

PROJEKT WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU – lipiec 2023 r.

**Uchwała Nr/...../2023
Rady Gminy Cedry Wielkie
z dnia2023 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części obrębu geodezyjnego Cedry Wielkie
w gminie Cedry Wielkie**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 20 ust 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977)

oraz w związku z Uchwałą nr V/47/2019 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 24 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Cedry Wielkie w gminie Cedry Wielkie

Rada Gminy Cedry Wielkie

u c h w a l a c o n a s t ę p u j e :

§ 1

1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Cedry Wielkie w gminie Cedry Wielkie 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Cedry Wielkie w gminie Cedry Wielkie, w granicach określonych na rysunku planu, o którym mowa w ust 4 pkt 1, zwany dalej planem.
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 368,54 ha.
4. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000, zawierający ustalenia graficzne planu;
 - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
 - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
 - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

Rozdział 1
Przepisy wprowadzające
§2.

1. Na obszarze objętym planem z powodu braku uwarunkowań, nie zachodzą przesłanki do określenia:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe – karty terenów dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały; dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.
3. Ustalenia tekstowe planu, w części ogólnej, określają:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §4;
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §5;
 - 3) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - §6;
 - 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §7;
 - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §8;
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §9;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §10;
 - 8) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §11;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - §12;
 - 10) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §13.
4. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej są zapisane w postaci kart terenów z podziałem na tereny niebędące terenami komunikacyjnymi oraz tereny stanowiące tereny komunikacyjne.
5. Ustalenia szczegółowe dla terenów, niebędących terenami komunikacyjnymi określają:
 - 1) symbol terenu;
 - 2) przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy;
 - 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich

użytkowania, w tym zakaz zabudowy

6. Ustalenia szczegółowe dla terenów, będących terenami komunikacyjnymi określają:
 - 1) symbol terenu;
 - 2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania;
 - 3) parametry, wyposażenie, dostępność;
7. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu:
 - 1) granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) obszar wyłączony z opracowania planu miejscowego, dla którego toczy się odrębna procedura planistyczna;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) oznaczenie literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających;
 - 6) podstawowe przeznaczenie terenów, w tym:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
 - c) MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
 - d) U – tereny zabudowy usługowej,
 - e) UO – tereny zabudowy usług oświaty,
 - f) UP – tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - g) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - h) ZP,KP – tereny zieleni urządzonej i/lub tereny parkingów,
 - i) US – tereny usług sportu i rekreacji,
 - j) R – tereny rolnicze,
 - k) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - l) WS – tereny wód powierzchniowych,
 - m) IT – tereny infrastruktury technicznej,
 - n) ZD – tereny ogrodów działkowych,
 - o) ZL – lasy,
 - p) KDZ – tereny dróg publicznych – klasy technicznej zbiorczej,
 - q) KDL –tereny dróg publicznych – klasy technicznej lokalnej,
 - r) KDD - tereny dróg publicznych - klasy technicznej dojazdowej,
 - s) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - t) KDX – tereny ciągów pieszo – jezdnych;
 - 7) zieleń wysoka do zachowania;
 - 8) zieleń izolacyjna wymagana w urządzeniu terenu;
 - 9) rowy melioracyjne do zachowania i ochrony;
 - 10) obiekty ujęte w ewidencji zabytków chronione ustaleniami planu;
 - 11) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Wielkie chroniona ustaleniami planu;

- 12) strefa ochrony ekspozycji wsi Cedry Wielkie chroniona ustaleniami planu;
 - 13) historyczne rozłogi pól chronione ustaleniami planu;
 - 14) krzyż przydrożny ujęty w ewidencji zabytków chroniony ustaleniami planu;
 - 15) napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć wraz z pasem ochrony funkcyjnej (po 7m od osi linii);
 - 16) trasy rowerowe wymagane w urządzeniu terenu.
9. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu, wynikające z występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich – cały obszar opracowania;
 - 2) Obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego;
 - 3) tereny narażone na zalanie w przypadku: zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwsztormowego - cały obszar planu.
10. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 8 i 9, mają charakter informacyjny. Oznaczenia obszarów i obiektów poza granicami opracowania planu mają charakter informacyjny.
11. Oznaczenia granic obszarów biegnące wzdłuż linii rozgraniczających, należy traktować jako biegnące w osi tych linii.

§ 3.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **adaptacji** – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego obiektu do innego użytku niż było przeznaczone pierwotnie lub na przystosowaniu obiektu do nowych wymagań (technologicznych z wykluczeniem termomodernizacji elewacji zewnętrznych i tynkowania budynków zabytkowych o wystroju elewacji ceramicznej i w konstrukcji szachulcowej) bez zmiany jego funkcji, przy zachowaniu walorów stylistycznych zabytku i wartości chronionych w planie. W zakresie działań adaptacyjnych dopuszcza się remonty i przebudowę wewnątrz z poszanowaniem zabytkowych elementów wystroju wnętrza (klatka schodowa, posadzki czy detal kowalski, ślusarski, ciesielski);
- 2) **głównej bryle budynku** – należy przez to rozumieć zasadniczą bryłę budynku stanowiącą min 80% powierzchni zabudowy budynku; nie stanowią głównej bryły budynku w szczególności wejścia do budynku (wiatrołapy), garaże dobudowane, schody, ganki, itp., a w wyższych kondygnacjach: wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
- 3) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dach przykrywający główną bryłę budynku, stanowiący min 80% powierzchni dachu całego budynku; głównych połaci dachu nie stanowią w szczególności zadaszania wiatrołapu, lukarny, zadaszania balkonów i tarasów, itp.;
- 4) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce na samochód osobowy wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (garaż wolnostojący, przybudowany lub wbudowany), wiatę garażową;
- 5) **miejscu parkingowym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – należy przez to rozumieć miejsce parkingowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych;

- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych oraz takich elementów jak: schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia, zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, tarasy, wykusze, loggii, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji itp., ustalona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy lokalizacji nowych budynków oraz rozbudów budynków istniejących, nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz budynków i budowli z nią związanych;
 - 7) **obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane towarzyszące zabudowie o podstawowej funkcji terenu, w tym w szczególności budynki i wiaty o charakterze gospodarczym, wiaty i altany rekreacyjne, garaże;
 - 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczonym symbolem liczbowo-literowym przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej
 - 9) **usługach społecznych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone dla ludności z zakresu oświaty, wychowania, zdrowia (z wyjątkiem obiektów lecznictwa zamkniętego), opieki społecznej, kultury, kultu religijnego, sportu i rekreacji, administracji;
 - 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutów kondygnacji nadziemnych budynków, liczoną po obrysie zewnętrznym, wyrażoną w [%] w stosunku do powierzchni działki.
- Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

§4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W obszarze planu znajdują się elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych wymagające ochrony, są to:
 - 1) budynek wpisany do Rejestru zabytków Województwa Pomorskiego;
 - 2) obiekty ujęte w ewidencji zabytków chronione ustaleniami planu: budynki, obszary, inne obiekty;
 - 3) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Wielkie chroniona ustaleniami planu;
 - 4) strefa ochrony ekspozycji wsi Cedry Wielkie chroniona ustaleniami planu;
 - 5) historyczne rozłogi pól chronione ustaleniami planu;
 - 6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków – strefa lokacji historycznej wsi Cedry Wielkie;
 - 7) historyczny system melioracyjny;
 - 8) obiekty o wartościach historyczno – kulturowych;
 - 9) krzyż przydrożny;

- 10) starodrzew o wartościach kulturowo-krajobrazowych zlokalizowany w ramach istniejącej zieleni wysokiej do zachowania;
 - 11) szczegółowy opis elementów chronionych oraz zasady ich ochrony określono w ustaleniach § 6 „Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków”.
2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę i zainwestowanie:
- 1) ustala się obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej budynkom i obiektom budowlanym;
 - 2) w terenach z dopuszczoną zabudową mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych w kondygnacjach podziemnych;
 - 3) dla nowych terenów inwestycyjnych dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na każdej wydzielonej działce budowlanej.
3. W zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych:
- 1) W obszarze strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Wielkie chronionej ustaleniami planu:
 - a) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym:
 - licówki ceglane, ceramiczne w kolorze cegły ceramicznej o ceglastym lub żółtym spieku z wykluczeniem klinkieru;
 - drewno (w tym deskowane szczyty oraz drewno na wzór konstrukcji szachulcowej),
 - kamień wyłącznie w partii cokołowej, przy czym cokół dopuszcza się również w formie mieszanej w tym kamiennie- ceglanej,
 - tynk;
 - b) dla tynków dopuszcza się jedynie zastosowanie w elewacji maksymalnie 3 kolorów z jednej gamy kolorystycznej w tym jednego przewodniego oraz wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów; obowiązuje paleta barw ziemi, zaleca się beże, biele i szarości;
 - c) należy stosować akcentowanie elewacji w poziomie poprzez okapy i gzymsy;
 - d) materiał pokrycia dachów:
 - dla dachów dwuspadowych (stromych) – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, brązów i czerwieni - matowa,
 - dopuszcza się materiały dachówko podobne pod warunkiem zachowania profilu tradycyjnej dachówki holenderki – esówki lub karpiówki;
 - dla dachów tzw. półpłaskich (kąt pochylenia połaci dachowej 18-22⁰) dopuszcza się pokrycie papowe lub blachę na rąbek w odcieniach grafitu i szarości;
 - e) bryłę budynku jak i wystrój elewacji należy inspirować historyczną architekturą z regionu Żuław w szczególności występującą w miejscowości Cedry Wielkie przy czym:
 - dopuszcza się stosowanie akcentów architektonicznych takich jak: ganki, wystawki, ryzality wejściowe wyłącznie na głównej osi elewacji,
 - wyklucza się balkony i loggie na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych,
 - dopuszcza się ganki, wystawki, lukarny oraz wykusze na obszarze maksymalnie 30% szerokości elewacji lub połaci dachu,

- dopuszcza się okna połaciowe,
 - w stolarce okiennej na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych wyklucza się jednoprzestrzenne tafle szyb (bez krzyża okiennego);
 - nie dopuszcza się lokalizacji garażu dobudowanego do bryły budynku o wysokości i geometrii dachu odmiennej od głównej bryły budynku mieszkalnego.
- 2) Poza obszarem ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Wielkie chronionej ustaleniami planu:
- a) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów;
 - b) dla tynków dopuszcza się jedynie zastosowanie w elewacji maksymalnie 3 kolorów z jednej gamy kolorystycznej, w tym jednego przewodniego; obowiązuje paleta barw ziemi, zaleca się beże, biele i szarości;
 - c) stosowanie kolorystyki pokrycia dachów, ograniczonej do tonacji czerwieni, brązów, szarości i czerni.
4. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych.
5. Podane w § 14 parametry dotyczące wysokości nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej ani obiektów infrastruktury technicznej.

§5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w niniejszym planie ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla następujących rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:
- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN,U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolem U oraz UO jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz opieki społecznej;
 - 4) dla terenów oznaczonych symbolem RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - 5) dla terenów oznaczonych symbolem US jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
 - 6) dla terenów oznaczonych symbolem MW,U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
 - 7) pozostałe tereny, nie wymienione w punktach od 1) do 6) nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
2. Przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosować gatunki drzew dopasowane siedliskowo w tym w szczególności stosować lipy, kasztanowce, wierzby, jesiony, brzozy, świerki pospolite.

3. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.
4. Ustala się nakaz ochrony i zachowania istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych w całym obszarze planu, przy czym w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich skanalizowanie, przy zachowaniu wystarczającej przepustowości i kierunku spływu wód.
5. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz zapewnienia ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń wód opadowych z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez podczyszczanie i unikanie zrzutów wód opadowych bezpośrednio do rowów; dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia podczyszczające obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce, do której inwestor posiada tytuł prawny.
6. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi ustala się odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych przy zastosowaniu systemów:
 - 1) powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej (zaleca się umożliwienie ich późniejszego wykorzystania do nawodnienia terenów);
 - 2) podziemnych, w tym z wykorzystaniem rurociągów, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych.
7. Istniejące i projektowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych (indywidualnych) niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.
8. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz ustalonymi przepisami lokalnymi.
9. Prowadzona zgodnie z ustaleniami planu działalność usługowa lub produkcyjna, lokalizowana w terenach w szczególności o symbolach: MN,U; MW,U; U; UP nie może powodować uciążliwości dla terenów, w których lokalizowana jest lub może być lokalizowana zabudowa o funkcji mieszkalnej lub zabudowa o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkalna, a zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
10. Na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Wykluczenie nie dotyczy inwestycji celu publicznego oraz terenów o symbolach UP (tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów).
11. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej chronionych roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. Zasady gospodarowania w obszarach cennych przyrodniczo chronionych na podstawie przepisów odrębnych określono w §7 niniejszej uchwały „Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów”.

