

**UCHWAŁA NR ... / ... / 23
RADY GMINY CEDRY WIELKIE**

z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Wocławy w gminie Cedry Wielkie dla działki ewidencyjnej nr 168/4, 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),
w związku z Uchwałą Nr XLI/313/2023 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Wocławy w gminie Cedry Wielkie dla działki ewidencyjnej nr 168/4, 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 168/4, 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 2,36 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 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 województwa¹;
 - 7) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 8) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
 - 9) 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.
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;

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

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;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków produkcyjnych, magazynowych, wiat, placów składowych na wolnym powietrzu,
 - b) lokalizacja zakładów przemysłowych,
 - c) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW w postaci wolnostojących paneli fotowoltaicznych wraz z ich strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
 - d) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących stanowiących całość techniczno-użytkową z urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii, w tym magazynów energii,
 - e) lokalizacja budynków usługowych, z wyłączeniem usług społecznych, tj. usług z zakresu oświaty, wychowania, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji,
 - f) budynki lub obiekty związane z obsługą rolnictwa,
 - g) lokalizacja zabudowy towarzyszącej – gospodarczej (magazynowej) i garaży, obiektów socjalnych,
 - h) lokalizacja zieleni towarzyszącej, w tym pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej,
 - i) lokalizacja dojazdów i dojazdów, dróg przeciwpożarowych, placów manewrowych oraz miejsc parkingowych dla potrzeb własnych,
 - j) 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 § 8 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. Dopuszcza się 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.
5. 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.
6. Lokalizacja zabudowy wymaga na etapie projektu budowlanego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7

Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§8

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%, przy czym dla terenu wykorzystywanego wyłącznie pod obiekty wolnostojących paneli fotowoltaicznych maksymalna powierzchnia zabudowy (liczona, jako rzut poziomy paneli) - 90%, odniesiony do powierzchni działki,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10%,
 - c) intensywność zabudowy (nie dotyczy powierzchni obiektów wolnostojących paneli fotowoltaicznych): minimalna – 0,01, maksymalna 2,1,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – 15 m od drogi gminnej, jak na rysunku planu,

- e) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość budynków 18 m, przy czym dopuszcza się zastosowanie dla części budynku/budowli wysokości do 21 m na powierzchni budynku/budowli nie przekraczającej 20% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji;
 - b) geometria dachu: dachy dowolne,
 - c) maksymalna wysokość obiektów wolnostojących paneli fotowoltaicznych - 6 m,
 - d) w przypadku odbudowy, przebudowy, rozbudowy lub remontu istniejących budynków o gabarytach innych niż określone w ustaleniach planu dopuszcza się pozostawienie gabarytów budynków i geometrii dachu jak w stanie istniejącym

§9

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 terenu;
 - 3) minimalna ilość miejsc parkingowych dla pojazdów samochodów osobowych:
 - a) 3 miejsca parkingowe na 1000m² powierzchni użytkowej produkcji, magazynów i składów,
 - b) 1 miejsce parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) jedno miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - d) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla funkcji produkcji magazynów i składów oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla funkcji usług;
 - e) dla terenów przewidzianych wyłącznie dla realizacji wolnostojących paneli fotowoltaicznych nie określa się minimalnej, wymaganej liczby miejsc parkingowych.
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) ustala się włączenie obiektów wymagających zaopatrzenia w wodę 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 energią 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

§10

1. W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc Miejscowy 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.
2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cedry Wielkie.

§12

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 168/4, 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 168/4, obręb Wocławy.

Przedmiotem opracowania jest zmiana dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej obszaru polegająca na rezygnacji z przebiegu projektowanej w granicach działki ewidencyjnej nr 168/4, obręb Wocławy, drogi i ustaleniu przeznaczenia pod funkcje gospodarcze, jak dla pozostałej części działki; a także dopuszczenie możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – paneli fotowoltaicznych. Zmiana ustaleń planistycznych – likwidacja terenu komunikacyjnego, pozwoli na lepsze wykorzystanie terenu przeznaczonego już wcześniej na cele nierolnicze w obrębie jednej nieruchomości wykorzystywanej dla potrzeb działalności produkcyjnej -

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;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Wszczęcie procedury opracowania zmiany planu miejscowego nastąpiło Uchwałą Nr XLI/313/2023 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Wocławy w gminie Cedry Wielkie dla działki ewidencyjnej nr 168/4, 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 stanowi tereny produkcyjno-usługowe wynikające z obowiązującego planu miejscowego. Zgodnie z zapisami Studium dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych – farm fotowoltaicznych jako instalacje wolnostojące.

