



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 6 kwietnia 2023 r.

Poz. 1646

UCHWAŁA NR XLI/315/2023 RADY GMINY CEDRY WIELKIE

z dnia 28 lutego 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Cedry Małe 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 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747)* oraz w związku z *Uchwałą Nr V/48/2019 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 24 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Cedry Małe w gminie Cedry Wielkie*, **Rada Gminy Cedry Wielkie uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Cedry Małe 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 Małe w gminie Cedry Wielkie, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 670,12 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających;
- 5) 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) UP – tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - f) PE –tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz z ich strefami ochronnymi,
 - g) US – tereny usług sportu i rekreacji,
 - h) R – tereny rolnicze,
 - i) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - j) WS – tereny wód powierzchniowych,
 - k) IT – tereny infrastruktury technicznej,
 - l) W – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi,
 - m) E – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej,
 - n) ZD – tereny ogrodów działkowych,
 - o) KDS - tereny dróg publicznych – klasy technicznej ekspresowej,
 - p) KDZ–tereny dróg publicznych – klasy technicznej zbiorczej,
 - q) KDD - tereny dróg publicznych - klasy technicznej dojazdowej,
 - r) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - s) KDX – tereny ciągów pieszo – jezdnych;
- 6) zadrzewienia i zakrzewienia do ochrony i zachowania;
 - 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) inne obiekty ujęte w ewidencji zabytków chronione ustaleniami planu - kapliczka;
 - 12) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Małe chroniona ustaleniami planu;
 - 13) historyczne rozłogi pól chronione ustaleniami planu;
 - 14) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków, w tym strefa lokacji historycznej wsi Cedry Małe;
 - 15) napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższych napięć 400 kV Grudziądz Węgrowo - Gdańsk Błonia wraz z pasem ochrony funkcyjnej (po 40m od osi linii);
 - 16) napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokich napięć 110 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej (po 20m od osi linii);
 - 17) napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich napięć wraz z pasem ochrony funkcyjnej (po 7m od osi linii);
 - 18) trasy rowerowe wymagane w urządzeniu terenu.

8. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu, wynikające z występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich;

2) tereny narażone na zalanie w przypadku: zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwsztormowego - cały obszar opracowania.

9. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 7 i 8, mają charakter informacyjny. Oznaczenia obszarów i obiektów poza granicami opracowania planu mają charakter informacyjny.

10. 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 połączeniach dachu** – należy przez to rozumieć dach przykrywający główną bryłę budynku, stanowiący min 80% powierzchni dachu całego budynku; głównych połączeniach 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 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; przy czym w sytuowaniu obiektów budowlanych w sąsiedztwie dróg publicznych należy także zachować odległość od krawędzi jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 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, oznaczonym symbolem liczbowo-literowym;
- 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 oraz 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) obiekty ujęte w ewidencji zabytków chronione ustaleniami planu: budynki, inne obiekty;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Małe chroniona ustaleniami planu;
- 3) historyczne rozłogi pól chronione ustaleniami planu;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków – strefa lokacji historycznej wsi Cedry Małe;
- 5) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków;
- 6) historyczny system melioracyjny;
- 7) 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 podpiwniczenie budynków oraz sytuowanie miejsc parkingowych również 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 Małe 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;
 - 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 Małe 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 istniejących dróg publicznych,
- dopuszcza się ganki, wystawki, lukarny oraz wykusze na obszarze maksymalnie 30% szerokości elewacji lub połaci dachu,
- dopuszcza się okna połaciowe,
- dla nowoprojektowanych budynków głównych w terenach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych oraz zabudowy zagrodowej (w tym także lokalizowanej w terenach rolniczych) ustala się 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 1,6 i nie więcej niż 2,5.

2) Poza obszarem ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Małe 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;
- 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 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. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

3. 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.

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, 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) oraz PE (tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz z ich strefami ochronnymi).

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”.

13. W granicach planu znajduje się zieleń wysoka wskazana do zachowania (oznaczona na rysunku planu), dla której ustala się nakaz zabezpieczenia warunków fitosanitarnych; w przypadku konieczności usunięcia drzewa zaleca się odtworzenie z zastosowaniem gatunku tożsamego bądź szlachetnych gatunków drzew liściastych, z uwzględnieniem warunków siedliskowych.

§ 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) obiekty ujęte w ewidencji zabytków chronione ustaleniami planu:

a) budynki:

- budynek gospodarczy – ul. Nowa 1a,
- budynek gospodarczy – ul. Długa 30,
- budynek mieszkalny – ul. Długa 30,

- budynek mieszkalny na dz. 330,
- budynek mieszkalny – ul. Łąkowa 4,
- budynek mieszkalny – ul. Żuławska 41,
- budynek mieszkalny – ul. Żuławska 43,

b) inne obiekty:

- kapliczka – ul. Żuławska 36;

2) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Małe chroniona ustaleniami planu;

3) historyczne rozłogi pól chronione ustaleniami planu;

4) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – strefa lokacji historycznej wsi Cedry Małe;

5) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków.

2. Ustala się następujące zasady ochrony poszczególnych elementów struktury przestrzennej wymienionych w ust. 1:

1) dla budynków wymienionych w ust. 1, pkt. 1 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 oraz zmiany jego wysokości (ewentualna zmiana wysokości wynikająca z zastosowanych rozwiązań technologicznych możliwa przy pracach adaptacyjnych i remontowych wyłącznie za zgodą organu ochrony zabytków),

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,

i) dla działań podejmowanych przy obiekcie zabytkowym obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony nad zabytkami;

2) dla obiektu – kapliczki wymienionej w ust.1, pkt 2 lit. b) ustala się nakaz ochrony lokalizacji, formy, kolorystyki i zastosowanych materiałów budowlanych;

3) dla strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Małe wymienionej w ust. 1, pkt. 2 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) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić historyczne podziały parcelacyjne poprzez ich zaakcentowanie w postaci przejść i przejazdów oraz liniowych nasadzeń zieleni lub lokalizacji ogrodzeń,
 - e) nakaz nawiązania w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu - poprzez kontynuację historycznej linii zabudowy, a także do skali i gabarytów zabudowy historycznej w tym mieszkalnej oraz gospodarczej, formy dachów i innych charakterystycznych cech zabudowy historycznej,
 - f) nowe elementy zabudowy i zagospodarowania należy harmonijnie połączyć z obiektami historycznymi,
 - g) dla działań podejmowanych w wyznaczonej strefie obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony nad zabytkami;
- 4) dla historycznych rozłogów pól wymienionych w ust. 1, pkt. 3 obowiązuje nakaz zachowania i ochrony – 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;
- 5) dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków w ust. 1, pkt. 4 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;
- 6) dla stanowisk archeologicznych wymienionych w ust. 1, pkt. 5 (wg zasięgu na rysunku planu) wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

1. Część obszaru opracowania położona jest 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.

2. 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.

3. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu powierzchni podejścia lotniska wojskowego Pruszcz Gdański – w obszarze opracowania planu obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 135m ponad poziom morza.

4. 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 chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Ustala się następujące parametry działek wydzielanych dla nowej zabudowy w wyniku procesów scalania, łączenia i podziałów nieruchomości (chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej):

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zabudowy o funkcji mieszanej dopuszczonej w terenach o symbolach MN,U:
 - minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,

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

- minimalna powierzchnia działki budowlanej 800m²,
 - 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 mieszkaniowej wielorodzinnej:
- minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 40 m,
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200m²,
 - 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 usługowej i produkcyjnej, składów, magazynów w terenach o symbolu UP:
- minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 40 m,
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m²,
 - 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 zagrodowej w terenach o symbolu RM oraz R:
- minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30 m,
 - minimalna powierzchnia działki 3000m²,
 - 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 pozostałej zabudowy (nie wymienionej w pkt od 1) do 4) dopuszcza się dowolne podziały na działki;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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 odprowadzenia 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 najwyższych napięć NN 400 kV Grudziądz Węgrowo - Gdańsk Błonia 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 80 m – po 40 m w każdą stronę od osi linii. Dla zagospodarowania w obszarze przebiegu linii elektroenergetycznej ustala się:
 - w obszarze wyznaczonego pasa ochrony funkcyjnej obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych i obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi – warunki lokalizacji pozostałych obiektów muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
 - w obszarze wyznaczonego pasa ochrony funkcyjnej lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznej powinna uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
 - zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego linii 400kV (w świetle koron),
 - dopuszcza się wykonanie napraw i prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii,
 - dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości ewentualnie zostanie wybudowana na jej miejscu. Realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach;
- 3) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć WN-110kV 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 40 m – po 20 m w każdą stronę od osi linii;
- 4) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć 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 w każdą stronę od osi linii;

- 5) dopuszcza się likwidację lub skablowanie istniejących linii 400kV, 110kV i 15kV oraz pozostałych, napowietrznych linii niskich napięć; w przypadku likwidacji lub skablowania linii określone w pkt 2, 3 i 4 pasy ochrony funkcyjnej nie obowiązują;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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 węzeł drogowy z drogą ekspresową S7 oraz przez drogi powiatowe nr 2235G relacji Cedry Małe (trasa S7) miasto Gdańsk – Świbno i nr 2234G Cedry Małe-Cedry Wielkie łączącej się z drogą wojewódzką nr 227, a także dodatkowe jezdnie zlokalizowane w pasie drogowym drogi ekspresowej S7, w tym oznaczone w planie symbolami 02.KDZ i 03.KDZ.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, dróg powiatowych publicznych klasy zbiorczej – o symbolach 04.KDZ i 05.KDZ i 06.KDZ, dróg publicznych gminnych klasy dojazdowej o symbolach KDD, z dodatkowych jezdni zlokalizowanych w pasie drogowym drogi ekspresowej S7, w tym oznaczonych w planie symbolami 02.KDZ i 03.KDZ oraz dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, w przebiegu wskazanym na rysunku planu.

3. Ze wszystkich dróg, z wyjątkiem jezdni głównych drogi ekspresowej S7, 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, w pierwszej kolejności, za pośrednictwem dróg niższych klas.

4. Obsługa komunikacyjna nowej zabudowy z dodatkowych jezdni zlokalizowanych w pasie drogowym drogi ekspresowej S7, w szczególności w terenach usługowo-produkcyjnych może wymagać przebudowy (wzmocnienia konstrukcji dróg) jako wyprzedzająca lub równoległa inwestycja w stosunku do inwestycji niedrogowej.

5. 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.KDS, 02.KDZ, 03.KDZ, 04.KDZ, 05.KDZ i 06.KDZ wyjątkowo - zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. 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 jedno 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 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 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych.

7. W terenach z dopuszczoną zabudową usługową, w tym z zakresu usług społecznych (wg definicji w planie), gastronomii i handlu oraz w terenach zabudowy wielorodzinnej należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:

- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi poniżej 16;
- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 i więcej.

8. Wymagane ustaleniami ust. 6 i 7 miejsca parkingowe należy przewidzieć w granicach działki przynależnej do budynku lub terenu objętego inwestycją.

9. 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: 13.PE, 27.PE, 33.PE, 30.UP, 36.UP, 37.UP, 38.UP, 39.UP, 40.UP, 62.MN,U, 63.MN,U, 82.PE, 95.MN, 106.MN, 107.MN, 110.MN,U, 118.MN,U, 127.PE 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 publicznymi są tereny o symbolach: 52.US, 53.US, 57.US, 58.US, 80.US, 84.US, 85.US, 88.US, 119.US – obowiązuje nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzania 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;
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu:** WS – tereny wód powierzchniowych:
 - a) wody powierzchniowe, kanały, rowy melioracyjne, urządzenia melioracji wodnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację mostów, pomostów oraz kładek,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie budynków lub 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:** maksymalna wysokość dopuszczonych budynków i budowli – 5m;
- 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 i 2.WS) stanowią element dziedzictwa krajobrazu kulturowego Żuław Gdańskich i jako taki 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 opracowania) oraz poprzez przepisy odrębne,

- b) w granicach terenu 5.WS ustala się lokalizację obiektów mostowych zapewniających obsługę terenów 13.PE, 127.PE z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 048.KDW – orientacyjną lokalizację obiektów mostowych pokazano informacyjnie na rysunku planu,
- c) w sytuowaniu obiektów budowlanych w terenach o symbolach: 1.WS, 2.WS, 4.WS, 5.WS uwzględnić sąsiedztwo drogi ekspresowej S7 (01.KDS), zachować odległość od krawędzi jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- d) część terenów o symbolach 2.WS, 3.WS i 4.WS położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują ustalenia §7 ust.1.