§6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Chronione ustaleniami planu są następujące elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych (obszary i obiekty zaznaczono na rysunku planu):

- 1) budynek wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego - kościół parafialny pw. Aniołów Stróżów Cedry Wielkie, ul. Osadników Wojskowych – Nr rejestru zabytków województwa pomorskiego – 609 (data wpisu do rejestru – 30.05.1972 r., dawny numer rejestru 486);
- 2) obiekty ujęte w ewidencji zabytków chronione ustaleniami planu:
 - a) budynki:
 - budynek mieszkalny – ul. Leśna 1,
 - budynek mieszkalny – ul. Obrońców Poczty Gdańskiej 7,
 - budynek mieszkalny – ul. Obrońców poczty Gdańskiej 1,
 - budynek gospodarczy – ul. Osadników Wojskowych 9,
 - budynek mieszkalny – ul. Osadników Wojskowych 10,
 - budynek gospodarczy – ul. Osadników Wojskowych 29,
 - budynek mieszkalny – ul. Osadników Wojskowych 31/33,
 - budynek mieszkalny – ul. Osadników Wojskowych 35,
 - budynek mieszkalny – ul. Osadników Wojskowych 41,
 - budynek mieszkalny – ul. Osadników Wojskowych 55,
 - budynek gospodarczy – ul. Osadników Wojskowych 55,
 - budynek przemysłowy – ul. Maciej Płażyńskiego 6,
 - budynek mieszkalny – ul. Maciej Płażyńskiego 25,
 - budynek mieszkalny – ul. Maciej Płażyńskiego 31,
 - budynek gospodarczy – ul. Maciej Płażyńskiego 39,
 - budynek mieszkalny wraz z parkiem – ul. Maciej Płażyńskiego 41,
 - budynek mieszkalny – ul. Pionierów Żuław 28,
 - budynek gospodarczy – ul. Pionierów Żuław 28,
 - budynek mieszkalny – ul. Pionierów Żuław 52,
 - budynek gospodarczy – ul. Pionierów Żuław 52,
 - cmentarz przykościelny – ul. Osadników Wojskowych 2,
 - b) obszary:
 - cmentarz przykościelny – ul. Osadników Wojskowych 2,
 - ogród – ul. Macieja Płażyńskiego 43,
 - c) inne obiekty:
 - kapliczka – ul. Osadników Wojskowych 31/33,
 - słupki bramne – ul. Osadników Wojskowych 39a/41;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Wielkie chroniona ustaleniami planu;
- 4) strefa ochrony ekspozycji wsi Cedry Wielkie chroniona ustaleniami planu;
- 5) historyczne rozłogi pól chronione ustaleniami planu;
- 6) obiekty o wartościach historyczno – kulturowych;
- 7) krzyż przydrożny;
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – strefa lokacji historycznej wsi Cedry Wielkie

- 9) starodrzew o wartościach kulturowo-krajobrazowych zlokalizowany w ramach istniejącej zieleni wysokiej do zachowania.
2. Ustala się następujące zasady ochrony poszczególnych elementów struktury przestrzennej wymienionych w ust. 1:
 - 1) dla budynków wymienionych w ust. 1, pkt. 2 lit. a) ustala się:
 - a) wymóg ochrony i zachowania historycznych cech takich jak: forma architektoniczna, bryła budynku, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej itp.), historyczna kolorystyka oraz historyczne materiały,
 - b) nakazuje się utrzymanie historycznej kompozycji elewacji,
 - c) zakaz ocieplania od zewnątrz, dopuszcza się ocieplenie wewnętrzne,
 - d) dopuszcza się działania mające na celu zachowanie budynku oraz jego konserwację i adaptację,
 - e) dopuszcza się rozbudowę budynku w zakresie dobudowania elementów niezbędnych dla dostosowania budynku do aktualnych norm oraz w zakresie niezbędnych rozwiązań funkcyjnych (m in. dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych),
 - f) zakaz nadbudowy budynku,
 - g) dopuszcza się wymianę połaci dachowej, przy wymianie połaci dachowej nakazuje się odtworzenie dachu w jego formie oraz materiale pokrycia,
 - h) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej przy czym: zakazuje się zmiany proporcji historycznych otworów okiennych i drzwi zewnętrznych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej winna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznej istniejącej stolarki również pod względem podziałów stolarki, dopuszcza się przywrócenie pierwotnej wielkości i proporcji otworów okiennych, drzwi zewnętrznych i historycznych podziałów stolarki okiennej, dopuszcza się adaptację budynku – dostosowanie do nowych funkcji z zastrzeżeniem zachowania historycznych cech budynku, dopuszcza się zmiany w układzie wewnętrznym obiektu,
 - i) dla działań podejmowanych przy obiekcie zabytkowym obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony nad zabytkami;
 - 2) dla obszarów - cmentarza przykościelnego wymienionego w ust. 1, pkt. 2 lit. b) ustala się nakaz ochrony historycznej zieleni komponowanej oraz układu przestrzennego i historycznych nagrobków,
 - 3) dla obszarów - ogrodu wymienionego w ust. 1, pkt. 2 lit. b) ustala się nakaz ochrony historycznej zieleni komponowanej oraz układu przestrzennego oraz dopuszcza się adaptację przestrzeni na potrzeby ogólnodostępnego parku,
 - 4) dla obiektów - kapliczki i słupków bramnych, wymienionych w ust. 1, pkt. 2 lit. c) ustala się nakaz ochrony lokalizacji, formy, kolorystyki i zastosowanych materiałów budowlanych,
 - 5) dla strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Wielkie wymienionej w ust. 1, pkt. 3 ustala się:
 - a) uzupełnienie historycznej struktury przestrzennej o nowe zainwestowanie w poszanowaniu historycznych podziałów parcelacyjnych oraz z zachowaniem

- i wkomponowaniem w zainwestowanie zachowanych budynków ujętych w ewidencji zabytków,
- b) nakaz zachowania historycznej struktury przestrzennej wsi ulicowo – placowej,
 - c) obowiązuje ochrona historycznej niwy siedliskowej i niwy ogrodowej wraz z rozłogiem pól oraz rozplanowania historycznych zagród,
 - d) zachowanie i podkreślenie przebiegu dawnej kolei wąskotorowej poprzez odpowiednie zainwestowanie terenów o symbolach 045.KDX i 036.KDX z wykorzystaniem zieleni krajobrazowej,
 - e) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić historyczne podziały parcelacyjne poprzez ich zaakcentowanie w postaci przejść i przejazdów oraz liniowych nasadzeń zieleni lub lokalizacji ogrodzeń,
 - f) nakaz nawiązania w nowej zabudowie do historycznych zasad zagospodarowania działek - poprzez kontynuację historycznej linii zabudowy, wymóg sytuowania budynków w pierwszej linii zabudowy wzdłuż dróg 01.KDZ, 02.KDL, 011.KDD w układzie kalenicowym w stosunku do drogi (kalenica budynku lokalizowana w sposób zbliżony do równoległego w stosunku do krawędzi jezdni), wymóg lokalizowania budynków gospodarczych w głębi działki (jako wolnostojące, nie dobudowane do bryły budynku mieszkalnego), prostopadle lub równoległe do budynku mieszkalnego z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego;
 - g) nakaz nawiązania w nowej zabudowie do skali i gabarytów zabudowy historycznej, w tym mieszkalnej oraz gospodarczej, formy dachów i innych charakterystycznych cech zabudowy historycznej, w tym dopuszcza się rozczłonkowanie bryły budynku w kształcie litery „L” lub „T”;
 - h) nowe elementy zabudowy i zagospodarowania należy harmonijnie połączyć z obiektami historycznymi,
 - i) dla działań podejmowanych w wyznaczonej strefie obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony nad zabytkami;
- 6) dla strefy ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Cedry Wielkie wymienionej w ust. 1, pkt. 4 ustala się:
- a) celem ochrony w tej strefie jest zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu ruralistycznego wsi oraz szczególnych wartości krajobrazowych,
 - b) nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i cech zabudowy historycznej – dla poszczególnych terenów w zasięgu strefy ochrony ekspozycji zasady zabudowy i zagospodarowania są określone w ustaleniach szczegółowych,
 - c) w strefie ochrony ekspozycji obowiązuje ograniczenie gabarytów w tym wyklucza się lokalizowanie dominant wysokościowych;
- 7) dla historycznych rozłogów pól wymienionych w ust. 1, pkt. 5 obowiązuje nakaz zachowania i ochrony historycznych podziałów parcelacyjnych – w celu podkreślenia historycznych podziałów parcelacyjnych dopuszcza się zastosowanie wzdłuż ich granic nasadzeń zieleni średniowysokiej i wysokiej, ogrodzeń lub zaakcentowanie ich poprzez lokalizacje przejść i przejazdów. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy towarzyszącej na zapleczu działki, na granicy historycznego podziału, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
- 8) dla budynków wymienionych w ust. 1, pkt. 6 ustala się:

- a) wymóg ochrony i zachowania historycznych cech takich jak: forma architektoniczna, bryła budynku, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci, dyspozycja ścian (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej itp.), historyczna kolorystyka oraz historyczne materiały,
 - b) nakazuje się utrzymanie historycznej kompozycji elewacji,
 - c) zakaz ocieplania od zewnątrz, dopuszcza się ocieplenie wewnętrzne,
 - d) dopuszcza się działania mające na celu zachowanie budynku oraz jego konserwację jak i adaptację,
 - e) dopuszcza się rozbudowę budynku w zakresie ganków, wiatrołapów;
 - f) zakaz nadbudowy budynku,
 - g) dopuszcza się wymianę połaci dachowej, przy wymianie połaci dachowej nakazuje się odtworzenie dachu w jego formie oraz materiale pokrycia, dopuszcza się zmianę wysokości budynku wynikającą z rozwiązań technologicznych o wielkość nie większą niż 0,5 m; okna połaciowe lokalizować w osi okien kondygnacji parteru; lukarny lokalizować w osi głównej budynku – wejścia,
 - h) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej przy czym: zakazuje się zmiany proporcji historycznych otworów okiennych i drzwi zewnętrznych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej winna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznej istniejącej stolarki również pod względem podziałów stolarki, dopuszcza się przywrócenie pierwotnej wielkości i proporcji otworów okiennych, drzwi zewnętrznych i historycznych podziałów stolarki okiennej,
 - i) dopuszcza się adaptację budynku – dostosowanie do nowych funkcji z zastrzeżeniem zachowania historycznych cech budynku, dopuszcza się zmiany w układzie wewnętrznym obiektu,
 - j) dla działań podejmowanych przy obiekcie zabytkowym obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony nad zabytkami;
- 9) dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków w ust. 1, pkt. 8 ustala się, że roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami;
- 10) dla starodrzewu o wartościach kulturowo-krajobrazowych zlokalizowanego w ramach istniejącej zieleni wysokiej do zachowania, w tym szpalerów, grup i pojedynczych okazów dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne, wycinka możliwa jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny; w przypadku konieczności usunięcia drzew obowiązuje odtworzenie z zastosowaniem szlachetnych gatunków drzew liściastych i z uwzględnieniem warunków siedliskowych;
- 11) dla krzyża przydrożnego wskazanego w §6 ust. 1 pkt. 7 ochrona dotyczy lokalizacji oraz formy.
3. Dla nowoprojektowanych budynków głównych w terenach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych oraz zabudowy zagrodowej (w tym także zlokalizowanej w terenach rolniczych) ustala się:

- 1) prostokątny rzut budynku – obrys (z pominięciem drugorzędnych elementów, takich jak: wejścia do budynku, ganki, schody, wykusze, wystawki, loggie, balkony), gdzie krótszy bok rzutu głównej bryły budynku w stosunku do dłuższego boku rzutu głównej bryły budynku jest w proporcji jak 1 do nie mniej niż 1,4 i nie więcej niż 2,5, a dla budynków lokalizowanych na działkach o wielkości powyżej 1200m² w proporcji jak 1 do nie mniej niż 1,5 i nie więcej niż 2,5;
- 2) dla zabudowy zagrodowej, w przypadku łączenia budynku głównego z zabudową towarzyszącą - gospodarczą lub inwentarską w jednej bryle (w typie historycznej zagrody olęderskiej wzdłużnej) zabudowę lokalizować z zachowaniem następujących zasad: budynek główny lokalizować od frontu działki, kalenicą dachu prostopadłe do frontu działki, zachować wspólną oś kalenic dachu budynków, stosunek ścian podłużnych budynków: głównego i towarzyszącego a:b (gdzie a stanowi długość budynku głównego, natomiast b – długość budynku towarzyszącego) w proporcji jak a =1 do nie mniej niż b= 2 i nie więcej niż b=3;
- 3) długość wystawek lub lukarn w stosunku do połaci dachu nie może przekraczać łącznie 30% długości połaci na której są sytuowane;
- 4) w przypadku sytuowania ganku, długość pojedynczego ganku nie może przekroczyć 30% długości elewacji, na której jest sytuowany.

§7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. W obszarze planu występuje budynek wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego - kościół parafialny pw. Aniołów Stróżów Cedry Wielkie, ul. Osadników Wojskowych - Nr rejestru zabytków województwa pomorskiego – 609 (data wpisu do rejestru – 30.05.1972 r., dawny numer rejestru 486). Obiekt podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
2. Obszar planu w całości jest położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, dla którego obowiązują przepisy odrębne określone w Uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich¹ oraz wynikające z nich ograniczenia..
3. Cały obszar planu znajduje się w obszarach obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku: zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwsztormowego obowiązują przepisy odrębne w tym w szczególności Ustawa Prawo Wodne.
4. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu powierzchni podejścia lotniska wojskowego Pruszcz Gdański – w obszarze planu obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 135 m ponad poziom morza.
5. Wszelkie projektowane stałe oraz tymczasowe obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

§8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. W całym obszarze planu dopuszcza się scalania, łączenia i podziały nieruchomości.

¹ w dniu uchwalenia planu obowiązuje Uchwała Nr 569/XLV/22 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2022 r.

2. Ustala się następujące parametry działek wydzielanych dla nowej zabudowy w wyniku procesów scalania, łączenia i podziałów nieruchomości:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN :
 - a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej 800m²,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 75 do 105 stopni,
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenach o symbolu MN,U:
 - a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m²,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 75 do 105 stopni,
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu MW lub MW,U:
 - a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 40 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200 m²,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 75 do 105 stopni,
 - 4) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej, składów, magazynów w terenach o symbolu UP:
 - a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 40 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m²,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 75 do 105 stopni,
 - 5) dla zabudowy zagrodowej w terenach o symbolu RM oraz R:
 - a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki 3000m²,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do terenów komunikacyjnych lub dojazdu wydzielonego w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę – od 75 do 105 stopni,
 - 6) dla pozostałej zabudowy (nie wymienionej w pkt od 1) do 5) dopuszcza się dowolne podziały na działki, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 7) dla obiektów usługowych o powierzchni użytkowej nie większej niż 20 m² typu kioski, kasy biletowe, obiekty handlowe dopuszcza się minimalną powierzchnię działki budowlanej 200 m²;
 - 8) minimalna szerokość wydzielonych dojazdów do działek budowlanych – 6,0 m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnej wielkości 12,5x12,5m;
 - 9) minimalna szerokość wydzielonych przejść pieszych i ścieżek pieszo-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy – 2 m.
3. Parametry działek uzyskiwane w wyniku podziałów nie dotyczą wydzieleni pod infrastrukturę techniczną oraz powiększenia nieruchomości sąsiednich.

