



GP.6727.2.15.2024

Cedry Wielkie, dnia 2024-06-19

## WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Data wniosku:  
2024-06-19

Wnioskodawca:  
**GMINA CEDRY WIELKIE**  
**UL. M. PŁAŻYŃSKIEGO 16**  
**83-020 CEDRY WIELKIE**

### 1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Gminy Cedry Wielkie Nr LI/405/2024 z dnia 2024-03-28 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Cedry Wielkie w gminie Cedry Wielkie ogłosz. w dzienniku Województwa Pomorskiego Nr - z dnia 2024-04-29, poz. 2161.

### 2. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Dz. nr 49/4, obręb Cedry Wielkie

- Tereny zabudowy usług oświaty „112.UO”

Dz. nr 52, obręb Cedry Wielkie

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej „118.MN,U”

- Tereny zabudowy usług oświaty „112.UO”

Dz. nr 47/1, obręb Cedry Wielkie

- Tereny zabudowy usług oświaty „112.UO”

Dz. nr 47/2, obręb Cedry Wielkie

- Tereny ciągów pieszo jezdnych „09.KDX”

- Tereny zabudowy usług oświaty „112.UO”

### 3. Charakter zabudowy (wypis z planu)

Dla „118.MN,U”

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,
  - f) obsługa komunikacyjna terenu o symbolu 118.MN,U za pośrednictwem części nieruchomości położonych w sąsiedztwie, położonych w terenach o symbolach 117.MN,U lub 119.MN,U a przylegających bezpośrednio do dróg publicznych;
- 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°,
    - 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 40-45°, 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,
  - 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 40-45°, 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 40-45°;



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.

Dla „09.KDX”

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 urządzeń 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.

Dla „112.UO”

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,

- zielen 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 1,5 m 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.

#### **4. Inne warunki i zasady wynikające z planu oraz odrębnych przepisów**

§ 1. 1. W wyniku realizacji Uchwały 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, po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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; obowiązuje ujednolicona wersja dokumentu przyjęta Uchwałą Nr XLVI/358/2023 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 13 października 2023 r.), uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Cedry Wielkie w gminie Cedry Wielkie, w granicach określonych na rysunku planu, o którym mowa w ust 3 pkt 1, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 368,54 ha.

3. 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.

1. 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.

2. 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.

3. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej są zapisane w postaci kart terenów z podziałem na tereny niebędące terenami komunikacyjnymi oraz tereny stanowiące tereny komunikacyjne.

4. 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

5. Ustalenia szczegółowe dla terenów, będących terenami komunikacyjnymi określają:

- 1) symbol terenu;
- 2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania;
- 3) parametry, wyposażenie, dostępność;

6. 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) zielen wysoka do zachowania;
- 8) zielen 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 7 m 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 stylowych 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 połaci dachu - należy przez to rozumieć dach przykrywający główną bryłę budynku, stanowiący min 80% powierzchni dachu całego budynku; głównych połaci dachu nie stanowią w szczególności zadaszenia wiatrołapu, lukarny, zadaszenia 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 wymagania 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, loggie, 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 kamienno- 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 18-22°) 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 ład 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 mieszkaniowousługowe;
- 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 mieszkaniowousługowe;
- 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 zagrod,

- 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 równolegle 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 rozlogów 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 lokalizację 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, wiatrolapów;
  - 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 lokalizowanej 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 1200 m<sup>2</sup> i szerokości frontu działki większym niż 35 m w proporcji jak 1 do nie mniej niż 1,5 i nie więcej niż 2,5; dopuszcza się zastosowanie proporcji jak 1 do nie mniej niż 1,3 i nie więcej niż 2,5 dla działek o szerokości frontu działki mniejszym niż 25 m oraz dla budynków mieszkaniowych w zabudowie zagrodowej;
  - 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 prostopadle 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 Gdańskich 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.

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 800 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,
- 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 2000 m<sup>2</sup>,
- 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 3000 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup> typu kioski, kasy biletowe, obiekty handlowe dopuszcza się minimalną powierzchnię działki budowlanej 200 m<sup>2</sup>;

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 12,5x12,5 m;

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 wydzielen 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-15 kV 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 15 kV 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-jezdných, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
  - 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, 73.MN, 74.MN,U, 75.MN, 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 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 po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