2. Karta terenu nr 2:

1) **symbol terenu: 8.R, 9.R, 10.R, 11.R, 12.R, 14.R, 19.R, 20.R, 21.R, 22.R, 23.R, 24.R, 25.R, 26.R, 50.R, 97.R, 111.R, 124.R, 125.R, 126.R;**

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

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- tereny upraw polowych,
- tereny zieleni naturalnej, łąk i pastwisk, nieużytków, terenów semileśnych, upraw polowych, sadów, upraw szklarniowych, upraw warzywnych nie będących ogrodami działkowymi, inne tereny o podobnym charakterze,
- rowy melioracyjne, kanały melioracyjne, szpalery drzew oraz 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 i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych,
- 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 – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
- b) maksymalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 2%, z wyjątkiem terenów o symbolach 50.R i 97.R gdzie maksymalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 5%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 95%, z wyjątkiem terenów o symbolach 50.R i 97.R gdzie minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki wynosi 92%,
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,03, z wyjątkiem terenu o symbolu 97.R gdzie maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,05,
- 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 ilość kondygnacji – 2,
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 30-45°,

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

1-1,8 m,

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) część terenu o symbolu 19.R znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Małe - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 3,

b) w terenach o symbolach 8.R, 9.R, 10.R, 14.R, 20.R, 21.R, 22.R, 25.R, 124.R i 126.R występują strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 6,

c) przez tereny o symbolach 10.R, 11.R, 126.R przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,

d) przez tereny o symbolach 9.R, 10.R, 12.R, 14.R, 111.R przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokich napięć 110 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,

e) przez tereny o symbolach 12.R, 14.R, 19.R, 20.R, 24.R, 50.R, 97.R, 111.R, 124.R, 126.R przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,

f) w terenach o symbolach 8.R, 9.R, 10.R, 11.R, 12.R, 20.R, 21.R, 24.R, 25.R, 50.R, 111.R, 125.R występują pasy zieleni – zadrzewień i zakrzewień ważnych z uwagi na ich wartość krajobrazową – do ochrony i zachowania,

g) w terenach o symbolach 21.R, 22.R, 24.R, 25.R, 50.R, 111.R, 125.R występuje zieleń wysoka w formie szpalerów drzew – do zachowania – obowiązują ustalenia §5 ust.13,

h) teren o symbolu 21.R znajduje się w zasięgu historycznych rozłogów pól – obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 4,

i) we wszystkich terenach występują rowy melioracyjne do ochrony i zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust. 4,

j) część terenów o symbolach 21.R, 24.R i 25.R oraz teren o symbolu 20.R położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują ustalenia §7 ust.1.

3. Karta terenu nr 3:

1) symbol terenu: 15.R, 16.R, 17.R, 18.R;

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

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- tereny upraw polowych,

- tereny zieleni naturalnej, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych, upraw polowych, 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 i 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) część terenu o symbolu 18.R znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Małe - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 3,
 - b) część terenu o symbolu 18.R znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – strefy lokacji historycznej wsi Cedry Małe - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 5,
 - c) w terenach o symbolach 16.R, 18.R występują strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 6,
 - d) teren o symbolu 18.R znajduje się w zasięgu obszaru historycznych rozłogów pól - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 4,
 - e) przez tereny o symbolach 16.R, 17.R przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,
 - f) przez tereny o symbolach 16.R i 17.R przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,
 - g) w terenie o symbolu 18.R występuje zieleń wysoka w formie szpalerów drzew – do zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust.13,
 - h) we wszystkich terenach występują rowy melioracyjne do ochrony i zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust. 4.

4. **Karta terenu nr 4:**

- 1) **symbol terenu: 51.RM, 98.RM, 113.RM, 117.RM, 121.RM i 122.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, dojzdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych,
 - b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
 - w 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 – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
 - 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) budynki mieszkalne należy lokalizować od frontu działki kalenicą równoległą do drogi, budynki gospodarcze i inwentarskie prostopadle lub równoległe do niego, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego;

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 – 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 1-1,8 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) teren o symbol 51.RM znajduje się w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,

b) w terenie o symbolu 51.RM występują pasy zieleni – zadrzewień i zakrzewień ważnych z uwagi na ich wartość krajobrazową – do ochrony i zachowania,

c) w terenach o symbolach 98.RM i 122.RM występują rowy melioracyjne do ochrony i zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust. 4,

d) teren o symbolu 98.RM we fragmencie znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 6.

5. Karta terenu nr 5:

1) **symbol terenu: 13.PE, 27.PE, 33.PE, 82.PE, 127.PE;**

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: PE –tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz z ich strefami ochronnymi:**

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – paneli fotowoltaicznych,
- lokalizacja placów związanych z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektów i urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych – paneli fotowoltaicznych,
- strefy ochronne urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – paneli fotowoltaicznych,
- obiekty infrastruktury technicznej w szczególności stacje transformatorowe, magazyny energii, sieci elektroenergetyczne niezbędne do przetwarzania lub przesyłu energii,
- zielen towarzysząca, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, elementy wyposażenia terenu, miejsca parkingowe, urządzenia i obiekty związane z retencją i odprowadzeniem wód opadowych;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla lokalizacji paneli fotowoltaicznych zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
- b) dla paneli fotowoltaicznych maksymalna powierzchnia zabudowy (liczona jako rzut poziomy paneli) maksymalnie 90% w wyznaczonych, nieprzekraczalnych liniach zabudowy dla lokalizacji paneli fotowoltaicznych,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 10%,
- d) maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy,
- e) minimalna liczba miejsc parkingowych – nie określa się;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla paneli fotowoltaicznych - maksymalna wysokość 6 m, geometria dachów – nie dotyczy,
- b) dla pozostałych obiektów - maksymalna wysokość 15 m, przy czym maksymalna wysokość nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, w tym elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;

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

- a) teren o symbolu 33.PE znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 6,
- b) przez teren 27.PE przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,
- c) w terenie o symbolu 27.PE występuje zieleń wysoka w formie szpalerów drzew – do zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust.13,
- d) w granicach terenów 13.PE, 27.PE i 33.PE występują rowy melioracyjne do ochrony i zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust. 4,
- e) obsługa komunikacyjna terenów 13.PE i 127.PE poprzez projektowaną drogę wewnętrzną 048.KDW – konieczna lokalizacja obiektów mostowych w granicach terenu 5.WS – orientacyjną lokalizację obiektów mostowych pokazano informacyjnie na rysunku planu,
- f) dojazd do terenu 82.PE przez teren oznaczony w planie symbolem 28.UP.

