki ewidencyjnej nr 186/8, obręb Wocławy**

## **1. Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Wocławy w gminie Cedry Wielkie dla działki ewidencyjnej nr 186/8, obręb Wocławy.

Przedmiotem opracowania jest zmiana dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej obszaru polegająca na rezygnacji z przebiegu projektowanej w granicach działki ewidencyjnej nr 186/8, obręb Wocławy, drogi i ustaleniu przeznaczenia pod funkcje gospodarcze, jak dla sąsiednich działek. Zmiana ustaleń planistycznych – likwidacja terenu komunikacyjnego, pozwoli na lepsze wykorzystanie terenu przeznaczonego już wcześniej na cele nierolnicze wykorzystywanego dla potrzeb działalności produkcyjnej – aktualnie trwa realizacja zabudowy produkcyjnej na działce nr 186/9

Na terenie objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad kształtowania przestrzeni publicznych określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 9) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wszczęcie procedury opracowania zmiany planu miejscowego nastąpiło Uchwałą Nr XLIV/341/2023 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Wocławy w gminie Cedry Wielkie dla działki ewidencyjnej nr 186/8, obręb Wocławy.

Rozwiązania planistyczne są zgodne z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie” (uchwalonego Uchwałą NR XLII/324/18 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 12 września 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie). Obszar planu miejscowego stanowi tereny komunikacyjne w rejonie terenów produkcyjno-usługowych rezerwowanych w obowiązującym planie miejscowym. Projektowana dla obszaru opracowania funkcja produkcyjno-usługowa – taka sama jak w terenach sąsiednich, co jest zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie. Wg dokumentu studium dla terenów z obowiązującymi planami miejscowymi obowiązuje: *„Ponadto dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenu o określonej w planie miejscowym funkcji w przypadku wystąpienia uzasadnionej potrzeby z zachowaniem bezkonfliktowego sąsiedztwa oraz w korelacji do zasad ochrony środowiska przyrodniczego, krajobrazu i w dostosowaniu do uwarunkowań i wytycznych ochrony konserwatorskiej*



*zabytkowych wsi oraz poszczególnych zespołów zabudowy.* Planowana korekta funkcji komunikacyjnej w otoczeniu terenów produkcyjno-usługowych wpisuje się w powyżej przytoczony zapis.

W obszarze opracowania obowiązywał dotychczas Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Cedry Wielkie obszar wsi Wocławy, przyjęty Uchwałą Nr XXXIII/307/2002 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 30 sierpnia 2002 r., opublikowany w Dz.U. Woj. Pom. nr 70 z 18 października 2002 r., poz. 1570, który zmieni się w obszarze objętym przedmiotowym opracowaniem.

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

### **2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu, określone w §7 uchwały.

### **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

W obszarze objętym planem miejscowym nie występują budynki, teren stanowi bezpośrednie sąsiedztwo zakładu produkcyjnego. W wyniku realizacji ustaleń planu przewiduje się możliwość lokalizację produkcji i usług jako powiększenie terenów sąsiednich.

### **2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Plan miejscowy, w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w § 7 określono wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów.

Obszar objęty zmianą planu stanowi grunt rolny oznaczony w ewidencji gruntów i budynków symbolem RIIIa i RIIIb. Cała działka uzyskała zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w poprzedniej procedurze planistycznej.

Obszar opracowania nie jest położony w granicach obszarowych form ochrony przyrody w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Na obszarze planu miejscowego, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów. Dotychczas nie stwierdzono na obszarze opracowania występowania objętych ochroną roślin, zwierząt i grzybów.

### **2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W terenie opracowania nie znajdują się elementy dziedzictwa kulturowego i zabytków wymagające ochrony.

### **2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Obszar objęty planem nie jest położony w obszarze osuwania się mas ziemnych ani w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Realizacja ustaleń planu odbywać się będzie zgodnie z przepisami prawnymi powszechnie obowiązującymi odnoszącymi się do kompleksowej ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

## **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji gospodarczych – powiększenia terenów sąsiednich, przyczyni się do lepszego wykorzystania tego obszaru i stworzenia większego kompleksu zabudowy usług lub produkcji. W obowiązującym dotychczas planie miejscowym obszar stanowił teren drogi publicznej, która miała obsługiwać tereny produkcyjno-usługowe, położone wówczas przy drodze krajowej nr 7. Po wybudowaniu drogi ekspresowej S7 dotychczasowa droga krajowa stała się drogą gminną, z której możliwa jest bezpośrednia obsługa terenów inwestycyjnych, za pośrednictwem zjazdów. W związku z tym dodatkowa droga nie jest już potrzebna i można włączyć ją w całość terenów o funkcji gospodarczej, aby umożliwić jednorodne zagospodarowanie i lepsze wykorzystanie potencjału inwestycyjnego nieruchomości.