4. Jako zgodne z ustalenia planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu.

§9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci wodociągowych oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
 - 2) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej;
 - 3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) należy zapewnić dla ludności dostęp do wody pitnej i technologicznej, w tym z uwzględnieniem okresu ograniczonych dostaw zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu obrony cywilnej.
2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:
 - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
 - 2) docelowo ścieki komunalne odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (oczyszczalnia poza obszarem planu), do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości - szamb;
3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - 1) nakaz odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: indywidualne w granicach działki lub terenu, powierzchniowo do gruntu, zbiorników retencyjnych (dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu) oraz do sieci kanalizacji deszczowej,
 - 2) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej oraz przyłączy do obiektów budowlanych;
 - 3) dopuszcza się w całym obszarze planu budowę nowych rowów melioracyjnych oraz nowych zbiorników retencyjnych;
 - 4) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych, pochodzących z nieruchomości przyległych do pasa drogowego do systemu odwodnienia dróg publicznych.
4. W zakresie elektroenergetyki:
 - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
 - 2) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN-15kV obowiązuje pas ochrony funkcyjnej dla którego występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci, ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14 m – po 7 m od osi linii;
 - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, przy czym wyklucza się lokalizację przydomowych elektrowni wiatrowych;
 - 4) dopuszcza się skablowanie istniejących linii 15kV oraz pozostałych, napowietrznych linii niskich napięć;

- 5) dopuszcza się budowę lub wymianę napowietrznych linii energetycznych w formie linii kablowych – w szczególnie uzasadnionych przypadkach (w tym problemy formalne / techniczne) dopuszcza się budowę sieci napowietrznych;
- 6) dopuszcza się umieszczenie stacji transformatorowej w każdym terenie oraz dopuszcza się jej lokalizację przy granicy działki.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci gazowych oraz przyłączy obiektów budowlanych;
 - 2) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia lub gazu zbiornikowego.
6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.
7. W zakresie zasilania w ciepło: dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych indywidualnych źródeł ciepła, w tym np. ogrzewanie gazowe, ogrzewanie olejowe, ogrzewanie elektryczne, ogrzewanie zdalaczynne lub ogrzewanie z lokalnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii.
8. Gospodarka odpadami wg. przepisów odrębnych.
9. Dopuszcza się w obszarze planu budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu) bądź wynikających z przepisów odrębnych.
10. Ilekroć w ustaleniach szczegółowych – kartach terenów (Rozdział 3 niniejszej uchwały) jest mowa o wysokości zabudowy czy wysokości budynku/budowli nie dotyczy to obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności infrastruktury telekomunikacyjnej czy elektroenergetycznej.
11. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę wojewódzką nr 227, przebiegającą centralnie przez plan miejscowy, prowadzącą w kierunku drogi ekspresowej S7 oraz przez drogi powiatowe nr 2233G relacji Cedry Wielkie – Miłocin oraz nr 2231G relacji Cedry Wielkie – Leszkowy – gmina Ostaszewo.
2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z drogi wojewódzkiej nr 227, publicznej klasy zbiorczej – o symbolu 01.KDZ, dróg publicznych klasy lokalnej - powiatowych o symbolach 02.KDL i 03.KDL, dróg publicznych gminnych klasy dojazdowej o symbolach KDD oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnymi, w przebiegu wskazanym na rysunku planu.
3. Ze wszystkich dróg w granicach planu dopuszcza się lokalizowanie nowych, bezpośrednich zjazdów na działki budowlane, przy czym obsługę komunikacyjną, zjazdy do poszczególnych terenów objętych planem w sytuacji, gdy teren przylega do dróg różnych klas technicznych należy zapewnić za pośrednictwem dróg niższych klas.

4. W liniach rozgraniczających projektowanych dróg wewnętrznych oraz publicznych klasy dojazdowej dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń niezwiązanych z potrzebami ruchu drogowego w terenach o symbolach 01.KDZ, 02.KDL i 03.KDL wyjątkowo - zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych w zależności od przeznaczenia terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszanej: tereny o symbolach MW,U i MN,U:
 - a) dla funkcji mieszkalnej 1,5 miejsca parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej:
 - zakwaterowanie turystyczne: 1 miejsce parkingowe na każdy pokój do wynajęcia,
 - gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - inne usługi 1 miejsce parkingowe na 100 m² użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi,
 - minimum 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych;
 - z zapewnienia miejsc parkingowych na terenie działki zwalnia się wolno stojące obiekty usług o powierzchni użytkowej do 20 m²,
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN: 1,5 miejsca parkingowe na każdy wydzielony lokal mieszkalny,
 - 3) tereny zabudowy usługowej – U w tym UO – tereny zabudowy usług oświaty:
 - a) zakwaterowanie zbiorowe w tym turystyczne: 1 miejsce parkingowe na każdy pokój do wynajęcia,
 - b) gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - c) inne usługi 1 miejsce parkingowe na 100 m² użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi,
 - d) minimum jedno miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych,
 - e) z zapewnienia miejsc parkingowych na terenie działki zwalnia się wolno stojące obiekty usług o powierzchni użytkowej do 20 m²,
 - f) dla budynków oświaty: minimum 0,5 miejsca parkingowego na 1 osobę zatrudnioną oraz minimum 2 miejsca parkingowe na każdy oddział szkolny/przedszkolny.
 - 4) tereny zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów, magazynów – UP:
 - a) gastronomia: 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - b) inne usługi 1 miejsce parkingowe na 100 m² użytkowej usług, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdej usługi,
 - c) minimum jedno miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych,
 - d) z zapewnienia miejsc parkingowych na terenie działki zwalnia się wolno stojące obiekty usług o powierzchni użytkowej do 20 m²,
 - e) 1 miejsca parkingowe na 5 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych;
6. W terenach z dopuszczoną zabudową usługową w tym z zakresu usług społecznych (wg definicji w planie), gastronomii i handlu oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej

wielorodzinnej należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:

- a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi poniżej 16,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 i więcej,
7. Wymagane ustaleniami ust. 5 i 6 miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.
 8. Nie są miejscami parkingowymi, w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu, publiczne lub ogólnodostępne miejsca parkingowe ani parkingi zlokalizowane w pasach drogowych dróg publicznych.

§11. Stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Dla terenów o symbolach: 35.UP, 37.UP, 49.MN, 56.MN, 59.MN, 69.MN, 70.MN, 71.MN, 72.MN,U, 73.MN,U, 74.MN,U, 75.MN,U, 118.MN,U, 121.U, 126.MN, 127.MN, 140.MN, 141.MN, 142.MN, 145.MN, 146.MN ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.
2. Dla pozostałych terenów ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% – tereny we własności Gminy Cedry Wielkie lub tereny, dla których nie nastąpił wzrost wartości nieruchomości z uwagi na utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia.

§ 12.Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oprócz zabudowy i zagospodarowania związanego z pracami budowlanymi oraz imprezami (na czas trwania tych imprez).

§ 13. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W obszarze objętym granicami planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie, tj. wyznaczone jako przestrzenie publiczne wg zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie.
2. Terenami publicznym są tereny o symbolach: 59.ZP, 43.ZP, 107.ZP, 115.ZP, 116.ZP i 125.US – obowiązuje nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – karty terenów

§14.Ustalenia szczegółowe dla terenów niebędących terenami komunikacyjnymi.

1. Karta terenu nr 1:

- 1) symbol terenu: **1.WS, 2.WS, 3.WS, 4.WS, 5.WS, 6.WS, 7.WS, 8.WS;**
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: WS – tereny wód powierzchniowych:**
 - a) wody powierzchniowe, kanały i rowy melioracyjne, urządzenia melioracji wodnych,

- b) dopuszcza się lokalizację mostów, pomostów oraz kładek,
- c) dopuszcza się lokalizowanie budowli hydrotechnicznych (np. stacje pomp, zabezpieczenie przeciwpowodziowe),
- d) infrastruktura techniczna i drogowa nie zmieniająca przeznaczenia terenu,
- e) zakaz lokalizacji budynków nie związanych z obsługą kanałów lub rowów melioracyjnych;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne: nie dotyczy;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: nie dotyczy;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) kanały i rowy melioracyjne (w tym tereny o symbolach 1.WS, 2.WS, 3.WS i 4.WS stanowiące historyczny system melioracyjny) stanowią element dziedzictwa krajobrazu kulturowego Żuław Gdańskich i podlegają ochronie poprzez ustalenie zakazu zmiany sposobu zagospodarowania terenu (z wyjątkiem działań związanych z budową sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej, niezbędnej dla zachowania funkcjonalności całego obszaru, któremu służą) oraz poprzez przepisy odrębne.

2. Karta terenu nr 2:

1) symbol terenu: 9.R, 10.R, 11.R, 12.R, 13.R, 14.R, 15.R, 16.R, 17.R, 18.R, 19.R, 22.R, 23.R, 24.R, 25.R, 58.R, 98.R, 144.R;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: R – tereny rolnicze:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- tereny upraw polowych,
- tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych, upraw polowych i sadów, upraw szklarniowych, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, inne tereny o podobnym charakterze,
- rowy melioracyjne, kanały melioracyjne, szpalery drzew, pasy zieleni krajobrazowej,
- zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne, gospodarcze, inwentarskie oraz urządzenia, obiekty i budowle rolnicze służące prowadzeniu gospodarki rolnej,
- infrastruktura techniczna lub drogowa nie zmieniająca przeznaczenia terenu,
- urządzenia lub obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały,
- b) maksymalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 2%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 95%,
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,03,
- e) zabudowę zagrodową kształtować wokół prostokątnego podwórza;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej:
 - maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji– 2,
 - geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 30-45⁰,
- b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich ustala się:
 - maksymalna wysokość - 12m,
 - geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 30-45⁰, dopuszcza się również zastosowanie dachu o kącie pochylenia połaci dachowych w przedziale 18-22⁰ na ścianie kolankowej o wysokości w przedziale 1,0 -1,8m,
- c) dla urządzeń, obiektów i budowli rolniczych, niebędących budynkami, służących prowadzeniu gospodarki rolnej:
 - maksymalna wysokość – 25 m,
 - geometria dachu: dach dowolny,

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) tereny o symbolach 16.R, 17.R, 23.R, 24.R, 58.R w zasięgu strefy ochrony ekspozycji wsi Cedry Wielkie – obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 6,
- b) tereny o symbolach 21.R, 24.R, 25.R w zasięgu historycznych rozłogów pól – obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 7,
- c) przez tereny o symbolu 9.R, 10.R, 13.R, 22.R, 24.R, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,
- d) we wszystkich terenach występują rowy melioracyjne do ochrony i zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust. 4,
- e) w granicach terenu 98.R znajduje się zieleń wysoka do zachowania, w tym starodrzew o wartościach kulturowo-krajobrazowych - obowiązują ustalenia §6 ust.2 pkt.10.

3. Karta terenu nr 3:

1) symbol terenu: 20.R, 21.R;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: R – tereny rolnicze:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- tereny upraw polowych,
- tereny zieleni naturalnej i rolnictwa, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych, upraw polowych i sadów, upraw szklarniowych, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, inne tereny o podobnym charakterze,
- rowy melioracyjne, kanały melioracyjne, szpalery drzew oraz pasy zieleni krajobrazowej,
- infrastruktura techniczna lub drogowa nie zmieniająca przeznaczenia terenu,
- urządzenia lub obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania: zakaz lokalizacji budynków;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne: nie dotyczy;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: nie dotyczy;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

a) tereny w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Wielkie – obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 5,

b) tereny w zasięgu historycznych rozłogów pól – obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 7,

c) przez tereny przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,

d) tereny w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – strefa lokacji historycznej wsi Cedry Wielkie - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 9,

e) w terenach występują rowy melioracyjne do ochrony i zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust. 4.

4. Karta terenu nr 4:

1) symbol terenu: 26.RM, 27.RM, 127.RM;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

– zabudowa zagrodowa w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i inwentarskie oraz urządzenia, obiekty i budowle rolnicze służące prowadzeniu gospodarki rolnej,

– tereny upraw polowych, zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,

c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 50%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,6,

e) dopuszcza się zabudowę przy granicy działki lub 1,5m od tej granicy;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej:

– maksymalna wysokość budynków – 9m,

– maksymalna liczba kondygnacji – 2,

– geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 30-45^o,

b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich ustala się:

– maksymalna wysokość – 12 m,

- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 30-45⁰, dopuszcza się również zastosowanie dachu o kącie pochylenia połaci dachowych w przedziale 18-22⁰ na ścianie kolankowej o wysokości w przedziale 1,0 - 1,8 m,
 - c) dla urządzeń, obiektów i budowli rolniczych, niebędących budynkami, służących prowadzeniu gospodarki rolnej:
 - maksymalna wysokość – 25 m,
 - geometria dachu: dach dowolny,
 - 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;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**
- a) w terenie o symbolu 127.RM występują rowy melioracyjne do ochrony i zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust. 4,
 - b) przez tereny o symbolach: 26.RM i 127.RM przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,
 - c) teren o symbolu 127.RM znajduje się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji wsi Cedry Wielkie – obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 6.