6. Karta terenu nr 6:**1) symbol terenu: 28.UP, 29.UP, 30.UP, 31.UP, 32.UP, 34.UP, 35.UP, 36.UP, 37.UP, 38.UP, 39.UP, 40.UP;****2) przeznaczenie, 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 lub obiekty przemysłowe, produkcyjne w tym obiekty składowe, magazynowe i rzemiosło,
 - budynki lub obiekty związane z obsługą rolnictwa,
 - lokalizacja budynków o funkcji mieszanej – usługowo - produkcyjnej, przy czym nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją produkcyjną a usługową,
 - lokalizacja obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – paneli fotowoltaicznych, wraz z ich strefami ochronnymi,
 - lokalizacja placów związanych z budową, serwisem, naprawą lub demontażem obiektów i urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych – paneli fotowoltaicznych,

- obiekty infrastruktury technicznej w szczególności stacje transformatorowe, magazyny energii, sieci elektroenergetyczne niezbędne do przetwarzania lub przesyłu energii,
- 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,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania: usługi zakwaterowania turystycznego, usługi społeczne;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 70%, przy czym dla paneli fotowoltaicznych maksymalna powierzchnia zabudowy (liczona, jako rzut poziomy paneli) maksymalnie 90% w wyznaczonych, nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 10%,
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 2,1,
- e) obsługa komunikacyjna oraz wymagany wskaźnik miejsc parkingowych wg §10 – przy czym dla terenów przewidzianych dla realizacji paneli fotowoltaicznych nie określa się minimalnej, wymaganej liczby miejsc parkingowych;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla dopuszczonych budynków i obiektów:
 - maksymalna wysokość –15 m, przy czym dopuszcza się zastosowanie dla części budynku/budowli wysokości do 18 m na powierzchni budynku/budowli nie przekraczającej 10% podstawowej bryły, w szczególności w przypadkach wynikających z wymogów technologicznych produkcji,
 - 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) teren o symbolu 30.UP znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 6,
- b) przez tereny o symbolach 36.UP i 37.UP przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,
- c) przez teren o symbolu 37.UP przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średnich napięć 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,
- d) w terenach o symbolach 29.UP, 30.UP i 39.UP występuje zielen wysoka w formie szpalerów drzew – do zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust.13,
- e) w terenach o symbolach 28.UP, 30.UP, 39.UP występują pasy zieleni – zadrzewień i zakrzewień ważnych z uwagi na ich wartość krajobrazową – do ochrony i zachowania, przy czym dopuszcza się wykonanie zjazdu (wyłącznie jeden zjazd) na teren 30.UP z terenu 017.KDW,

- f) w terenach o symbolach 29.UP, 31.UP, 32.UP, 33.UP, 34.UP, 35.UP, 39.UP należy urządzić pasy zieleni izolacyjnej o szerokości min 10 m przy granicach z terenami, na których dopuszczono realizację zabudowy mieszkaniowej (oznaczone w planie symbolami MN, RM, MN,U, MW,U),
- g) w terenach o symbolach 28.UP, 29.UP, 30.UP, 31.UP, 35.UP, 37.UP, 38.UP, 39.UP występują rowy melioracyjne do ochrony i zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust. 4,
- h) w zagospodarowaniu terenu 28.UP należy uwzględnić dojazd do terenu 82.PE z drogi publicznej 011.KDD.

7. Karta terenu nr 7:

1) **symbol terenu:** 41.MN, 42.MN, 45.MN, 49.MN, 91.MN, 92.MN, 93.MN, 94.MN, 95.MN, 99.MN, 100.MN, 101.MN, 102.MN, 103.MN, 104.MN, 105.MN, 106.MN, 107.MN, 108.MN, 114.MN, 115.MN, 116.MN, 123.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,
- zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i inwentarskie oraz urządzenia, obiekty i budowle rolnicze służące prowadzeniu gospodarki rolnej w istniejących gospodarstwach rolnych,
- istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa bliźniacza 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:

- 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 – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
- 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) istniejąca zabudowa zlokalizowana przy granicy działki jest zgodna z ustaleniami planu i dopuszcza się jej rozbudowę przy granicy lub w odległości minimum 1,5 m od tej granicy; dla nowych budynków ustala się zakaz lokalizacji budynków przy granicy działki i w odległości 1,5 m od granicy działki;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, wolnostojących oraz 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 30-45°,

b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich w istniejącej zabudowie zagrodowej:

- 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 1-1,8 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 budynków 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, a dla terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Małe stosować dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 35-45⁰; dla budynków 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 zastosowania 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 41.MN znajdują się obiekty ujęte w ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 1,

b) część terenu o symbolu 108.MN znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Małe - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 3,

c) w terenach o symbolach: fragment 95.MN, fragment 99.MN, 102.MN, 103.MN, 104.MN, 105.MN i 106.MN występują strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 5,

d) przez fragment terenu o symbolu 95.MN przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,

e) fragment terenu o symbolu 42.MN znajduje się w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,

f) przez tereny o symbolach 41.MN, 91.MN, 92.MN, 94.MN, 95.MN, 99.MN, 100.MN, 101.MN, 102.MN, 103.MN, 108.MN przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,

g) w terenie o symbolu 116.MN występuje zieleń wysoka w formie szpalerów drzew – do zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust.13,

h) w terenie o symbolu 45.MN występują pasy zieleni – zadrzewień i zakrzewień ważnych z uwagi na ich wartość krajobrazową – do ochrony i zachowania,

i) część terenów o symbolach 99.MN i 108.MN znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – strefy lokacji historycznej wsi Cedry Małe - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 5,

j) w terenach o symbolach 41.MN, 42.MN, 91.MN, 93.MN, 94.MN, 102.MN, 103.MN, 107.MN, 108.MN, 114.MN, 116.MN występują rowy melioracyjne do ochrony i zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust. 4,

k) część terenu o symbolu 115.MN położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich - obowiązują ustalenia §7 ust.1.

8. Karta terenu nr 8:

- 1) **symbol terenu:** 72.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 bliźniaczych,
 - 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 – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
 - 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 w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
 - f) budynki towarzyszące lokalizować z tyłu działki,
 - g) budynki lokalizować kalenicą główną równoległą do wyznaczonych, nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - h) zakaz nowych podziałów na działki budowlane - dopuszcza się jedynie wydzielenia na potrzeby lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg oraz na potrzeby polepszenia warunków nieruchomości;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
 - a) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych, wolnostojących oraz w zabudowie bliźniaczej:
 - maksymalna wysokość budynków – 8 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 - 1,
 - geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy - dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 40-45⁰, dla budynków towarzyszących lokalizowanych przy granicy działki dopuszcza się dach płaski lub jednospadowy,
 - 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 nie dopuszcza się budowania ścianek kolankowych wyższych niż 0,5 m;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** nie występują.