W obszarze opracowania obowiązywał dotychczas Miejscowy 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 §8 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 lokalizację produkcji i usług co umożliwi, między innymi rozbudowę istniejącego zakładu produkcyjnego.

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 ewidencyjnie działkę budowlaną – użytek Ba, a w niewielkich fragmentach grunt rolny - użytek RIV, W i RIIIa, który jednak już ustaleniami obowiązującego wcześniej planu miejscowego zmieniły przeznaczenie na cele nierolnicze.

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, przyczyni się do lepszego wykorzystania terenu i stworzenia większego kompleksu zabudowy usług lub produkcji. W obowiązującym dotychczas planie miejscowym część obszaru stanowi 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 funkcjonującego już zakładu produkcyjnego na przedmiotowej nieruchomości.

2.7. Prawo własności

W obszarze opracowania występuje własność prywatna osoby prawnej. Ustalenia planu określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów dopuszczając lokalizację zabudowy o funkcjach gospodarczych (produkcji lub usług) na całym obszarze należącym do jednego właściciela.

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 § 9 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 31.03.2023 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 25 kwietnia 2023 r.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 04.09.2023 r. do 02.10.2023 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 13 września 2023 r. o godz. 16.30 oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 17 października 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 § 9 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, w tym we fragmencie, który dotychczas była przeznaczony 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. Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych, w tym właściciela terenu, który wnioskował o dokonanie zmiany przeznaczenia terenu komunikacyjnego na inwestycyjny.

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 § 8 uchwały.

Podstawowym celem planu jest zmiana dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej obszaru polegająca na rezygnacji z przebiegu projektowanej, w granicach działki ewidencyjnej nr 168/4, obręb Wocławy, drogi i ustaleniu przeznaczenia pod funkcje gospodarcze, jak dla pozostałej części działki. Aktualnie grunt zabudowany jest budynkiem produkcyjno-usługowym. Na terenie oraz na dachu budynku zlokalizowane są urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych – panele fotowoltaiczne. Część działki zajmuje plac o funkcji magazynowo-składowej, częściowo wykorzystywany jako parking. Formalna zmiana terenu drogi na cele działalności gospodarczej oraz umożliwienie realizacji paneli fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW pozwoli bardziej efektywnie wykorzystać potencjał nieruchomości.

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 ewentualne niewielkie wydatki.

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 ... / ... / 23
RADY GMINY CEDRY WIELKIE

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru wsi Wocławy w gminie Cedry Wielkie dla działki ewidencyjnej nr 168/4,
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 168/4, 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 ... / ... / 23
RADY GMINY CEDRY WIELKIE**

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru wsi Wocławki w gminie Cedry Wielkie dla działki ewidencyjnej nr 168/4,
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 ... / ... / 23
RADY GMINY CEDRY WIELKIE

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru wsi Wocławy w gminie Cedry Wielkie dla działki ewidencyjnej nr 168/4,
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)*