5. Karta terenu nr 5:

- 1) symbol terenu: 49.MN, 56.MN, 60.MN, 104.MN, 126.MN, 128.MN, 129.MN, 146.MN;**
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**
 - a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
 - lokalizacja budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących,
 - istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa mieszkaniowa jest zgodna z ustaleniami planu,
 - istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa zagrodowa jest zgodna z ustaleniami planu,
 - obiekty i urządzenia towarzyszące,
 - zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych,
 - b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
 - lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,
 - w istniejącej zabudowie zagrodowej nie dopuszcza się prowadzenia hodowli i chowu zwierząt w liczbie większej niż 10 DJP;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 45%, z wyjątkiem terenu 146.MN gdzie maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 25%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%, z wyjątkiem terenu 146.MN gdzie minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki wynosi 50%,
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,9, z wyjątkiem terenu 146.MN, gdzie maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,6,
- e) budynki mieszkalne należy sytuować od frontu działki, budynki towarzyszące w głębi działki,
- f) w terenie o symbolu 126.MN zakaz nowych podziałów na działki budowlane – inwestycyjne – dopuszcza się jedynie wydzielenia na potrzeby lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg, dla pozostałych terenów wg ustaleń ogólnych §8, z wyjątkiem terenu 146.MN gdzie minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 1200 m²;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych:
 - maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji – 2,
 - geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40 -45⁰,
 - budynki od strony dojazdu sytuować kalenicą główną równoległe do wyznaczonych, nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich w istniejącej zabudowie zagrodowej ustala się:
 - maksymalna wysokość – 10 m,
 - geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40 - 45⁰, dopuszcza się również zastosowanie dachu o kącie pochylenia połaci dachowych w przedziale 18-22⁰ na ścianie kolankowej o wysokości w przedziale 1,0 - 1,8m,
- c) dla urządzeń, obiektów i budowli rolniczych, niebędących budynkami, służących prowadzeniu gospodarki rolnej w istniejącej zabudowie zagrodowej:
 - maksymalna wysokość – 10 m,
 - geometria dachu: dach dowolny,
- d) dla pozostałych obiektów i urządzeń towarzyszących:
 - maksymalna wysokość 5 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji - 1,
 - geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy - dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-45⁰,
- e) 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, przy czym przy nadbudowie budynków z dachami płaskimi wymaga

się zastosowanie dachu dwuspadowego o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-45°;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) w terenach o symbolach 60.MN, 126.MN i 146.MN występują rowy melioracyjne do ochrony i zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust. 4,
- b) tereny o symbolach 49.MN, 56.MN, 60.MN, 104.MN, 126.MN, część 128.MN, część 129.MN, 146.MN położone w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Wielkie - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 5,
- c) tereny o symbolach: część 128.MN, i część 129.MN położone w strefie ochrony ekspozycji wsi Cedry Wielkie - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 6,
- d) tereny o symbolach: 49.MN, 56.MN, 60.MN, 126.MN, 146.MN znajdują się w zasięgu historycznych rozłogów pól - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 7,
- e) w terenie o symbolu 128.MN występuje obiekt ujęty w ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 1,
- f) w terenach o symbolach 49.MN i 126.MN występuje zieleń wysoka do zachowania, w tym starodrzew o wartościach kulturowo-krajobrazowych - obowiązują ustalenia §6 ust.2 pkt.10,
- g) tereny o symbolach: 49.MN, 56.MN, 104.MN, 126.MN, część 128.MN i część 129.MN znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – strefa lokacji historycznej wsi Cedry Wielkie - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 9,
- h) przez teren o symbolu 126.MN przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia §9 ust. 4.

6. Karta terenu nr 6:

1) symbol terenu: 102.MN, 103.MN, 131.MN, 132.MN, 133.MN, 134.MN, 135.MN, 136.MN, 137.MN, 138.MN, 139.MN, 140.MN, 141.MN, 142.MN, 145.MN;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
 - lokalizacja budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,
 - zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i inwentarskie oraz urządzenia, obiekty i budowle rolnicze służące prowadzeniu gospodarki rolnej w istniejących w dniu uchwalenia planu gospodarstwach rolnych,
 - obiekty i urządzenia towarzyszące,
 - zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych,
- b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
 - lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,

- w istniejącej zabudowie zagrodowej nie dopuszcza się prowadzenia hodowli i chowu zwierząt w liczbie większej niż 10 DJP;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 35%,
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,8,
- e) budynki mieszkalne należy sytuować od frontu działki, budynki towarzyszące w głębi działki,
- f) dopuszcza się lokalizację przy granicy działki jedynie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej bliźniaczej,
- g) budynki od strony dojazdu sytuować kalenicą główną równoległe do wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych:
 - maksymalna wysokość budynków – 10 m, z wyjątkiem obszaru znajdującego się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji wsi Cedry Wielkie gdzie maksymalna wysokość budynków wynosi 9 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji – 2,
 - geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-45⁰,
- b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich w istniejącej zabudowie zagrodowej:
 - maksymalna wysokość – 11,5 m,
 - geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40 -45⁰, dopuszcza się również zastosowanie dachu o kącie pochylenia połaci dachowych w przedziale 18-22⁰ na ścianie kolankowej o wysokości w przedziale 1,0 - 1,8 m,
- c) dla urządzeń, obiektów i budowli rolniczych, niebędących budynkami, służących prowadzeniu gospodarki rolnej w istniejącej zabudowie zagrodowej:
 - maksymalna wysokość - 13m,
 - geometria dachu: dach dowolny,
- d) dla pozostałych obiektów i urządzeń towarzyszących:
 - maksymalna wysokość 5 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy - dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-45⁰,
- e) 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, przy czym przy nadbudowie budynków z dachami płaskimi wymaga

się zastosowanie dachu dwuspadowego o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-45⁰;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) w terenach o symbolach 131.MN, 132.MN, 134.MN, 136.MN, 138.MN, 140.MN, 141.MN i 142.MN występują rowy melioracyjne do ochrony i zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust. 4,
- b) przez teren o symbolu 103.MN, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,
- c) tereny o symbolach: 102.MN, 103.MN, 132.MN, 131.MN, 133.MN, 134.MN, 135.MN, 136.MN, część 137.MN, część 138.MN, część 139.MN, część 142.MN, znajdują się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji wsi Cedry Wielkie - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 6,
- d) tereny o symbolach: 134.MN i 136.MN znajdują się w zasięgu historycznych rozłogów pól - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 7.

7. Karta terenu nr 7:

1) symbol terenu: 63.MN, 64.MN, 65.MN, 66.MN, 67.MN, 68.MN, 69.MN, 70.MN, 71.MN, 80.MN, 81.MN, 82.MN, 83.MN, 84.MN, 86.MN, 93.MN, 94.MN, 95.MN, 96.MN;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,
- zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i inwentarskie oraz urządzenia, obiekty i budowle rolnicze służące prowadzeniu gospodarki rolnej w istniejących w dniu uchwalenia planu gospodarstwach rolnych,
- obiekty i urządzenia towarzyszące,
- zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,
- w istniejącej zabudowie zagrodowej nie dopuszcza się prowadzenia hodowli i chowu zwierząt w liczbie większej niż 10 DJP;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,8,

- e) dopuszcza się lokalizację budynków bliźniaczych przy granicy działki oraz budynków towarzyszących w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych oraz mieszkalnych w zabudowie zagrodowej:
 - maksymalna wysokość budynków – 11,5 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji – 3,
 - geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 30-45⁰,
- b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich w istniejącej zabudowie zagrodowej ustala się:
 - maksymalna wysokość – 12 m,
 - geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 30 -45⁰, dopuszcza się również zastosowanie dachu o kącie pochylenia połaci dachowych w przedziale 18-22⁰ na ścianie kolankowej o wysokości w przedziale 1,0 - 1,8 m,
- c) dla urządzeń, obiektów i budowli rolniczych, niebędących budynkami, służących prowadzeniu gospodarki rolnej w istniejącej zabudowie zagrodowej:
 - maksymalna wysokość – 15 m,
 - geometria dachu: dach dowolny,
- d) dla pozostałych obiektów i urządzeń towarzyszących:
 - maksymalna wysokość - 5 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji - 1,
 - geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy - dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 30-45⁰, dla budynków towarzyszących lokalizowanych przy granicy działki dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy,
- e) 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, przy czym przy nadbudowie budynków z dachami płaskimi wymaga się zastosowanie dachu dwuspadowego o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 30-45⁰;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) w terenie o symbolu 86.MN występują rowy melioracyjne do ochrony i zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust. 4,
- b) przez teren o symbolu 86.MN przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,
- c) w terenie o symbolu 96.MN występuje zieleń wysoka do zachowania, w tym starodrzew o wartościach kulturowo-krajobrazowych - obowiązują ustalenia §6 ust.2 pkt.10.

8. Karta terenu nr 8:

- 1) **symbol terenu: 47.MN,U, 48.MN,U, 50.MN,U, 52.MN,U, 53.MN,U, 54.MN,U, 55.MN,U, 105.MN,U, 109.MN,U, 111.MN,U, 114.MN,U, 117.MN,U, 118.MN,U, 119.MN,U, 122.MN,U, 123.MN,U, 124.MN,U, 143.MN,U;**
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej:**
 - a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
 - lokalizacja budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących,
 - lokalizacja budynków usługowych w szczególności z zakresu handlu, gastronomii lub usług społecznych w rozumieniu definicji zawartej w §3.1,
 - lokalizacja budynków o funkcji mieszanej – mieszkaniowej (o maksymalnie dwóch lokalach mieszkalnych) i usługowej, przy czym nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a usługową,
 - istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna jest zgodna z ustaleniami planu,
 - zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i inwentarskie oraz urządzenia, obiekty i budowle rolnicze służące prowadzeniu gospodarki rolnej w istniejących w dniu uchwalenia planu gospodarstwach rolnych,
 - istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej jest zgodna z ustaleniami planu,
 - obiekty i urządzenia towarzyszące,
 - zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych,
 - b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
 - lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,
 - w istniejącej zabudowie zagrodowej nie dopuszcza się prowadzenia hodowli i chowu zwierząt w liczbie większej niż 10 DJP;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 45%,
 - c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,
 - d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,9,
 - e) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
 - a) dla budynków usługowych, mieszkaniowych jednorodzinnych oraz o funkcji mieszanej – mieszkaniowo – usługowych):
 - maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji – 2,
 - geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-45^o,

- budynki od strony dojazdu sytuować kalenicą główną równoległe do wyznaczonych, nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich w istniejącej zabudowie zagrodowej ustala się:
 - maksymalna wysokość - 10m,
 - geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40 - 45⁰, dopuszcza się również zastosowanie dachu o kącie pochylenia połaci dachowych w przedziale 18-22⁰ na ścianie kolankowej o wysokości w przedziale 1,0 - 1,8 m,
- c) dla urządzeń, obiektów i budowli rolniczych, niebędących budynkami, służących prowadzeniu gospodarki rolnej w istniejącej zabudowie zagrodowej:
 - maksymalna wysokość – 10 m,
 - geometria dachu: dach dowolny,
- d) dla pozostałych obiektów i urządzeń towarzyszących:
 - maksymalna wysokość 5 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji - 1,
 - geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy - dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-45⁰, dla budynków sytuowanych przy granicy działki dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy,
- e) 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, przy czym przy nadbudowie budynków z dachami płaskimi wymaga się zastosowanie dachu dwuspadowego o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-45⁰;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) w terenach o symbolach 50.MN,U, 53.MN,U, 111.MN,U, 117.MN,U, 118.MN,U, występują rowy melioracyjne do ochrony i zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust. 4,
- b) tereny w całości położone w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Wielkie - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 5,
- c) tereny o symbolach: 48.MN,U, 50.MN,U, 52.MN,U, 54.MN,U, 118.MN,U, 119.MN,U, 124.MN,U znajdują się w zasięgu historycznych rozłogów pól- obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 7,
- d) w terenach o symbolach 50.MN,U, 53.MN,U, 105.MN,U, 119.MN,U, 123.MN,U, 124.MN,U i 143.MN,U występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 1 i 4,
- e) w terenach o symbolach: 50.MN,U, 52.MN,U, 53.MN,U, 123.MN,U, 124.MN,U występują obiekty o wartościach historyczno - kulturowych- obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 8,
- f) tereny o symbolach: 47.MN,U, 48.MN,U, 50.MN,U, 52.MN,U, 53.MN,U, 54.MN,U, 55.MN,U, 109.MN,U, 111.MN,U, 114.MN,U, 117.MN,U, 118.MN,U, 119.MN,U, 122.MN,U, 123.MN,U, 124.MN,U, 143.MN,U znajdują się w zasięgu

strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – strefa lokacji historycznej wsi Cedry Wielkie - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 9,

g) w terenach o symbolach 50.MN,U, 54.MN,U, 55.MN,U, 105.MN,U i 118.MN,U występuje zieleń wysoka do zachowania, w tym starodrzew o wartościach kulturowo-krajobrazowych - obowiązują ustalenia §6 ust.2 pkt.10,

h) przez tereny o symbolach 47.MN,U, 53.MN,U, 54.MN,U, 55.MN,U, 109.MN,U, 111.MN,U, 124.MN,U przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia §9 ust. 4.