9. Karta terenu nr 9:

1) **symbol terenu:** 43.MN,U, 44.MN,U, 46.MN,U, 47.MN,U, 48.MN,U, 62.MN,U, 63.MN,U, 68.MN,U, 69.MN,U, 70.MN,U, 71.MN,U, 73.MN,U, 74.MN,U, 83.MN,U, 86.MN,U, 89.MN,U, 90.MN,U, 96.MN,U, 109.MN,U, 118.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,
- zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i inwentarskie oraz urządzenia, obiekty i budowle rolnicze służące prowadzeniu gospodarki rolnej w istniejących 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: 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 – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%, a dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Małe - 30%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%, a dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Małe – 40%,
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, 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 – 9 m,
- maksymalna liczba kondygnacji – 2,
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy – dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 30-45°, a dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Małe stosować dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 35-45°,

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 1-1,8 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 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) tereny o symbolach: część 83.MN,U, część 86.MN,U, część 89.MN,U, część 90.MN,U, 109.MN,U położone są w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Małe- obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 3,
 - b) w terenach o symbolach 68.MN,U, 83.MN,U i 109.MN,U znajdują się budynki ujęte w ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 1,
 - c) w terenie o symbolu 89.MN,U znajduje się obiekt ujęty w ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 2,
 - d) tereny o symbolach: część 83.MN,U, część 86.MN,U, 89.MN,U, 90.MN,U, 109.MN,U znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – strefy lokacji historycznej wsi Cedry Małe - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 5,
 - e) tereny o symbolach: 90.MN,U, 109.MN,U położone w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków- obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 6,
 - f) tereny o symbolu 109.MN,U położony w zasięgu historycznych rozłogów pól- obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 4,
 - g) przez tereny o symbolach 86.MN,U i 96.MN,U przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,
 - h) teren o symbolu 68.MN,U znajduje się w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,
 - i) w terenach o symbolach 46.MN,U, 47.MN,U, 48.MN,U, 89.MN,U i 109.MN,U występuje zieleń wysoka do zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust.13,
 - j) w terenach o symbolach 44.MN,U, 46.MN,U, 47.MN,U, 48.MN,U, 83.MN,U, 89.MN,U, 109.MN,U występują rowy melioracyjne do ochrony i zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust. 4.

10. **Karta terenu nr 10:**

- 1) **symbol terenu: 110.MN,U, 112.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,
- 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 – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50%, a dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Małe – 30%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%, a dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Małe – 40%,
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 1,5;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla budynków usługowych, mieszkaniowych jednorodzinnych oraz o funkcji mieszanej – mieszkaniowo – usługowych:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
 - maksymalna wysokość budynków usługowych oraz o funkcji mieszanej – 10,5 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji – 2,
 - geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach płaski lub stromy – dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 30-45°, a dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Małe stosować dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 35-45°,
- b) dla obiektów i urządzeń towarzyszących:
 - maksymalna wysokość 6 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 1,
 - geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach płaski lub stromy - dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 30-45°;

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

- a) fragment terenu 110.MN,U położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Małe - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 3,
- b) teren o symbolu 112.MN,U znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 6,
- c) w terenie o symbolu 112.MN,U występuje zieleń wysoka do zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust.13,
- d) w terenach o symbolach 110.MN,U i 112.MN,U występują rowy melioracyjne do ochrony i zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust. 4.

11. Karta terenu nr 11:

- 1) **symbol terenu:** 64.MW,U, 65.MW,U, 66.MW,U, 75.MW,U, 77.MW,U, 78.MW,U, 79.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,
 - b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania:
 - przedsięwzięcia kwalifikowane, jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko (wg klasyfikacji przepisów odrębnych) z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
 - 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 2,4,
 - 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 budynków usługowych, mieszkaniowych wielorodzinnych oraz o funkcji mieszanej – mieszkaniowo – usługowej:
 - maksymalna wysokość budynków – 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 ściance kolankowej o wysokości 1 -1,8m,
 - b) dla obiektów i urządzeń towarzyszących:
 - maksymalna wysokość 6 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji - 1,
 - 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) tereny o symbolach 66.MW,U, 75.MW,U, 77.MW,U znajdują się w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,
 - b) w terenach o symbolach 64.MW,U i 65.MW,U występują pasy zieleni – zadrzewień i zakrzewień ważnych z uwagi na ich wartość krajobrazową – do ochrony i zachowania,

- c) przez fragment terenu o symbolu 77.MW,U przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,
- d) teren o symbolu 77.MW,U położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 6,
- e) w terenie o symbolu 78.MW,U występują rowy melioracyjne do ochrony i zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust. 4.

12. Karta terenu nr 12:

1) **symbol terenu:** 67.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,
- 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 – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
- 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;

4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**

a) dla budynków usługowych:

- maksymalna wysokość – 12 m,
- maksymalna liczba kondygnacji – 3,
- geometria dachu: dachy dowolne,

b) dla obiektów i urządzeń towarzyszących:

- maksymalna wysokość 5 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;

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

13. Karta terenu nr 13:

1) **symbol terenu:** 87.U;

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

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- lokalizacja usług kultu religijnego,
- 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 – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
- 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;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla budynków usługowych:
 - maksymalna wysokość – 15 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji – 3,
 - geometria dachu: dachy dowolne,
- b) dla 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;

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

- a) teren o symbolu 87.U znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Małe - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 3,
- b) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – strefy lokacji historycznej wsi Cedry Małe - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 5.

14. Karta terenu nr 14:

1) symbol terenu: 76.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 usług społecznych w rozumieniu definicji zawartej w §3.1 - w szczególności usług oświaty lub kultury oraz inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji,
 - obiekty usług sportu lub rekreacji, w tym boiska sportowe, place zabaw, siłownie zewnętrzne itp. lub 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 – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
- 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;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
- a) dla dopuszczonych budynków i obiektów:
- maksymalna wysokość – 15 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:** teren znajduje się w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV - obowiązują ustalenia §9 ust. 4.

15. Karta terenu nr 15:

- 1) symbol terenu: 52.US, 53.US, 58.US, 80.US, 84.US, 85.US, 88.US, 119.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 lub rekreacji,
 - obiekty i urządzenia towarzyszące, w tym sanitariaty,
 - naturalne lub sztuczne zbiorniki wodne, pomosty, kładki,
 - zieleń naturalna lub komponowana,
 - ścieżki piesze lub rowerowe, dojścia, dojazdy,
 - ogólnodostępne miejsca spotkań mieszkańców,
 - place zabaw dla dzieci, siłownie zewnętrzne, tereny z innymi urządzeniami rekreacyjnymi,
 - 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 – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 20%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki:
- 20% (w przypadku wykorzystania nawierzchni sztucznej),
 - 60% (w przypadku nawierzchni naturalnej),
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 0,4;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
- a) dla dopuszczonych budynków i obiektów usług sportu lub rekreacji oraz obiektów i urządzeń towarzyszących:

- dla pozostałych obiektów maksymalna wysokość – 6 m,
- maksymalna liczba kondygnacji: 1,
- geometria dachu: nad główną bryłą budynku dach stromy - dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu w przedziale 30-45°, dopuszcza się również zastosowanie dachu o kącie pochylenia połaci dachowych w przedziale 18-22° na ścianie kolankowej o wysokości 1 -1,8 m;