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

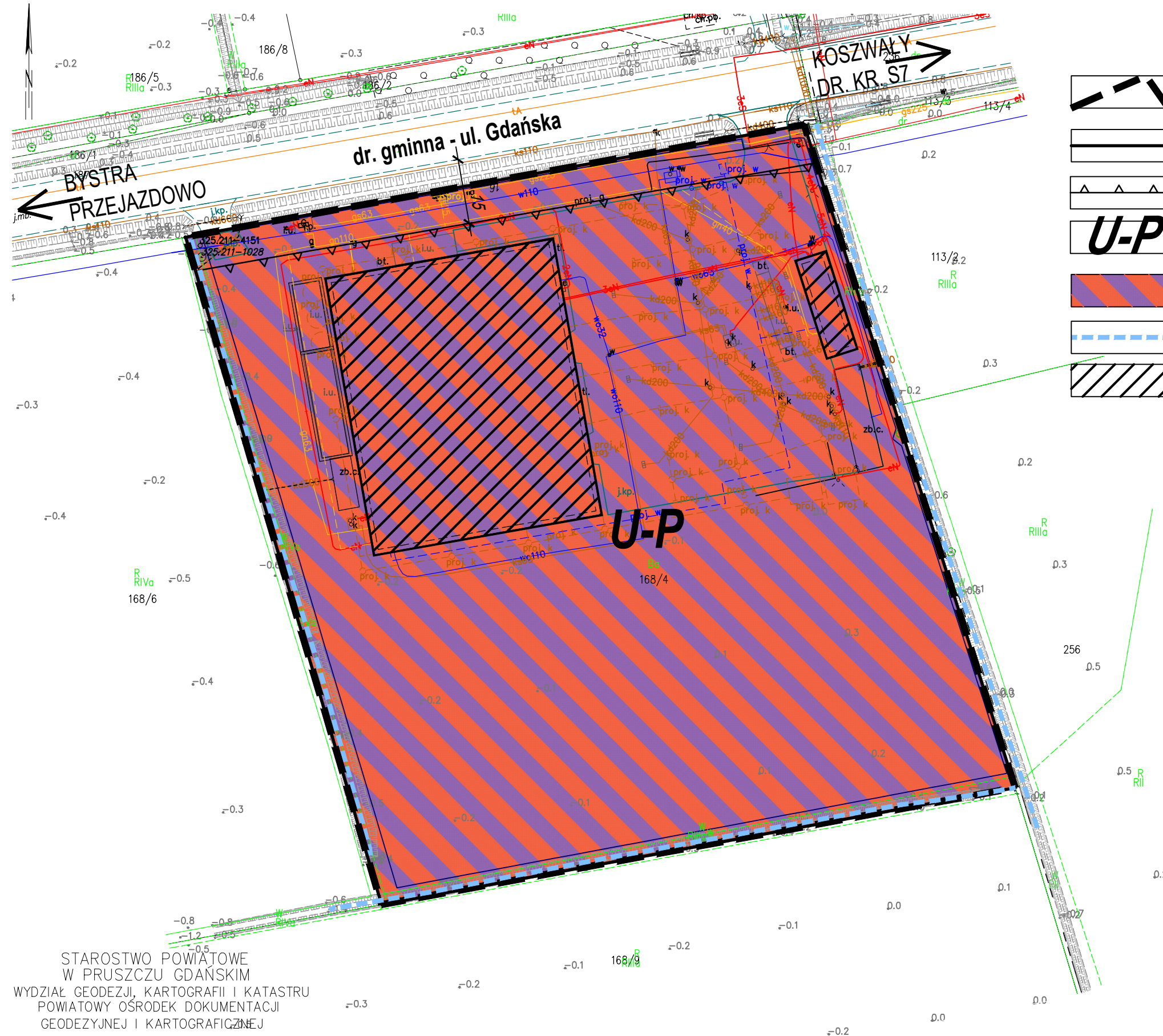
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU WSI WOCLAWY W GMINIE CEDRY WIELKIE
DLA DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 168/4, OBRĘB WOCLAWY**

SKALA 1:1000

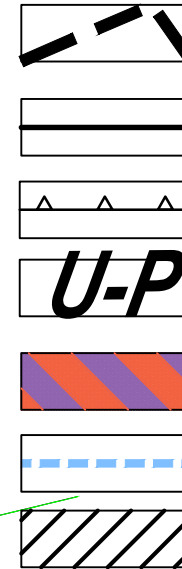
0 20 40 60 80 100m

RYSUNEK PLANU

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

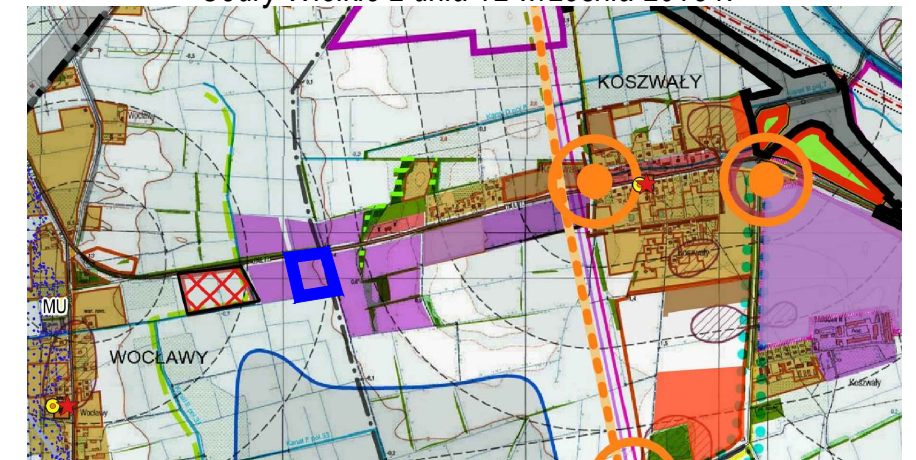


LEGENDA:



- 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
- ISTNIEJĄCE BUDYNKI

*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.*



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

STAROSTWO POWIATOWE
W PRUSZCZU GDAŃSKIM
WYDZIAŁ GEODEZJI, KARTOGRAFII I KATASTRU
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
GKIK-PODGIK.6642.1.530.2023

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 168/4, OBRĘB WOCLAWY**

RYSUNEK PLANU Załącznik Nr 1 do Uchwały

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: MAJ - SIERPIEŃ 2023 r.