9. Karta terenu nr 9:

1) symbol terenu: 61.MN,U, 99.MN,U, 100.MN,U;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących,
- lokalizacja budynków usługowych w szczególności z zakresu handlu, gastronomii lub usług społecznych w rozumieniu definicji zawartej w §3.1,
- lokalizacja budynków o funkcji mieszanej – mieszkaniowej (o maksymalnie dwóch lokalach mieszkalnych) i usługowej, przy czym nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a usługową,
- istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej jest zgodna z ustaleniami planu,
- obiekty i urządzenia towarzyszące,
- zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych;

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 1,2,
- e) dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie bliźniaczej przy granicy działki;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla budynków usługowych, mieszkaniowych jednorodzinnych oraz o funkcji mieszanej – mieszkaniowo – usługowych):
 - maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji – 2,
 - geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-45⁰, dopuszcza się również zastosowanie dachu o kącie pochylenia połaci dachowych

w przedziale 18-22° na ścianie kolankowej o wysokości w przedziale 1,0 - 1,8 m,

- budynki od strony dojazdu sytuować kalenicą główną równoległe do wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) dla obiektów i budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 5 m,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 1,
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy - dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-45°,

c) 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, przy czym przy nadbudowie budynków z dachami płaskimi wymaga się zastosowanie dachu dwuspadowego o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-45°;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) w terenie o symbolu 100.MN,U, występują rowy melioracyjne do ochrony i zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust. 4,
- b) tereny w całości znajdują się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji wsi Cedry Wielkie - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 6,
- c) w terenach należy urządzić pas zieleni izolacyjnej wymaganej w urządzeniu terenu (przebieg jak na rysunku planu) o szerokości minimum 8 m.

10. Karta terenu nr 10:

1) symbol terenu: 30.MN,U, 31.MN,U, 32.MN,U, 33.MN,U, 45.MN,U, 46.MN,U, 62.MN,U, 72.MN,U, 73.MN,U, 74.MN,U, 75.MN,U, 76.MN,U, 77.MN,U, 87.MN,U, 88.MN,U, 89.MN,U, 90.MN,U, 97.MN,U;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,
- lokalizacja budynków usługowych w szczególności z zakresu handlu, gastronomii lub usług społecznych w rozumieniu definicji zawartej w §3.1,
- lokalizacja budynków o funkcji mieszanej – mieszkaniowej (o maksymalnie dwóch lokalach mieszkalnych) i usługowej, przy czym nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a usługową,
- zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i inwentarskie oraz urządzenia, obiekty i budowle rolnicze służące prowadzeniu gospodarki rolnej w istniejących w dniu uchwalenia planu gospodarstwach rolnych,
- obiekty i urządzenia towarzyszące,
- zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,
- w istniejącej zabudowie zagrodowej nie dopuszcza się prowadzenia hodowli i chowu zwierząt w liczbie większej niż 10 DJP;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 1,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych maksymalnie 0,8,
- e) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla budynków usługowych, mieszkaniowych jednorodzinnych oraz o funkcji mieszanej – mieszkaniowo – usługowych):
 - maksymalna wysokość budynków – 11,5 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
 - geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 30-45⁰,
 - budynki od strony dojazdu sytuować kalenicą główną równoległe do wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich w istniejącej zabudowie zagrodowej ustala się:
 - maksymalna wysokość - 12m,
 - geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 30 -45⁰, dopuszcza się również zastosowanie dachu o kącie pochylenia połaci dachowych w przedziale 18-22⁰ na ścianie kolankowej o wysokości w przedziale 1,0 -1,8 m,
- c) dla urządzeń, obiektów i budowli rolniczych, niebędących budynkami, służących prowadzeniu gospodarki rolnej w istniejącej zabudowie zagrodowej:
 - maksymalna wysokość – 15 m,
 - geometria dachu: dach dowolny,
- d) dla pozostałych obiektów i urządzeń towarzyszących:
 - maksymalna wysokość 5 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy- dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 30-45⁰, dla budynków sytuowanych przy granicy działki dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy,
- e) 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;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) w terenach o symbolach 31.MN,U i 33.MN,U występują rowy melioracyjne do ochrony i zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust. 4,
- b) przez teren o symbolu 87.MN,U przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,
- c) w terenach o symbolach: 30.MN,U, 31.MN,U, 89.MN,U i 90.MN,U występują obiekty o wartościach historyczno – kulturowych - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 8,
- d) część terenu o symbolu 46.MN,U znajduje się w zasięgu strefy ochrony ekspozycji wsi Cedry Wielkie - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 6.

11. Karta terenu nr 11:

1) symbol terenu: 40.MW,U, 92.MW,U;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja budynków mieszkalnych, wielorodzinnych,
- lokalizacja budynków usługowych w szczególności z zakresu handlu, gastronomii lub usług społecznych w rozumieniu definicji zawartej w §3.1,
- lokalizacja budynków o funkcji mieszanej – mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, przy czym nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a usługową,
- obiekty i urządzenia towarzyszące,
- zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, urządzone place ogólnodostępne, tereny rekreacyjne w tym usług sportu, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 20%,
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 1,6 (dla kondygnacji nadziemnych 1,2),
- e) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej,
- f) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki lub w odległości 1,5m od tej granicy;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla budynków usługowych, mieszkaniowych wielorodzinnych oraz o funkcji mieszanej – mieszkaniowo – usługowych:
 - maksymalna wysokość budynków – 12 m,

- maksymalna liczba kondygnacji – 3 nadziemne i 1 podziemna,
 - geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 30-45⁰, dopuszcza się również zastosowanie dachu o kącie pochylenia połaci dachowych w przedziale 18-22⁰ na ścianie kolankowej o wysokości w przedziale 1,0 - 1,8 m,
- b) dla obiektów i urządzeń towarzyszących:
- maksymalna wysokość 5 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - dachy dowolne,
- c) maksymalna powierzchnia rzutu pojedynczego budynku nawiązująca do wielkości budynków historycznych, nie więcej niż 450m²,
- 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;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** w terenie o symbolu 92.MW,U znajdują się budynki ujęte w ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 1.

12. Karta terenu nr 12:

- 1) symbol terenu: 41.MW,U;**
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej:**
- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
- lokalizacja budynków mieszkalnych, wielorodzinnych,
 - lokalizacja budynków usługowych w szczególności z zakresu handlu, gastronomii lub usług społecznych w rozumieniu definicji zawartej w §3.1,
 - lokalizacja budynków o funkcji mieszanej – mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
 - minimum 60% zabudowy w obszarze całego terenu ma stanowić zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących przy czym budynki o tej funkcji nie mogą stanowić więcej niż 20% zabudowy w obszarze całego terenu,
 - budynki i obiekty towarzyszące,
 - zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, urządzone place ogólnodostępne, tereny rekreacyjne w tym usług sportu, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%,
 - c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 20%,

d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 1,6 (dla kondygnacji nadziemnych 1,2);

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) dla budynków usługowych, mieszkaniowych wielorodzinnych oraz o funkcji mieszanej – mieszkaniowo – usługowych:

- maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdego odrębnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 450 m²,
- maksymalna wysokość budynków – 12 m,
- maksymalna liczba kondygnacji – 3 nadziemne i 1 podziemna,
- dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej,
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-45⁰, dopuszcza się również zastosowanie dachu o kącie pochylenia połaci dachowych w przedziale 18-22⁰ na ścianie kolankowej o wysokości w przedziale 1,0 - 1,8 m,

b) dla budynków mieszkalnych, jednorodzinnych:

- maksymalna wysokość budynków – 9 m,
- maksymalna liczba kondygnacji – 2,
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-45⁰,

c) dla obiektów i urządzeń towarzyszących:

- maksymalna wysokość 5 m,
- maksymalna liczba kondygnacji - 1,
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 30-45⁰,

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy: przez teren przebiega pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15.kV - obowiązują ustalenia §9 ust. 4.

13. Karta terenu nr 13:

1) symbol terenu: 57.MN,U,ZP;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: MN,U,ZP – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej i tereny zieleni urządzonej:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących,
- lokalizacja budynków usługowych w szczególności z zakresu usług społecznych w rozumieniu definicji zawartej w §3.1,
- lokalizacja budynków o funkcji mieszanej – mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, przy czym nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a usługową,
- obiekty i urządzenia towarzyszące,
- zieleni urządzonej w obszarze zabytkowego parku,

- zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 50%,
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,6;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla budynków usługowych, mieszkaniowych jednorodzinnych oraz o funkcji mieszanej – mieszkaniowo – usługowych:
 - maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji – 2,
 - geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-45⁰,
- b) dla obiektów i urządzeń towarzyszących:
 - maksymalna wysokość 5 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 1,
 - geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy - dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-45⁰,
- c) 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, przy czym przy nadbudowie budynków z dachami płaskimi wymaga się zastosowanie dachu dwuspadowego o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-45⁰;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Wielkie - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 5,
- b) w terenie występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 1 i 3,
- c) teren znajduje się w zasięgu historycznych rozłogów pól - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 7.

14. Karta terenu nr 14:

1) symbol terenu: 39.U,42.U;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: U – tereny zabudowy usługowej:

- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
 - lokalizacja budynków usługowych w szczególności z zakresu handlu, gastronomii lub usług społecznych w rozumieniu definicji zawartej w §3.1,
 - obiekty i urządzenia towarzyszące,

- zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, urządzone place ogólnodostępne, tereny rekreacyjne w tym usług sportu, wyposażenie terenu, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych,

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 60%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 20%,
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 1,8;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla dopuszczonych budynków:
 - maksymalna wysokość – 12 m,
 - geometria dachu: dla głównej bryły budynku dach stromy – dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 30-45 stopni, dopuszcza się dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 18-22 stopni na ścianie kolankowej lub dach płaski (stropodach),
- b) dla obiektów i urządzeń towarzyszących:
 - maksymalna wysokość - 6 m,
 - geometria dachu: dachy dowolne,

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) w terenie o symbolu 42.U występują rowy melioracyjne do ochrony i zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust. 4,
- b) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,
- c) w terenie występuje zieleń wysoka do zachowania, w tym starodrzew o wartościach kulturowo-krajobrazowych - obowiązują ustalenia §6 ust.2 pkt.10.

15. Karta terenu nr 15:

1) symbol terenu: 78.U, 79.U;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: U – tereny zabudowy usługowej:

- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
 - lokalizacja budynków usługowych w szczególności z zakresu handlu, gastronomii lub usług społecznych w rozumieniu definicji zawartej w §3.1,
 - obiekty służące obsłudze węzła komunikacyjnego,
 - pozostałe obiekty i urządzenia towarzyszące,
 - zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, urządzone place ogólnodostępne, tereny rekreacyjne w tym usług sportu, wyposażenie terenu, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 70%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 10%,
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 2,1,
- e) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy,

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla dopuszczonych budynków usługowych:
 - maksymalna wysokość – 12 m,
 - geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy - dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 30-45⁰, dopuszcza się również zastosowanie dachu o kącie pochylenia połaci dachowych w przedziale 18-22⁰ na ścianie kolankowej o wysokości w przedziale 1,0 - 1,8 m,
- b) dla obiektów służących obsłudze węzła komunikacyjnego oraz pozostałych obiektów i urządzeń towarzyszących:
 - maksymalna wysokość 6 m,
 - dachy dowolne,
- c) 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, przy czym przy nadbudowie budynków z dachami płaskimi wymaga się zastosowanie dachu dwuspadowego o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 30-45⁰;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy: nie występują.

16. Karta terenu nr 16:

1) symbol terenu: 51.U, 106.U, 108.U;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: U – tereny zabudowy usługowej:

- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
 - lokalizacja budynków usługowych w szczególności z zakresu handlu (w tym targowisko), gastronomii, rzemiosła lub obsługi komunikacji w tym myjnia, warsztat, stacja paliw,
 - obiekty i urządzenia towarzyszące,
 - istniejąca zabudowa mieszkaniowa w terenie 51.U jest zgodna z ustaleniami planu,
 - zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 80%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 10%,

- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 1,6,
- e) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki lub w odległości 1,5m od tej granicy;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla dopuszczonych budynków usługowych:
 - maksymalna wysokość – 8 m,
 - geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy- dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-45⁰, dopuszcza się również zastosowanie dachu o kącie pochylenia połaci dachowych w przedziale 18-22⁰ na ścianie kolankowej o wysokości w przedziale 1,0 - 1,8 m,
- b) dla obiektów i urządzeń towarzyszących:
 - maksymalna wysokość 6 m,
 - geometria dachu: dach stromy - dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-45⁰
- c) 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, przy czym przy nadbudowie budynków z dachami płaskimi wymaga się zastosowanie dachu dwuspadowego o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-45⁰;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) w terenie o symbolu 51.U występują rowy melioracyjne do ochrony i zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust. 4,
- b) tereny w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Wielkie- obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 5,
- c) teren o symbolu 51.U znajduje się w zasięgu historycznych rozłogów pół- obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 7,
- d) tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – strefa lokacji historycznej wsi Cedry Wielkie - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 9.

17. Karta terenu nr 17:

1) symbol terenu: 110.U;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: U – tereny zabudowy usługowej:

- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
 - lokalizacja budynków i obiektów usługowych z zakresu kultu religijnego,
 - zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych,
- b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania: zakaz lokalizacji nowych budynków,

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – jak w stanie istniejącym,

- b) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 50%,
 - c) intensywność zabudowy – jak w stanie istniejącym,
 - d) z uwagi na funkcje terenu oraz jego historyczne zainwestowanie nie określa się minimalnej ilości miejsc parkingowych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** dla istniejących budynków i obiektów maksymalna wysokość zabudowy oraz geometria dachu – jak w stanie istniejącym;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**
- a) w terenie znajduje się budynek wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego - obowiązują ustalenia §6 ust. 1,
 - b) teren w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Wielkie- obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 5,
 - c) w terenie zlokalizowane są obiekty ujęte w ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 1, 2, 4,
 - d) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – strefa lokacji historycznej wsi Cedry Wielkie - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 9.