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

- a) tereny o symbolach 84.US oraz 85.US i 88.US znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Małe - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 3,
- b) tereny o symbolach 84.US, 85.US, 88.US znajdują się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – strefy lokacji historycznej wsi Cedry Małe - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 5,
- c) teren o symbolu 58.US położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 6,
- d) teren o symbolu 58.US znajduje się w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,
- e) przez teren o symbolu 119.US przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400 kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,
- f) w sytuowaniu obiektów budowlanych w terenie 52.US uwzględnić sąsiedztwo drogi ekspresowej S7 (01.KDS), zachować odległość od krawędzi jedni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

16. Karta terenu nr 16:

1) symbol terenu: 57.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 lub rekreacji, w tym boiska lub hale sportowe,
 - budynki, obiekty i urządzenia towarzyszące, w tym sanitariaty,
 - naturalne lub sztuczne zbiorniki wodne, pomosty, kładki,
 - zieleń naturalna lub komponowana,
 - ścieżki piesze lub rowerowe, dojścia, dojazdy,
 - ogólnodostępne miejsca spotkań mieszkańców,
 - place zabaw dla dzieci, siłownie zewnętrzne, tereny z innymi urządzeniami rekreacyjnymi,
 - 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 – zał. nr 1 do niniejszego opracowania,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki:
 - 10% (przy wykorzystaniu nawierzchni sztucznej),
 - 30% (przy wykorzystaniu nawierzchni naturalnej),
- d) intensywność zabudowy – minimalnie 0, maksymalnie 1,2;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla dopuszczonych budynków i obiektów usług sportu lub rekreacji oraz obiektów i urządzeń towarzyszących:
 - maksymalna wysokość – 15 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji: 3,
 - geometria dachu: dach dowolny;

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

- a) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia §6 ust. 2 pkt 5,
- b) teren znajduje się w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,
- c) w granicach terenu występują pasy zieleni – zadrzewień i zakrzewień ważnych z uwagi na ich wartość krajobrazową – do ochrony i zachowania,
- d) w granicach terenu występują rowy melioracyjne do ochrony i zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust. 4.

17. Karta terenu nr 17:**1) symbol terenu: 59.ZD, 60.ZD, 61.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 lub urządzona,
- d) dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, miejsca parkingowe, 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 – 5 m;****5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**

- a) tereny znajdują się w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15.kV - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,
- b) w terenach o symbolach: 59.ZD i 60.ZD występują pasy zieleni – zadrzewień i zakrzewień ważnych z uwagi na ich wartość krajobrazową – do ochrony i zachowania.

18. Karta terenu nr 18:**1) symbol terenu: 54.IT, 55.IT;****2) przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: IT – tereny infrastruktury technicznej: urządzenia infrastruktury technicznej i niezbędne inwestycje z zakresu obsługi infrastruktury technicznej, w szczególności związane z obsługą stacji pomp z dopuszczeniem lokalizacji niezbędnych budynków i budowli służących obsłudze, niezbędnych prac ziemnych i odwiertów, zieleni, 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:**

- a) maksymalna wysokość obiektów – 10 m,
 - b) geometria dachu – dachy dowolne wynikające z wymogów technologicznych;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** teren o symbolu 54.IT znajduje się w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV - obowiązują ustalenia §9 ust. 4.

19. Karta terenu nr 19:

- 1) **symbol terenu: 56.E, 120.E;**
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: E – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka:** obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz niezbędne inwestycje z zakresu obsługi infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalizacji niezbędnych budynków i budowli służących obsłudze sieci, niezbędnych prac ziemnych lub odwiertów, zieleń, dojścia i dojazdy, pozostałe obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
 - a) dopuszcza się gabaryty obiektów wynikające z wymogów technologicznych projektowania urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się 90% utwardzenia terenu,
 - b) dla terenu 120.E ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 100%, a dla terenu o symbolu 56.E – maksymalną powierzchnię zabudowy 50%;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
 - a) maksymalna wysokość obiektów – wynikająca z wymogów technologicznych,
 - b) geometria dachu – dachy dowolne wynikające z wymogów technologicznych;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) teren o symbolu 56.E znajduje się w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,
 - b) teren o symbolu 56.E znajduje się w zasięgu pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV - obowiązują ustalenia §9 ust. 4,
 - c) w granicach terenu o symbolu 56.E występują pasy zieleni – zadrzewień i zakrzewień ważnych z uwagi na ich wartość krajobrazową – do ochrony i zachowania,
 - d) w granicach terenu o symbolu 56.E występują rowy melioracyjne do ochrony i zachowania - obowiązują ustalenia §5 ust. 4.

20. Karta terenu nr 20:

- 1) **symbol terenu: 81.W;**
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: W – tereny infrastruktury technicznej - wodociągi:** urządzenia infrastruktury technicznej i niezbędne inwestycje z zakresu obsługi infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalizacji niezbędnych budynków i budowli służących obsłudze sieci, niezbędnych prac ziemnych lub 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 100% utwardzenia terenu;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
 - a) maksymalna wysokość obiektów – wynikająca z wymogów technologicznych,
 - b) geometria dachu – dachy dowolne wynikające z wymogów technologicznych;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:** nie występują.

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych.**1. Karta terenu nr 1:****1) symbol terenu – 01.KDS;****2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania:**

a) przeznaczenie: teren komunikacyjny – dróg publicznych, klasa techniczna ekspresowa,

b) sposoby zagospodarowania:

- szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
- jezdnie drogi głównej,
- skrzyżowania bezkolizyjne, w obrębie węzłów,
- dodatkowe jezdnie zlokalizowane w pasie drogowym drogi ekspresowej S7– parametry wg przepisów odrębnych,
- nie dopuszcza się ruchu pieszego lub rowerowego w ciągu drogi głównej – ruch pieszy lub rowerowy dopuszcza się w ciągu dodatkowych jezdni zlokalizowanych w pasie drogowym drogi ekspresowej S7,
- w przypadku zaistnienia konieczności dopuszcza się wydzielenia i lokalizację dróg publicznych niższej klasy,
- lokalizacja drogowych obiektów inżynierskich lub infrastruktury technicznej wg przepisów odrębnych;

3) parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość pasa drogowego – jak na rysunku planu,

b) wyposażenie: obiekty mostowe, ekrany akustyczne, zieleń izolacyjna, przejścia dla zwierząt, przepusty ekologiczne wraz z przegradami ochronno-naprowadzającymi, szczelny system odprowadzenia wód opadowych, zespoły podczyszczające wody opadowe z jezdni, zbiorniki retencyjne i infiltracyjne,

c) lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w miejscach wyznaczonych – miejsca obsługi pasażerów (MOP – poza granicą opracowania planu), nie określa się wskaźników miejsc parkingowych,

d) zakaz zjazdów z jezdni głównej – poza istniejącymi węzłami lub skrzyżowaniami bezkolizyjnymi, dopuszcza się realizację zjazdów i obsługę komunikacyjną terenów przyległych z dodatkowych jezdni zlokalizowanych w pasie drogowym drogi ekspresowej S7,

e) dopuszcza się ścieżki rowerowe oraz ciągi piesze lub pieszo – jezdnie wzdłuż dodatkowych jezdni zlokalizowanych w pasie drogowym drogi ekspresowej S7,

f) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg ścieżki rowerowej.