#### **5. Załączniki**

- wyrys z planu

**Zastępca Wójta**  
*Piotr Jajnowski*

## Otrzymują

1. GMINA CEDRY WIELKIE  
UL. M. PŁAŻYŃSKIEGO 16  
83-020 CEDRY WIELKIE
2. UG - WUG a/a

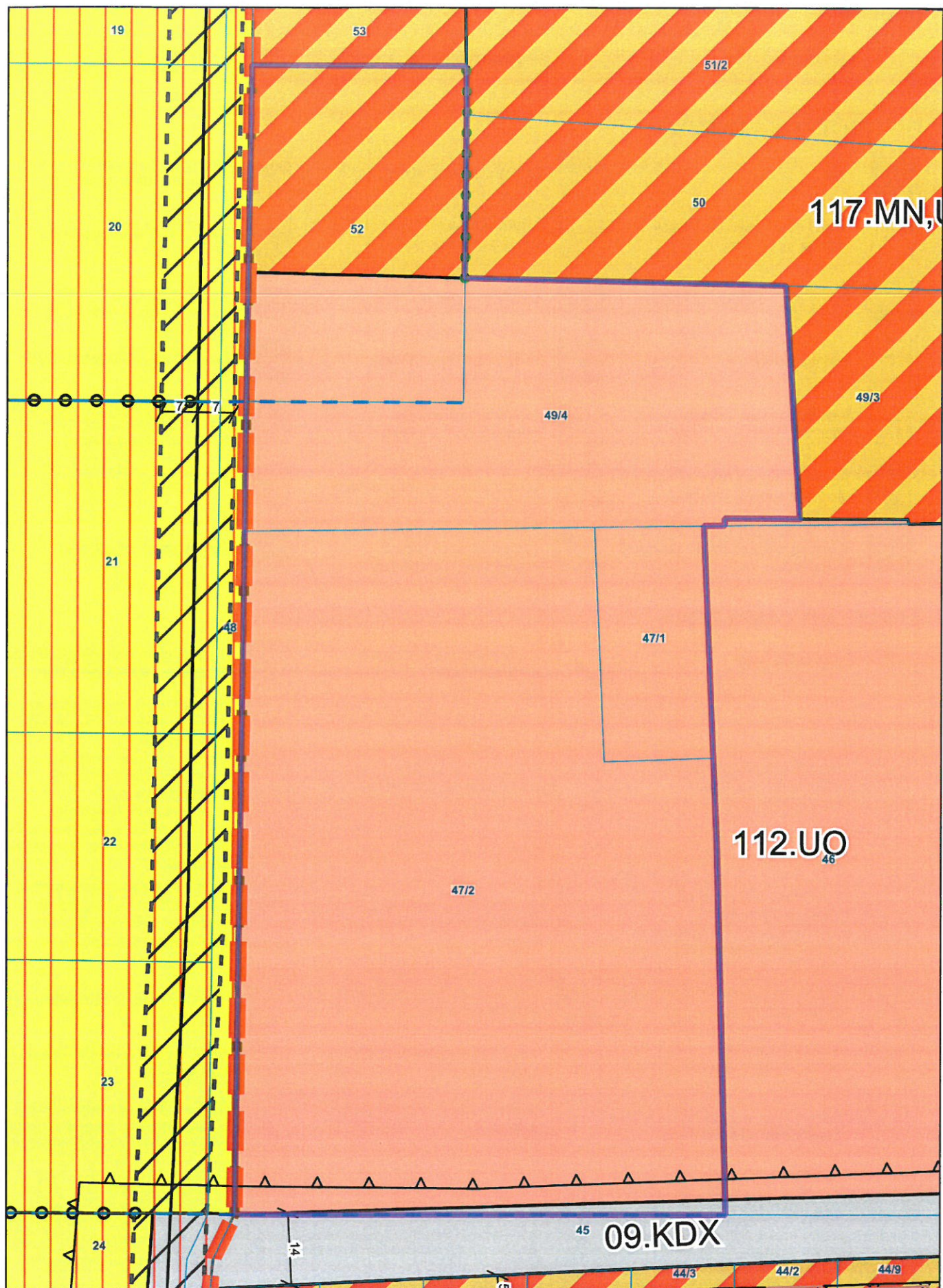
Sprawę prowadzi: Joanna Cieślik  
tel: 586922035



# Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Uchwała LI/405/2024 z dnia 2024-03-28

skala 1 : 1000



Zastępca Wójta

Piotr Jaśniewski

strona 1



# Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr LI/405/2024 z dn. 28.03.2024 r.

## OGÓLNE



Granica planu



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Linia wymiarowa

## PRZEZNACZENIA TERENU



Lasy



Tereny ciągów pieszo jezdnych



Tereny dróg publicznych klasy technicznej dojazdowej



Tereny dróg publicznych klasy technicznej lokalnej



Tereny dróg publicznych klasy technicznej zbiorczej



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny infrastruktury technicznej



Tereny ogrodów działkowych



Tereny parkingów



Tereny rolnicze



Tereny usług sportu i rekreacji



Tereny wód powierzchniowych



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej i terenów zieleni urządzonej



Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej



Tereny zabudowy usług oświaty



Tereny zabudowy usługowej



Tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów



Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych



Tereny zieleni urządzonej

## POZOSTAŁE OZNACZENIA



Krzyż przydrożny



Trasy rowerowe wymagane w urządzeniu terenu



Budynki ujęte w ewidencji zabytków chronione ustawami planu



Budynek wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego



Historyczny system melioracyjny



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



Pas ochrony funkcjonalnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć (po 7 m od osi linii)



Strefa ochrony ekspozycji wsi Cedry Wielkie chroniona ustawami planu



Strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków - strefa lokacji historycznej wsi Cedry Wielkie



Historyczne rozłogi pól chronione ustawami planu



Zieleń izolacyjna wymagana w urządzeniu terenu



Zieleń wysoka do zachowania



Napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć



Rowy melioracyjne do ochrony i zachowania



Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych



Obszary ujęte w ewidencji zabytków chronione ustawami planu



Inne obiekty ujęte w ewidencji zabytków chronione ustawami planu



Strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Wielkie chroniona ustawami planu