18. Karta terenu nr 18:

- 1) symbol terenu: 120.U, 121.U;**
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: U – tereny zabudowy usługowej:**
- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
 - lokalizacja budynków i obiektów usługowych w szczególności z zakresu zakwaterowania turystycznego, handlu, gastronomii, kultury,
 - tereny rekreacyjne, budynki i obiekty usług sportu i rekreacji,
 - obiekty i urządzenia towarzyszące,
 - istniejąca zabudowa mieszkaniowa w terenie 120.U jest zgodna z ustaleniami planu,
 - zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych,
- 3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50%,
 - c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,
 - d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 1,5,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
- a) dla dopuszczonych budynków i obiektów usługowych oraz budynków usług sportu:
 - maksymalna wysokość – 11,5 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji – 3,

- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy- dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-45^o, dopuszcza się również zastosowanie dachu o kącie pochylenia połaci dachowych w przedziale 18-22^o na ścianie kolankowej o wysokości w przedziale 1,0 - 1,8 m,

b) dla obiektów i urządzeń towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- geometria dachu: dach stromy - dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-45^o,

c) 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;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) w terenach występują rowy melioracyjne do ochrony i zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust. 4,
- b) tereny w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Wielkie - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 5,
- c) w terenie o symbolu 120.U zlokalizowany jest budynek ujęty w ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 1,
- d) tereny znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – strefa lokacji historycznej wsi Cedry Wielkie - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 9,
- e) tereny znajdują się w zasięgu historycznych rozłogów pól - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 7.

19. Karta terenu nr 19:

1) symbol terenu: 112.UO;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: UO – tereny zabudowy usług oświaty:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja budynków usługowych z zakresu usług oświaty i wychowania, kultury, nauki lub inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji,
- obiekty usług sportu i rekreacji, w tym boiska sportowe, place zabaw, siłownie zewnętrzne itp, oraz hale sportowe,
- obiekty i urządzenia towarzyszące,
- zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych,

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 40%,

- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 1,2,
- e) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki lub w odległości 1,5m od tej granicy;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla dopuszczonych budynków usługowych oraz obiektów usług sportu i rekreacji:
 - maksymalna wysokość – 11,5 m,
 - geometria dachu: dachy dowolne,
- b) dla obiektów i urządzeń towarzyszących:
 - maksymalna wysokość 6 m,
 - geometria dachu: dachy dowolne,
- c) 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;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) w terenie występują rowy melioracyjne do ochrony i zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust. 4,
- b) teren w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Wielkie - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 5,
- c) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – strefa lokacji historycznej wsi Cedry Wielkie - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 9.

20. Karta terenu nr 20:

1) symbol terenu: 34.UP, 35.UP, 36.UP, 37.UP, 85.UP, 91.UP;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: UP – tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:

- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
 - lokalizacja budynków usługowych,
 - budynki i obiekty przemysłowe, produkcyjne w tym obiekty składowe, magazynowe i rzemiosło,
 - budynki i obiekty związane z obsługą rolnictwa,
 - lokalizacja budynków o funkcji mieszanej – usługowo - produkcyjnej, przy czym nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją usługową a produkcyjną,
 - 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,
 - lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących stanowiących całość techniczno-użytkową z urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii, w tym magazynów energii,
 - obiekty i urządzenia towarzyszące,

- zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych,
 - b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania: usługi zakwaterowania turystycznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 70%,
 - c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 10%,
 - d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 2,1, przy czym w terenie 91.UP, dla kondygnacji nadziemnych maksymalnie 1,4;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
- a) dla dopuszczonych budynków usługowych oraz budynków i obiektów przemysłowych, produkcyjnych i magazynowych:
 - maksymalna wysokość – 15 m, przy czym dopuszcza się zastosowanie dla części budynku/budowli wysokości do 18 m na powierzchni budynku/budowli nie przekraczającej 15% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji, z wyjątkiem fragmentu terenu 36.UP, położonego w zasięgu strefy ochrony ekspozycji wsi Cedry Wielkie, a także z wyjątkiem terenu 91.UP gdzie obowiązuje maksymalna wysokość – 12 m, z możliwością zastosowania dla części budynku/budowli wysokości do 15 m na powierzchni budynku/budowli nie przekraczającej 15% podstawowej bryły,
 - geometria dachu: dachy dowolne,
 - b) dla obiektów i urządzeń towarzyszących:
 - maksymalna wysokość 6 m,
 - dachy dowolne,
 - c) dla paneli fotowoltaicznych - maksymalna wysokość 6 m, geometria dachów – nie dotyczy,
 - 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;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**
- a) w terenach o symbolach 34.UP, 35.UP, 36.UP występują rowy melioracyjne do ochrony i zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust. 4,
 - b) teren o symbolu 36.UP częściowo w zasięgu strefy ochrony ekspozycji wsi Cedry Wielkie – obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 6,
 - a) w terenie o symbolu 91.UP znajduje się obiekt ujęty w ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 1,
 - c) w zasięgu terenu o symbolu 91.UP, w pasie wskazanym na rysunku planu należy urządzić zieleń izolacyjną o szerokości min 10m, w celu oddzielenia terenów usług i produkcji od terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej,

- d) przez teren o symbolu 85.UP przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia §9 ust. 4.

21. Karta terenu nr 21:

1) symbol terenu: 101.UP;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: UP – tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja budynków usługowych,
- budynki i obiekty przemysłowe, produkcyjne w tym obiekty składowe, magazynowe i rzemiosło,
- lokalizacja budynków o funkcji mieszanej – usługowo - produkcyjnej, przy czym nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją usługową a produkcyjną,
- 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,
- lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących stanowiących całość techniczno-użytkową z urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii, w tym magazynów energii,
- obiekty i urządzenia towarzyszące,
- zieleń towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 60%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 10%,
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 1,8;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) dla dopuszczonych budynków i obiektów:

- maksymalna wysokość – 12m,
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy - dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-45⁰, dopuszcza się również zastosowanie dachu o kącie pochylenia połaci dachowych w przedziale 18-22⁰ na ścianie kolankowej o wysokości w przedziale 1,0 - 1,8m,

b) dla obiektów i urządzeń towarzyszących:

- maksymalna wysokość 6 m,
- dachy dowolne,

c) dla paneli fotowoltaicznych - maksymalna wysokość 6 m, geometria dachów – nie dotyczy,

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;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) w terenie znajduje się obiekt ujęty w ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 1,
- b) teren w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Wielkie - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 5,
- c) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – strefa lokacji historycznej wsi Cedry Wielkie - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 9.

22. Karta terenu nr 22:

1) symbol terenu: 43.ZP, 59.ZP, 107.ZP, 115.ZP, 116.ZP;

2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: ZP – tereny zieleni urządzonej:

b) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- zielen naturalna i zielen komponowana,
- naturalne i sztuczne zbiorniki wodne, pomosty, kładki,
- ścieżki piesze i rowerowe,
- ogólnodostępne miejsca spotkań mieszkańców, wypoczynku i rekreacji,
- place zabaw dla dzieci, siłownie zewnętrzne, tereny z innymi urządzeniami rekreacyjnymi,
- budynki lub obiekty towarzyszące w tym obiekty zaplecza sanitarnego,
- parkingi,
- sieci, urządzenia lub obiekty infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie określa się – sytuowanie dopuszczonych budynków wg przepisów odrębnych,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki –5%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 70%,

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla obiektów i budynków towarzyszących (w tym obiektów zaplecza sanitarnego):
 - maksymalna wysokość 6 m,
 - geometria dachu: dach dowolny,

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) w terenie o symbolu 43.ZP występują rowy melioracyjne do ochrony i zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust. 4,
- b) tereny o symbolach 107.ZP, 115.ZP, 116.ZP znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Wielkie - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 5,

- c) tereny o symbolach 107.ZP, 115.ZP i 116.ZP znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – strefa lokacji historycznej wsi Cedry Wielkie - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 9,
- d) przez teren o symbolu 59.ZP przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia §9 ust. 4.

23. Karta terenu nr 23:

- 1) **symbol terenu: 44.ZD;**
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: ZD – tereny ogrodów działkowych:**
 - a) zieleń w postaci ogrodów warzywnych i owocowych,
 - b) obiekty związane z prowadzeniem ogrodów działkowych w szczególności obiekty gospodarcze nie związane trwale z gruntem, a wykorzystywane na potrzeby prowadzenia ogrodu działkowego,
 - c) zieleń towarzysząca w tym zieleń naturalna i urządzona,
 - d) dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, miejsca parkingowe i infrastruktura techniczna;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:** minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 60%;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** maksymalna wysokość obiektów – 5m;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** nie występują.

24. Karta terenu nr 24:

- 1) **symbol terenu: 38.ZL;**
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: ZL – lasy:**
 - a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
 - lasy,
 - infrastruktura techniczna lub drogowa nie zmieniająca przeznaczenia terenu,
 - b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
 - zakaz lokalizacji budynków,
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:** nie dotyczy;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** nie dotyczy;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** nie występują.

25. Karta terenu nr 25:

- 1) **symbol terenu: 113.KP;**
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: KP – tereny parkingów:**
 - a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
 - tereny obsługi komunikacji w tym parkingi,
 - zieleń naturalna i zieleń komponowana,
 - ścieżki,

- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
 - zakaz lokalizacji budynków;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – nie dotyczy,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki –nie dotyczy,
 - c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 10%,
 - d) wymagany wskaźnik miejsc parkingowych - nie dotyczy;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** nie dotyczy;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Wielkie - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 5,
 - b) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – strefa lokacji historycznej wsi Cedry Wielkie - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 9.

26. Karta terenu nr 26:

- 1) symbol terenu: 125.US;**
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: US – tereny usług sportu i rekreacji:**
 - a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:
 - tereny rekreacyjne, budynki i obiekty usług sportu i rekreacji,
 - obiekty i urządzenia towarzyszące w tym sanitariaty,
 - naturalne i sztuczne zbiorniki wodne, pomosty, kładki,
 - zieleń naturalna lub komponowana,
 - ścieżki piesze i rowerowe, dojścia, dojazdy,
 - ogólnodostępne miejsca spotkań mieszkańców,
 - place zabaw dla dzieci, siłownie zewnętrzne, tereny z innymi urządzeniami rekreacyjnymi,
 - zagospodarowanie niezbędne dla funkcjonowania miasteczka ruchu rowerowego w tym obiekty i budynki niezbędne dla jego funkcjonowania,
 - parkingi, place manewrowe,
 - urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych,
- 3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 20%,
 - c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 10%,
 - d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,4;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

- a) dla dopuszczonych budynków i obiektów usług sportu i rekreacji oraz obiektów i urzędzeń towarzyszących:
 - maksymalna wysokość – 6 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji - 2,
 - geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy - dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-45^o,
 - b) dla naziemnych i nadziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej gabaryty obiektów i geometria dachu - nie określa się;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**
- a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Wielkie - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 5,
 - b) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – strefa lokacji historycznej wsi Cedry Wielkie - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 9,
 - c) w terenie znajduje się zieleń wysoka do zachowania, w tym starodrzew o wartościach kulturowo-krajobrazowych - obowiązują ustalenia §6 ust.2 pkt.10.

27. Karta terenu nr 27:

- 1) symbol terenu: 28.IT, 29.IT, 130.IT;**
- 2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: IT – tereny infrastruktury technicznej:** urządzenia infrastruktury technicznej i niezbędne inwestycje z zakresu obsługi infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalizacji niezbędnych budynków i budowli służących obsłudze, w tym w szczególności obiektów i urzędzeń związanych ze stacjami pomp, stacjami podnoszenia ciśnienia oraz zbiornikami wodnymi, niezbędnych prac ziemnych i odwiertów, zieleń, dojścia i dojazdy, pozostałe obiekty infrastruktury technicznej,
- 3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:** dopuszcza się gabaryty obiektów wynikające z wymogów technologicznych projektowania urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się 90% utwardzenia terenu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:** maksymalna wysokość obiektów – 10 m,
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) teren o symbolu 130.IT znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Wielkie - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 5,
 - b) teren o symbolu 130.IT znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – strefa lokacji historycznej wsi Cedry Wielkie - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 9,
 - c) w terenie o symbolu 130.IT jest zlokalizowany krzyż przydrożny – do zachowania.

§15.Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych.

1. Karta terenu nr 1:

- 1) symbol terenu – 01.KDZ;**
- 2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania;**
 - a) przeznaczenie: teren komunikacyjny – dróg publicznych, klasa techniczna

zbiorcza,

- b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
 - lokalizacja wiat przystankowych,
 - lokalizacja szlaków lub ścieżek rowerowych,
 - lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,
 - lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - lokalizacja zjazdów;

3) parametry, wyposażenie, dostępność;

- a) dostępność terenów przyległych do drogi – dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi 01.KDZ jedynie, gdy nie ma możliwości obsługi terenu z drogi o niższej klasie technicznej,
- b) lokalizacja zjazdów z drogi publicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- c) maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych 4 m;
- d) geometria dachu i gabaryty obiektów wiat przystankowych dowolna;
- e) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg ponadregionalnej ścieżki rowerowej,
- f) w granicach terenu znajduje się zieleń wysoka do zachowania, w tym starodrzew o wartościach kulturowo-krajobrazowych - obowiązują ustalenia §6 ust.2 pkt.10.

2. Karta terenu nr 2:

1) symbol terenu – 02.KDL, 03.KDL;

2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania;

- a) przeznaczenie: teren komunikacyjny – dróg publicznych, klasa techniczna lokalna,
- b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
 - lokalizacja wiat przystankowych,
 - lokalizacja szlaków lub ścieżek rowerowych,
 - lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,
 - lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - lokalizacja zjazdów;

3) parametry, wyposażenie, dostępność;

- a) dostępność terenów przyległych do drogi – dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg 02.KDL i 03.KDL jedynie, gdy nie ma możliwości obsługi terenu z drogi o niższej klasie technicznej,
- b) lokalizacja zjazdów z drogi publicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- c) maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych 4 m;

- d) geometria dachu i gabaryty obiektów wiat przystankowych dowolna,
- e) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg ponadregionalnej ścieżki rowerowej,
- f) w granicach terenu 02.KDL znajduje się zieleń wysoka do zachowania, w tym starodrzew o wartościach kulturowo-krajobrazowych - obowiązują ustalenia §6 ust.2 pkt.10.