2. Karta terenu nr 2:**1) symbol terenu – 02.KDZ, 03.KDZ, 04.KDZ, 05.KDZ, 06.KDZ;****2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania:**

a) przeznaczenie: teren komunikacyjny – dróg publicznych, klasa techniczna zbiorcza,

b) 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 klasy zbiorczej 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 - dowolny,
- e) w zagospodarowaniu terenów o symbolach 02.KDZ i 06.KDZ należy uwzględnić przebieg ponadregionalnej ścieżki rowerowej.

3. Karta terenu nr 3:

1) symbol terenu – 07.KDD, 08.KDD, 09.KDD, 010.KDD, 011.KDD, 012.KDD, 013.KDD;

2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania:

- a) przeznaczenie: teren komunikacyjny – dróg publicznych, klasa techniczna dojazdowa,
- b) 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;

4. Karta terenu nr 4:

1) symbol terenu – 014.KDW, 015.KDW, 016.KDW, 017.KDW, 018.KDW, 019.KDW, 020.KDW, 025.KDW, 026.KDW, 027.KDW, 028.KDW, 029.KDW, 030.KDW, 031.KDW, 032.KDW, 033.KDW, 034.KDW, 035.KDW, 036.KDW, 037.KDW, 038.KDW, 039.KDW, 041.KDW, 042.KDW, 043.KDW, 044.KDW, 045.KDW, 046.KDW, 047.KDW, 048.KDW;

2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania:

- a) przeznaczenie: teren komunikacyjny –droga wewnętrzna,
- b) 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,
 - 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 zagospodarowaniu terenu 048.KDW należy uwzględnić i w maksymalnym stopniu zachować istniejące zadrzewienia.

5. **Karta terenu nr 5:**

1) **symbol terenu – 021.KDX, 022.KDX, 023.KDX, 024.KDX, 040.KDX;**

2) **przeznaczenie i sposoby zagospodarowania:**

a) przeznaczenie: teren komunikacyjny – ciąg pieszo jezdny,

b) 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:** dostępność terenów przyległych do ciągu pieszo jezdny - bez ograniczeń.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

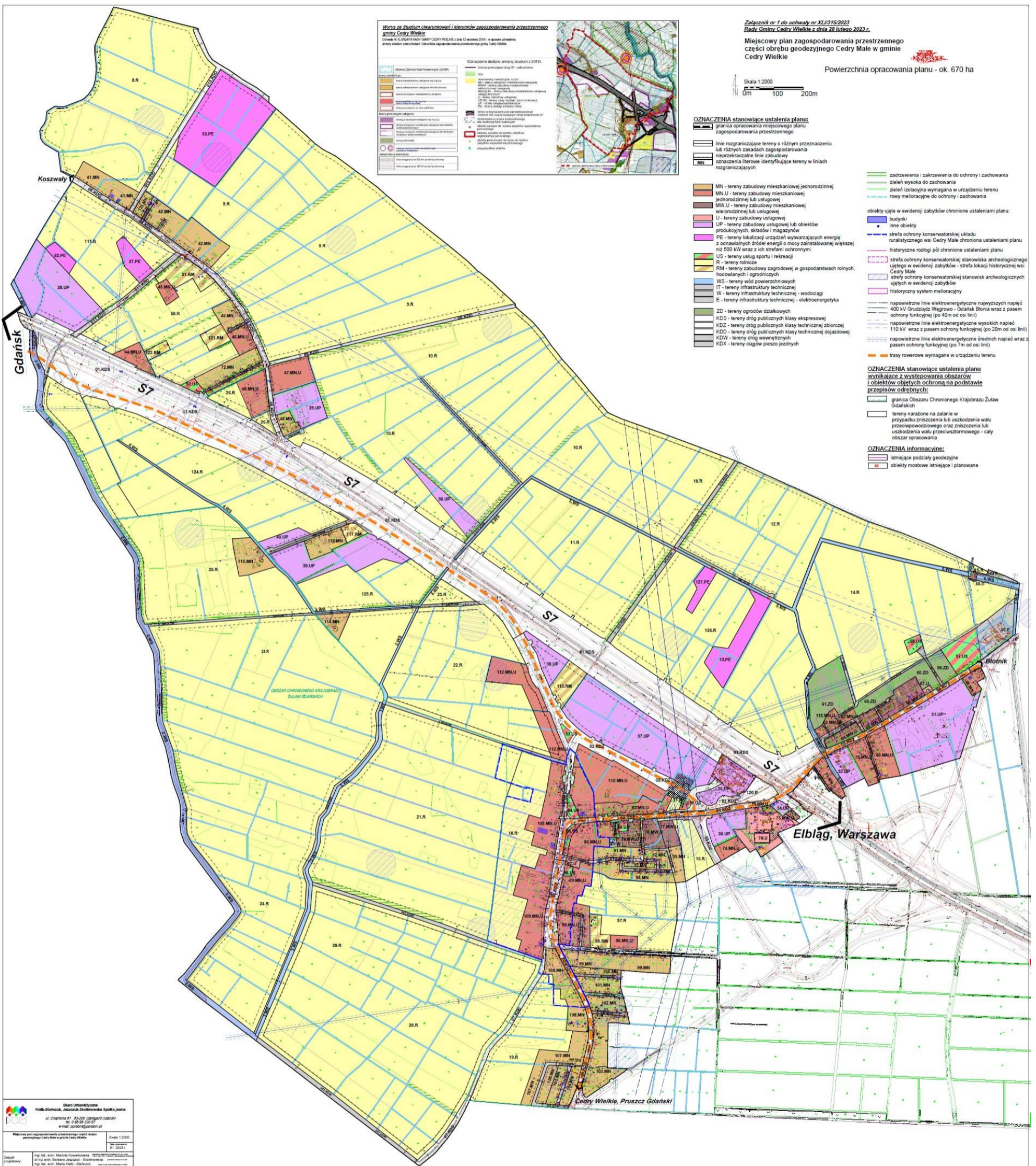
§ 16.1. W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XXXIII/306/2002 Rady Gminy w Cedrach Wielkich z dnia 30 sierpnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Cedry Wielkie obszar wsi Cedry Małe.