## **2.7. Prawo własności**

W obszarze opracowania występuje własność komunalna. Ustalenia planu określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów dopuszczając lokalizację zabudowy o funkcjach gospodarczych (produkcji lub usług) na całym obszarze w celu poszerzenia funkcji gospodarczej w sąsiedztwie.

## **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego**

Obszar planu nie został przeznaczony dla potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego; jednak dopuszcza się także lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z określonymi sposobami zagospodarowania, w tym w szczególności infrastruktury technicznej.

## **2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Plan miejscowy, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

## **2.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Wójt Gminy Cedry Wielkie na każdym etapie procedury planistycznej zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, składania wniosków, uczestnictwa w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag. Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły od osób fizycznych i prawnych. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Dnia .....2023 r Wójt Gminy Cedry Wielkie ogłosił o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do dnia ..... 2023 r.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od .....2023 r do .....2023 r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu wraz z prognozą, termin dyskusji publicznej dnia ..... 2023 r. o godz. 16.30 oraz ustalono termin składania uwag – do dnia .....2023 r. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy Cedry Wielkie, każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

W wyznaczonym terminie wniesiono ..... pism zawierających uwagi, które zostały rozstrzygnięte przez Wójta Gminy dnia ..... a sposób ich rozpatrzenia został podany do publicznej wiadomości w formie obwieszczenia/ nie złożono uwag.....

#### **2.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Plan miejscowy, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla przyszłych użytkowników terenu. W obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej.

#### **2.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Plan miejscowy wyznacza tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej na całym obszarze nieruchomości, która dotychczas była przeznaczona na tereny komunikacyjne. Wykorzystanie obszaru planu do realizacji planowanych inwestycji gospodarczych, przyczyni się do lepszego wykorzystania terenu i stworzenia większego kompleksu zabudowy usług lub produkcji, łącznie z terenami sąsiednimi. Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych.

#### **2.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Plan miejscowy, w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu określone w § 7 uchwały.

Podstawowym celem planu jest zmiana dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej obszaru polegająca na rezygnacji z przebiegu projektowanej, w granicach działki ewidencyjnej nr 186/8, obręb Wocławy, drogi i ustaleniu przeznaczenia pod funkcje gospodarcze, jak dla terenów sąsiednich. Formalna zmiana terenu drogi na cele działalności gospodarczej pozwoli bardziej efektywnie wykorzystać potencjał nieruchomości sąsiednich, gdyż ich obsługa komunikacyjna może już odbywać się bezpośrednio z drogi gminnej – ul. Gdańskiej.

Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

### **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2**

W bieżącej kadencji samorządowej, rozpoczętej w 2018r., Wójt Gminy nie dokonywał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, a Rada Gminy Cedry Wielkie nie podejmowała Uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie

### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała, że uchwalenie planu będzie miało dla Gminy korzystne skutki. Z analizy zbiorczego zestawienia prognozowanych skutków finansowych wynika, że uchwalenie planu może wiązać się zarówno z dochodami, jak i z wydatkami, które mogą wystąpić po stronie Gminy (ale są to jedynie koszty wyceny nieruchomości). Prognozowane dochody, które Gmina będzie mogła uzyskać po uchwaleniu planu przewyższają znacząco ewentualne niewielkie wydatki. Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa nieruchomość stanowi grunt będący własnością komunalną nie występują uwarunkowania dla ustalenia stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

### **5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej**

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wójt Gminy Cedry Wielkie w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Cedry Wielkie oraz właściwego dla obszaru planu sołectwa i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- uzyskał zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi,

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu miejscowego określonej w art. 17 pkt 1-14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedkłada się Radzie Gminy Cedry Wielkie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