3. Karta terenu nr 3:

- 1) symbol terenu – 04.KDD, 05.KDD, 06.KDD, 07.KDD, 08.KDD, 010.KDD, 011.KDD;**
- 2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania;**
 - a) przeznaczenie: teren komunikacyjny – dróg publicznych, klasa techniczna dojazdowa,
 - b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
 - lokalizacja wiat przystankowych,
 - lokalizacja szlaków lub ścieżek rowerowych,
 - lokalizacja ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszych,
 - lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - lokalizacja zjazdów.
- 3) parametry, wyposażenie, dostępność;**
 - a) dostępność terenów przyległych do drogi- bez ograniczeń;
 - b) lokalizacja zjazdów z drogi publicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy wiat przystankowych 4 m,
 - d) geometria dachu i gabaryty obiektów wiat przystankowych dowolna,
 - e) w granicach terenu 08.KDD znajduje się zieleń wysoka do zachowania, w tym starodrzew o wartościach kulturowo-krajobrazowych - obowiązują ustalenia §6 ust.2 pkt.10.

4. Karta terenu nr 4:

- 1) symbol terenu – 012.KDW, 013.KDW, 014.KDW, 015.KDW, 016.KDW, 017.KDW, 018.KDW, 019.KDW, 020.KDW, 021.KDW, 022.KDW, 023.KDW, 024.KDW, 025.KDW, 026.KDW, 027.KDW, 028.KDW, 029.KDW, 031.KDW, 032.KDW, 033.KDW, 034.KDW, 035.KDW, 036.KDW, 037.KDW, 038.KDW, 039.KDW, 040.KDW, 041.KDW, 042.KDW, 043.KDW, 044.KDW, 046.KDW, 047.KDW, 048.KDW, 049.KDW, 050.KDW, 051.KDW, 052.KDW, 053.KDW, 054.KDW, 055.KDW, 056.KDW, 057.KDW, 058.KDW, 059.KDW, 060.KDW, 061.KDW, 061.KDW, 062.KDW, 063.KDW, 064.KDW, 065.KDW;**
- 2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania;**
 - a) przeznaczenie: teren komunikacyjny –droga wewnętrzna,
 - b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
 - lokalizacja tras rowerowych, tras pieszych,

- lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
- lokalizacja urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się łączenie ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego w jednej przestrzeni;

3) parametry, wyposażenie, dostępność;

- a) dostępność terenów przyległych do drogi - bez ograniczeń,
- b) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój drogi, bez wyodrębniania jezdni, ciągów pieszych i rowerowych,
- c) w granicach terenów 022.KDW i 033.KDW znajduje się zieleń wysoka do zachowania, w tym starodrzew o wartościach kulturowo-krajobrazowych - obowiązują ustalenia §6 ust.2 pkt.10.

5. Karta terenu nr 5:

1) symbol terenu – 09.KDX, 030.KDX, 036.KDX, 044.KDX, 045.KDX, 066.KDX, 067.KDX, 068.KDX, ;

2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania;

- a) przeznaczenie: teren komunikacyjny – ciąg pieszo jezdny,
- b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
 - lokalizacja tras rowerowych, tras pieszych,
 - lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich,
 - lokalizacja urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - zieleń urządzona, wyposażenie typu ławki, kosze na śmieci itp.;

3) parametry, wyposażenie, dostępność;

- a) dostępność terenów przyległych do ciągu pieszo jezdny - bez ograniczeń,
- b) w terenach o symbolach 045.KDX i 036.KDX dopuszcza się odtworzenie przebiegu kolei wąskotorowej.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§16.

1. W obszarze objętym granicami planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XXXIII / 308 / 2002 Rady Gminy w Cedrach Wielkich z dnia 30 sierpnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Cedry Wielkie obszar wsi Cedry Wielkie.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cedry Wielkie.

§17. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

.....
Przewodniczący Rady Gminy

DO UCHWAŁY NR

RADY GMINY CEDRY WIELKIE

z dnia.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Cedry Wielkie w gminie Cedry Wielkie

Wstęp

Poniższe uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Cedry Wielkie w gminie Cedry Wielkie.

Dla przedmiotowego terenu obowiązywał plan miejscowy uchwalony uchwałą Nr XXXIII/308/2002 Rady Gminy w Cedrach Wielkich z dnia 30 sierpnia 2002 r. Obszar objęty opracowaniem ma powierzchnię ok. 368,3 ha i obejmuje zachodnią część obrębu Cedry Wielkie. Obszar opracowania planu stanowi zwarta zabudowa wsi Cedry Wielkie oraz pola uprawne z charakterystyczną strukturą użytków – w tym rowów melioracyjnych oraz kanałów. Przedmiotem planu miejscowego było określenie zasad zagospodarowania i zabudowy w celu ustalenia docelowej struktury przestrzennej wsi, w nawiązaniu do planowanych inwestycji w otoczeniu. Zmiana obowiązującego planu miejscowego była konieczna z uwagi na zmiany w przepisach prawa oraz potrzebę modyfikacji zapisów dotyczących ustalania proporcji nowoprojektowanych budynków w stosunku do wydzielonej działki budowlanej. Zmiana planu miejscowego potrzebna była również w celu wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych, wskazanych w dokumencie studium. W obszarze objętym planem, przy uwzględnieniu kierunków rozwoju miejscowości wyznaczonych w studium, wydzielono następujące nowe tereny inwestycyjne:

- tereny o symbolu 35.UP (pow. ok. 4,29 ha) i 37.UP (pow. ok. 0,85 ha), jako uzupełnienie terenów usługowo produkcyjnych wydzielonych w dotychczas obowiązującym planie;
- tereny o symbolach 39.U i 42.U jako tereny niezbędne dla potrzeb rozwoju usług w tym głównie usług społecznych – potrzeba budowy przedszkola, ewentualnego basenu oraz domu opieki dziennej seniora, uzupełnione tereny usług sportu i rekreacji na potrzeby istniejącej i planowanej zabudowy wielorodzinnej;
- teren o symbolu 41.MW,U jako teren rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej – głównie wielorodzinnej z możliwością budowy usług jako uzupełnienie istniejącego osiedla domów wielorodzinnych
- tereny o symbolach 49.MN (pow. ok. 0,71 ha), 56.MN pow. ok. 0,27 ha), 59.MN (pow. ok. 0,34 ha), 126.MN (pow. ok. 4,57 ha) jako tereny mieszkaniowe uzupełniające – dopełniające tkankę miejscowości i jej zwarty charakter;
- tereny o symbolach 69.MN (pow. ok. 2,10 ha), 70.MN (pow. ok. 0,84 ha), 71.MN (pow. ok. 0,42 ha), 72.MN,U (pow. ok. 1,29 ha), 73.MN,U (pow. ok. 0,42 ha), 74.MN,U (pow. ok. 0,34 ha), 75.MN,U (pow. ok. 0,5 ha), 118.MN,U (pow. ok. 1,38 ha), 121.U (pow. ok. 1,36 ha), 140.MN (pow. ok. 0,51 ha),141.MN (pow. ok. 0,77 ha),142.MN (pow. ok. 1,12

ha), 145.MN (pow. ok. 0,77ha), 146.MN (pow. ok. 1,26ha), jako nowe tereny inwestycyjne, uzupełniające istniejącą strukturę, dające potencjał dla rozwoju miejscowości poza jego historyczną tkanką.

Ponadto w planie miejscowym, w centralnej części miejscowości, jako miejscowości gminnej dopuszczono oprócz zabudowy mieszkaniowej również zabudowę usługową. Z uwagi na problemy przy rozbudowie istniejących siedlisk rolniczych w obszarze zwartej zabudowy wsi Cedry Wielkie, w kartach terenów ustalono jako zgodną z planem funkcję zagrodową oraz ustalono parametry dla ewentualnej zabudowy związanej z produkcją rolniczą. W nowych terenach inwestycyjnych zaprojektowano również sieć połączeń komunikacyjnych w formie wydzielania dróg wewnętrznych co wpłynie korzystnie na utrzymanie ładu przestrzennego oraz precyzowanie kierunków podziałów geodezyjnych w sposób harmonijny, zapewniający odpowiednie powiązania drogowe w obszarze planu. W obszarze nawsia utrzymano tereny ogólnodostępne usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, które mają stanowić w przyszłości powiązane tereny publiczne z wysokiej jakości zagospodarowaniem przestrzennym.

Przedkładany do uchwalenia plan miejscowy spełnia wymóg art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedkładany do uchwalenia jest realizacją uchwały inicjacyjnej nr V/47/2019 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 24 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Cedry Wielkie w gminie Cedry Wielkie.

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

1.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały także określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w poszczególnych kartach terenu, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, geometria dachów. W celu poprawy ładu przestrzennego, w obszarze historycznej części miejscowości wprowadzono, przy nadbudowie budynków istniejących z płaskimi dachami, wymóg zastosowania dachów stromych, dwuspadowych o kącie pochylenia połaci dachowej 40-45⁰. Ponadto w nowych terenach inwestycyjnych zastosowano wymóg lokalizacji budynków o funkcji podstawowej kalenica główną równoległe do wyznaczonych, nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dojazdu. Nakazano również uzupełnienie nowego zainwestowania o zieleni towarzyszącą. W terenach przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym planie zastosowano wskaźniki zagospodarowania terenu wg ustalonych w dotychczasowym planie.

1.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru planu są chronione poprzez ustalenia szczegółowe. W obszarze strefy ochrony konserwatorskiej wsi Cedry Wielkie dopuszczono maksymalną wysokość budynków mieszkalnych w terenach MN i MN,U – 10 m, zaś w terenie UP – 12 m (z racji funkcji terenu). Ustalone wysokości nie dopuszczają do powstania dominant krajobrazowych konkurujących z wieżą zabytkowego kościoła wpisanego do rejestru zabytków. Ponadto w obszarze nawsia pozostawiono znaczne tereny dla realizacji funkcji zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji. Ustalona wysokość zabudowy koreluje z wysokością historycznych budynków gospodarczych w byłych siedliskach żuławskich oraz z istniejącymi budynkami ujętymi w ewidencji zabytków. Ponadto w celu ujednoczenia pokryć

dachowych wprowadzono wymóg stosowania dachów stromych o kącie pochylenia połaci 40-45°, co pozytywnie wpłynie na kształtowanie krajobrazu wsi. Geometrię dachów oraz stopień pochylenia połaci dachowych ustalono w oparciu o historyczną zabudowę Żuław.

1.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera kompleksowe ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Kładzie szczególny nacisk na ochronę systemu rowów melioracyjnych, przy czym dopuszcza ich wyjątkowe skanalizowanie przy zachowaniu przepustowości i kierunku spływu wód. W obszarze wydzielonych terenów inwestycyjnych ustala się z reguły minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30%. Jedynie w terenach usługowych oraz usługowo – produkcyjnych zmniejszono tą wartość do minimum 10% z uwagi na przeznaczenie tych terenów oraz zapisy dotychczas obowiązującego planu. Dla terenów pod zainwestowanie określono wymagane standardy akustyczne. W terenach mieszkaniowo usługowych i usługowych wykluczono lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych (skategoryzowanych w przepisach odrębnych). W celu zabezpieczenia terenów mieszkalnych w terenie 91.UP nakazano wykonanie zieleni izolacyjnej, lokalizowanej w pasie na styku z terenami dopuszczającymi funkcję mieszkalną.

Zasady gospodarowania wodami uwzględnia § 9, ustala się zaopatrzenie w wodę całego obszaru planu z istniejącej i planowanej sieci wodociągowej. Plan reguluje również kwestię odprowadzenia ścieków do istniejących i projektowanych kolektorów sanitarnych. Plan reguluje odprowadzenie wód opadowych, wskazując na potrzebę zagospodarowania ich w obszarze działki (w tym dopuszcza odprowadzenie wód opadowych do gruntu - z terenów komunikacyjnych po ich podczyszczeniu). Plan dopuszcza retencjonowanie wód na powierzchni terenu jak również budowę dołów chłonnych i odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

1.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Część obszaru opracowania planu – centralna część miejscowości -znajduje się w zasięgu wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Wielkie dla której w paragrafie 6 zapisano cele ochrony oraz sprecyzowano możliwości inwestycyjne. Ponadto na dojazdach do miejscowości od strony trasy ekspresowej S7 oraz od strony Pruszcza Gdańskiego obowiązuje strefa ochrony ekspozycji, dla której ustalenia szczegółowe kart terenu wprowadzają zabudowę o wysokości nie kolidującej z przedmiotem ochrony – dla zabudowy mieszkaniowej jest to maksymalnie 9 m dla usługowo – produkcyjnej – 12 m.

W obszarze planu występuje szereg budynków i obiektów ujętych w ewidencji zabytków, dla którego sprecyzowano w paragrafie 6 szereg ustaleń chroniących jego bryłę, formę oraz detal architektoniczny. Ponadto w obszarze planu występuje budynek kościoła wpisany do rejestru zabytków dla którego obowiązują przepisy odrębne ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Obszar opracowania planu leży również w zasięgu terenu historycznych rozłogów pól dla których w paragrafie 6 zapisano cele ochrony oraz sprecyzowano możliwości inwestycyjne. Ponadto w terenie o symbolu 126.MN, w celu ochrony przed niekontrolowanym rozwojem zabudowy oraz podziałami na działki inwestycyjne, wprowadzono zakaz podziału działek na nowe działki budowlane – inwestycyjne. Działanie to ma na celu ochrony historycznego charakteru tej części wsi.

1.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Obszar planu nie jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Obszar planu jest położony w zasięgu terenów narażonych na zalanie w przypadku: zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwsztormowego - obowiązują tutaj przepisy odrębne w tym w szczególności ustalenia Ustawy Prawo Wodne. Na terenie nie występują zarejestrowane osuwiska.

W celu poprawy warunków ochrony zdrowia dla terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej, mieszkaniowej oraz usługowej ustalono odpowiednie standardy akustyczne w § 5. W celu zapewnienia potrzeb osób niepełnosprawnych wprowadzono odpowiednie ustalenia w przestrzeniach o charakterze publicznym takich jak drogi oraz ustalono minimalną ilość miejsc parkingowych dla samochodów z tzw. karta parkingową.

Kompleksowa ocena oddziaływania na środowisko ustaleń planu, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, jest przedmiotem prognozy oddziaływania na środowisko.

1.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

Uchwalenie planu miejscowego pozwoli na lepsze, bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenów, dzięki umożliwieniu procesów inwestycyjnych zgodnych z dyspozycją studium oraz wolą wnioskodawców. Potencjalne prognozowane korzyści oraz skutki finansowe wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

1.7 Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono, mając na uwadze poszanowanie prawa własności w maksymalnie możliwy sposób, uwzględniając złożone wnioski osób fizycznych oraz przy uwzględnieniu planowanych działań gminy wyrażonych dyspozycjami studium. Procedowany plan miejscowy generalnie sankcjonuje ustalenia funkcji obowiązujących dotychczas planów miejscowych, przy czym dla terenów w centrum miejscowości rozszerza je o dopuszczenie funkcji usługowej, jako równoważnej funkcji oraz dopuszczenie rozwoju zabudowy niezbędnej dla prowadzenia działalności rolnej w istniejących siedliskach rolniczych. Generalnie w planie miejscowym wyznaczono jedną, nową drogę publiczną na potrzeby obsługi komunikacyjnej planowanej w centrum wsi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług głównie o charakterze społecznym. Nie wyznaczono nowych dróg gminnych w terenach, gdzie nie było planu miejscowego. W obszarach przewidzianych dla zabudowy wydzielono drogi wewnętrzne, w miejscach istniejących wydzielen geodezyjnych oraz w miejscach, gdzie drogi te były niezbędne dla utrzymania ładu przestrzennego i prawidłowej obsługi komunikacyjnej a także w celu stworzenia połączeń komunikacyjnych dla obsługi całego zespołu. Obsługa nowych terenów inwestycyjnych ma się odbywać głównie z dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jednych. Wydzielone dotychczas drogi gminne nie zmieniły swoich zasięgów zatem nie występuje konieczność wykupu gruntów pod poszerzenia dróg od prywatnych właścicieli.

1.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

1.9 Potrzeby interesu publicznego

Cele publiczne realizowane poprzez zapisy planu to właściwa ochrona krajobrazu poprzez ustaloną dopuszczoną kolorystykę budynków, geometrię dachów oraz wskaźniki zagospodarowania terenu jak również usytuowania budynków głównych względem dróg stanowiących dojazd do posesji. Ponadto w obszarze planu utrzymano centralną część wsi – tzw. nawsie dla potrzeb wszystkich mieszkańców – zaprojektowano tak tereny ogólnodostępne zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji dedykowane wszystkim mieszkańcom miejscowości jak i gminy.

1.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

1.11 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 żadne wnioski od osób fizycznych i prawnych. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Dnia 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 – 30 dni od dnia ukazania się obwieszczenia.

Ponadto projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od r. do 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 dniar oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 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.

Protokół z dyskusji publicznej został zamieszczony na stronie internetowej gminy oraz na tablicy ogłoszeń.

W wyznaczonym terminie wniesiono...uwag/uwag nie wniesiono.

1.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu miejscowego w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Nakazuje się docelowo włączenie do sieci wodociągowej. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności.

1.13 Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Podstawą dla rozwiązań projektowych dla obszarów objętych planem miejscowym był dotychczasowy plan miejscowy z roku 2002, funkcjonujący dotychczas jako podstawa prawna wszelkich działań inwestycyjnych na obszarze opracowania. Dla obszaru, gdzie nie obowiązywał plan tereny inwestycyjne były wyznaczane w oparciu o złożone wnioski oraz z uwzględnieniem dyspozycji dokumentu studium. Drogi publiczne zostały wydzielone wg wydzielen dotychczas obowiązujących planów miejscowych oraz aktualnych użytków jak i faktycznej obsługi komunikacyjnej dla istniejących i projektowanych inwestycji, zatem

generalnie nie ingerują w tereny prywatne, co skutkowałoby koniecznością wykupu przez Gminę. Ponadto parametry wydzielonych dróg są zgodne z przepisami odrębnymi oraz wystarczające dla realizacji tych dróg oraz obsługi komunikacyjnej terenów do nich przyległych. Dla terenów z ustaloną funkcją umożliwiającą inwestowanie wydzielono w planie miejscowym drogi wewnętrzne oraz dodatkowo dopuszczono w każdym terenie wydzielenie niezbędnych dojazdów. Ponadto w obszarze planu pozostawiono ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji w obszarze tzw. nawsia. Poczynione ustalenia odpowiadają zatem na potrzeby interesu publicznego oraz prywatnego.

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

Ustalona funkcja podstawowa oraz uzupełniająca dla poszczególnych terenów, porządkująca możliwości wprowadzania zabudowy o poszczególnych funkcjach, ustalone wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych terenów z uwzględnieniem złożonych wniosków przyczyniają się do utrzymania ładu przestrzennego oraz umożliwiają efektywne, zgodne z wolą inwestorów, gospodarowanie przestrzenią oraz wykorzystanie walorów ekonomicznych tej przestrzeni. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych. W obszarze planu zapewniono niezbędną obsługę komunikacyjną oraz zapewniono możliwość jej rozwoju, adekwatnie do rozbudowywania się nowych osiedli zabudowy mieszkaniowej, wolnostojącej. Ponadto w obszarze opracowania przy drodze wojewódzkiej, jak i drogach lokalnych znajdują się przystanki autobusowe zapewniające dostępność transportu publicznego.

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

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

3 Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona w trakcie procedury „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała, że:

- uchwalenie zmiany planu miejscowego może skutkować koniecznością poniesienia kosztów budowy infrastruktury technicznej oraz koniecznością urządzenia drogi gminnej.
- uchwalenie zmiany planu miejscowego będzie wiązało się z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cel publiczny, ale nie spowoduje konieczności realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- uchwalenie zmiany planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej.
- uchwalenie zmiany planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z podatku od czynności cywilnoprawnych.
- uchwalenie zmiany planu miejscowego będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych.
- realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału.

- uchwalenie zmiany planu miejscowego może skutkować wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości.
- realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego będzie skutkowałą koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych oraz koniecznością sporządzenia wycen nieruchomości.

Prognozowane, w ciągu pięciu lat od uchwalenia planu miejscowego, dochody, które Gmina będzie mogła uzyskać przewyższają prognozowane wydatki.

4 Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Wójt Gminy Cedry Wielkie w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

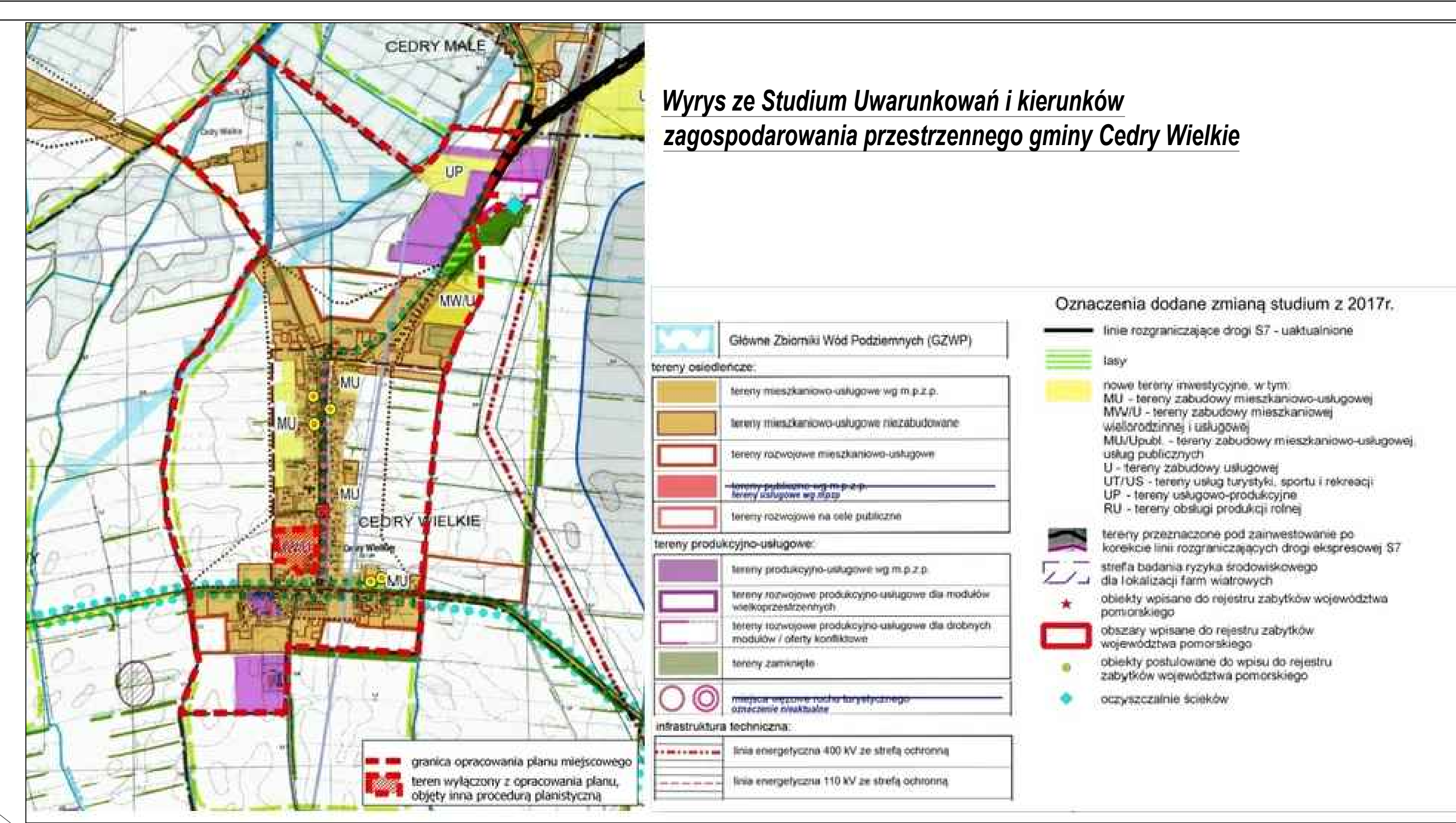
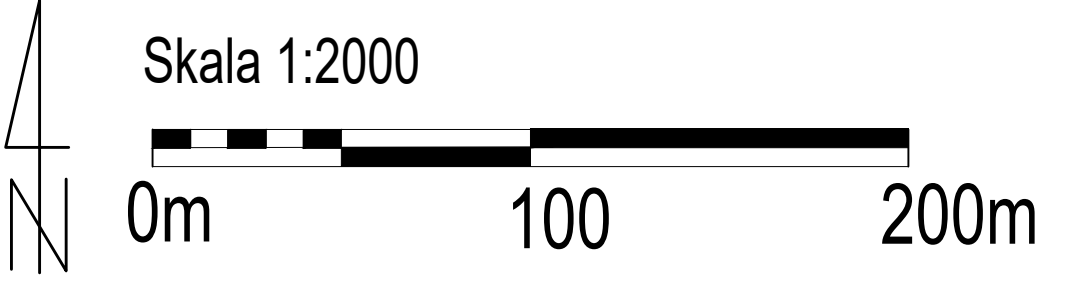
- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył złożone wnioski do planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od), przeprowadził w dniu r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu w terminie do dnia, w terminie tym wniesiono pism z uwagami, /nie wniesiono uwag

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Cedry Wielkie projekt planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Cedry Wielkie w gminie Cedry Wielkie

PROJEKT PLANU

Powierzchnia opracowania planu - ok. 368,54 ha



OZNACZENIA stanowiące ustalenia planu:

- graniczająca granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- obszar wyłączony z opracowania planu miejscowego, dla którego toczy się odrębna procedura planistyczna
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- oznaczenia literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- MN,U,ZP - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej i tereny zieleni urządzonej
- MW,U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- UO - tereny zabudowy usług oświaty
- UP - tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- KP - tereny parkingów
- US - tereny usług sportu i rekreacji
- R - tereny rolnicze
- RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- WS - tereny wód powierzchniowych
- IT - tereny infrastruktury technicznej - stacje pomp
- ZD - tereny ogrodów działkowych
- ZL - lasy
- KDZ - tereny dróg publicznych klasy technicznej zbiorczej
- KDL - tereny dróg publicznych klasy technicznej lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy technicznej dojazdowej
- KDW - tereny dróg wewnętrznych
- KDX - tereny ciągów pieszo jezdnych
- zieleni wysoka do zachowania
- zieleni izolacyjna wymagana w urządzeniu terenu
- rowy melioracyjne do ochrony i zachowania
- budynki wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego
- objekty ujęte w ewidencji zabytków chronione ustaleniami planu:
 - budynki
 - obszary
 - inne objekty
- strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Wielkie chroniona ustaleniami planu
- strefa ochrony ekspozycji wsi Cedry Wielkie chroniona ustaleniami planu
- historyczne rozlegi pól chronione ustaleniami planu
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków - strefa lokalacji historycznej wsi Cedry Wielkie
- historyczny system melioracyjny
- objekty o wartościach historyczno - kulturowych
- krzyż przydrożny
- napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć wraz z pasem ochrony funkcyjnej (po 7m od osi linii)
- trasy rowerowe wymagane w urządzeniu terenu

OZNACZENIA stanowiące ustalenia planu wynikające z występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- obiekt wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego
- Obszar Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - cały obszar opracowania
- tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwsztormowego - cały obszar opracowania

OZNACZENIA informacyjne nie będące ustaleniami planu:

- kolej wąskotorowa
- istniejące podziały geodezyjne