Załącznik nr 2 do  
**UCHWAŁY NR ... / ... / 24**  
**RADY GMINY CEDRY WIELKIE**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru wsi Wocławy w gminie Cedry Wielkie dla działki ewidencyjnej nr 186/8,  
obręb Wocławy**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Cedry Wielkie o sposobie rozpatrzenia uwag do  
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Rada Gminy Cedry Wielkie, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną  
dotyczącą uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
wsi Wocławy w gminie Cedry Wielkie dla działki ewidencyjnej nr 186/8, obręb  
Wocławy

r o z s t r z y g a c o następuje:

***do uzupełnienia po wyłożeniu do publicznego wglądu***

.....  
***Przewodniczący Rady Gminy***

**Załącznik nr 3 do  
UCHWAŁY NR ... / ... / 24  
RADY GMINY CEDRY WIELKIE**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru wsi Wocławki w gminie Cedry Wielkie dla działki ewidencyjnej nr 186/8,  
obręb Wocławki**

**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**

W uchwalanym planie miejscowym nie przewiduje się realizacji zadań własnych gminy będących inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej.

.....  
**Przewodniczący Rady Gminy**

Załącznik nr 4 do  
**UCHWAŁY NR ... / ... / 24**  
**RADY GMINY CEDRY WIELKIE**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru wsi Wocławy w gminie Cedry Wielkie dla działki ewidencyjnej nr 186/8,  
obręb Wocławy**

*Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym (Dz. U. z 2023 roku, poz. 977, z późn. zm.)*

**Dane przestrzenne (dokument elektroniczny)**

Dokument dostępny w systemie informacji przestrzennej Gminy Cedry Wielkie, na stronie internetowej: <https://cedrywielkie.e-mapa.net/wykazplanow/> oraz na dołączonej do dokumentacji prac planistycznych płycie CD

.....  
**Przewodniczący Rady Gminy**

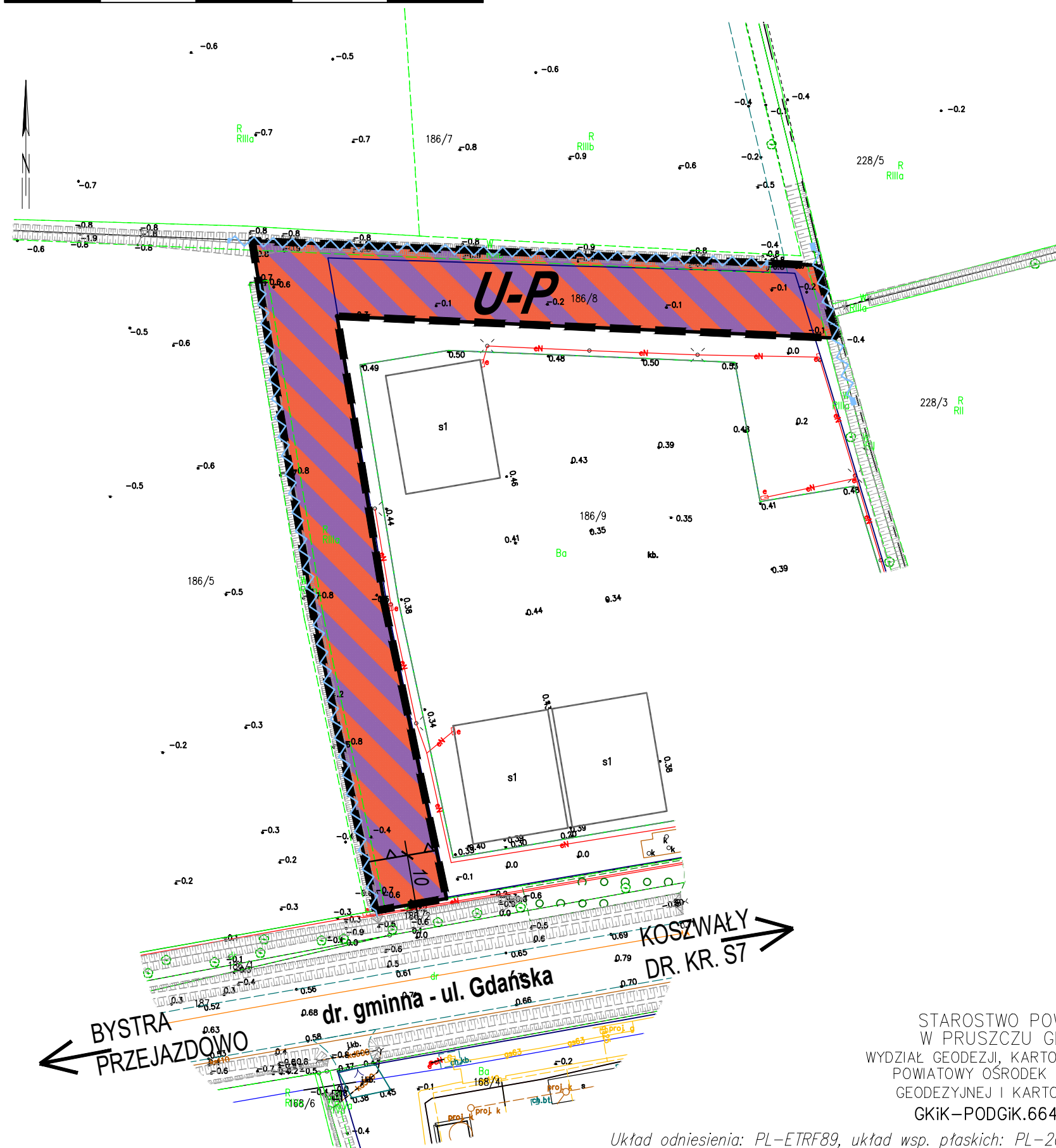
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU WSI WOCLAWY W GMINIE CEDRY WIELKIE  
DLA DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 186/8, OBRĘB WOCLAWY**

SKALA 1:1000



**RYSUNEK PLANU**

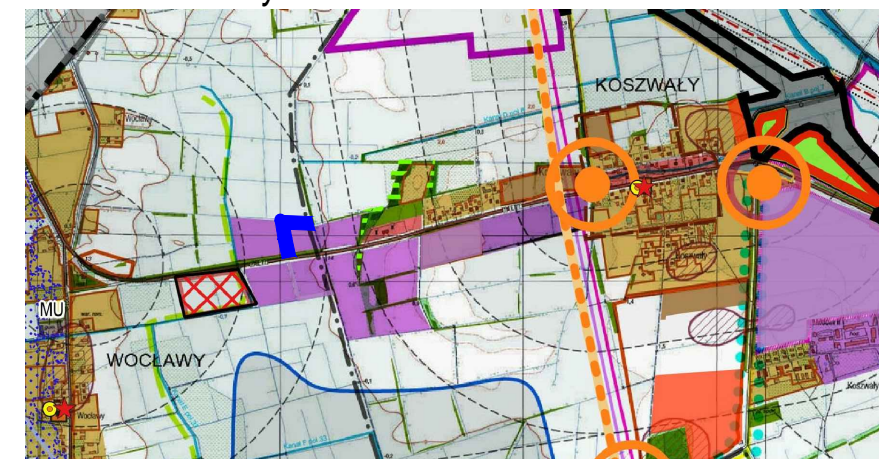
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia .....



**LEGENDA:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- SYMBOL IDENTYFIKUJĄCY TEREN WYDZIELONY LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
- PRZEZNACZENIE TERENU:  
U-P - TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- ISTNIEJĄCE ROWY MELIORACYJNE

*Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego gminy Cedry Wielkie  
przyjętego uchwałą Nr XLII/324/18 Rady Gminy  
Cedry Wielkie z dnia 12 września 2018 r.*



- granice obrębów
- tereny produkcyjno-usługowe wg m.p.z.p.
- tereny depresyjne (poniżej rzędnej 0,00)
- granica opracowania mpzp
- kanały i rowy melioracji szczegółowej

STAROSTWO POWIATOWE  
W PRUSZCZU GDAŃSKIM  
WYDZIAŁ GEODEZJI, KARTOGRAFII I KATASTRU  
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI  
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ  
GKiK-PODGiK.6642.1.1061.2023

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

**DOM BIURO URBANISTYCZNE KIELB-STĄNCZUK, JASZCZUK-SKOLIMOWSKA SP. J.**

83-200 STAROGARD GDAŃSKI, UL. CHOJNICKA 61  
tel. 58 56 220 57, e-mail: pprdom@pprdom.pl

---

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU WSI WOCLAWY  
W GMINIE CEDRY WIELKIE DLA DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 186/8, OBRĘB WOCLAWY**

*RYSUNEK PLANU*

---

Główny projektant: dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska  
(uprawnienia urbanistyczne nr 1540 - art.5, pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Opracowanie: mgr Karina Mańkowska

---

Data opracowania: WRZEŚNIEN 2023 r. - STYCZEŃ 2024 r.