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

Justyna Słowińska



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLI/315/2023
Rady Gminy Cedry Wielkie
z dnia 28 lutego 2023 r.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Gminy Cedry Wielkie, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Cedry Małe w gminie Cedry Wielkie

rozstrzyga co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Cedry Małe w gminie Cedry Wielkie do publicznego wglądu, tj. w dniach od 12 września 2022 r. do 10 października 2022 r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 25 października 2022 r. złożono 14 pism zawierających uwagi.
2. Wójt Gminy Cedry Wielkie rozstrzygnął dnia 15 listopada 2022 r. złożone uwagi i postanowił część z nich uwzględnić, zmieniając projekt planu miejscowego a części uwag nie uwzględniać w przedkładanym Radzie Gminy projekcie planu miejscowego do uchwalenia; lista złożonych uwag, wraz ze stanowiskiem Wójta Gminy Cedry Wielkie oraz uzasadnieniem rozstrzygnięcia i informacją o wprowadzonych korektach projektu planu zawarta jest w poniższej tabeli nr 1:

Tabela nr 1

Lp	Data uwagi Podmiot wnoszący uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Stanowisko Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uzasadnienie rozpatrzenia, uwagi, korekty projektu planu
				Uwaga/fej część uwzględniona	Uwaga/fej część nieuwzględniona	
1.	12.10.2022 Osoba fizyczna	Wniosek o przeznaczenie nieruchomości (dz. nr 90) na cele związane z rozwojem źródeł odnawialnych w postaci projektów fotowoltaicznych i magazynów energii	dz. nr 90		X	Brak jest zgodności planowanej funkcji z ustaleniami studium, według zapisów dokumentu przewiduje się co prawda możliwość budowy urządzeń wykorzystujących energię słoneczną do produkcji energii elektrycznej – ogniw fotowoltaicznych w zespołach, tzw. farmach solarnych, na gruntach rolnych niezabudowanych, poza obszarami wyznaczonymi, jako rozwojowe w gminie, lecz tylko tam gdzie badania środowiska wykażą potencjał do produkcji energii ze słońca oraz gdzie będzie możliwość odprowadzenia wytworzonej energii do sieci elektroenergetycznej. Nieruchomość wskazana w uwadze nie była wcześniej wnioskowana do przeznaczenia na takie cele, nie była zatem w procedurze opracowania planu miejscowego analizowana pod kątem takiego przeznaczenia terenu, w tym nie podlegała ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko i nie była opiniowana przez organy ochrony środowiska – RDOŚ i Sanepid powiatowy; także składający uwagę nie załączył

						<p>żadnych dokumentów potwierdzających warunki określone w studium gminy.</p> <p>Wprowadzenie nowego przeznaczenia terenu wymagałoby wykonania nowych analiz, poprawki projektu i powtórzenia procedury formalno-prawnej, w tym uzgodnień i opiniowania oraz wyłożenia do publicznego wglądu.</p>
2	18.10.2022 Osoby fizyczne	Wniosek o przeznaczenie nieruchomości (dz. nr 91) na cele związane z rozwojem źródeł odnawialnych w postaci projektów fotowoltaicznych i magazynów energii	dz. nr 91		X	<p>Brak jest zgodności planowanej funkcji z ustaleniami studium, według zapisów dokumentu przewiduje się co prawda możliwość budowy urządzeń wykorzystujących energię słoneczną do produkcji energii elektrycznej – ogniw fotowoltaicznych w zespołach, tzw. farmach solarnych, na gruntach rolnych niezabudowanych, poza obszarami wyznaczonymi, jako rozwojowe w gminie, lecz tylko tam gdzie badania środowiska wykażą potencjał do produkcji energii ze słońca oraz gdzie będzie możliwość odprowadzenia wytworzonej energii do sieci elektroenergetycznej.</p> <p>Nieruchomość wskazana w uwadze nie była wcześniej wnioskowana do przeznaczenia na takie cele, nie była zatem w procedurze opracowania planu miejscowego analizowana pod kątem takiego przeznaczenia terenu, w tym nie podlegała ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko i nie była opiniowana przez organy ochrony środowiska – RDOŚ i Sanepid powiatowy; także składający uwagę nie załączył żadnych dokumentów potwierdzających warunki określone w studium gminy.</p> <p>Wprowadzenie nowego przeznaczenia terenu wymagałoby wykonania nowych analiz, poprawki projektu i powtórzenia procedury formalno-prawnej, w tym uzgodnień i opiniowania oraz wyłożenia do publicznego wglądu.</p>
3	21.10.2022 Osoba	Dotyczy dwóch obszarów i trzech zakresów ustaleń: 1. Rozszerzenia funkcji terenu	1., 2. dz. nr 107 108/1, 108/4	Zakres 1 i 3	Zakres 2	Ad 1 istniejąca zabudowa obsługująca gospodarstwa rolne jest zgodna z ustaleniami przeznaczenia planu - §14, ust. 9, pkt 2 lit a , tiret czwarte cyt.:

	fizyczna	<p>109.MN,U o możliwość lokalizacji zabudowy charakterystycznej dla zabudowy zagrodowej</p> <p>2. powiększenia zasięgu terenu 109.MN,U w kierunku zachodnim (na teren 18.R) w celu umożliwienia rozbudowy gospodarstwa rolnego</p> <p>3. Rozszerzenia funkcji terenu 47.MN o zabudowę usługową jak dla terenów o funkcji MN,U z uwagi na występującą w obrębie dz. 55/7 zabudowy produkcyjnej</p>	3. dz. nr 55/7	X	X	<p>„istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa zagrodowa jest zgodna z ustaleniami planu”</p> <p>W celu uściślenia możliwości rozwoju gospodarstw rolnych proponujemy zmianę zapisu na:</p> <p>„zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i inwentarskie oraz urządzenia, obiekty i budowle rolnicze służące prowadzeniu gospodarki rolnej w istniejących gospodarstwach rolnych”</p> <p>Zaś parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla takiego typu obiektów zostały określone już w §14, ust. 9, pkt 4 lit b i c.</p> <p>Ad.2 Powiększenie terenu 109.MN,U w kierunku zachodnim nie jest możliwe - teren 18.R położony jest w dwóch strefach ochrony konserwatorskiej, tj. w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Małe oraz w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – strefa lokacji historycznej wsi Cedry Małe), gdzie obowiązuje szczególne wymogi ochrony konserwatorskiej określone w planie, m. in nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy; zmiana tych ustaleń wymagałaby ponowienia procedury sporządzania planu miejscowego, w szczególności uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a także wymagałoby dodatkowej procedury uzyskania zgody właściwego Ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (grunty chronione).</p> <p>Ad. 3 Następuje zmiana funkcji terenu na MN,U</p>
4	21.10.2022 Osoba fizyczna	<p>Dotyczy dwóch zakresów ustaleń</p> <p>1. powiększenia zasięgu terenu 98.RM w kierunku wschodnim (na teren 97.R) w celu umożliwienia planowanego rozwoju gospodarstwa</p>	175/4	Zakres 2 X	Zakres 1 X	<p>Ad. 1 teren 98.RM ma już w tej chwili znaczną powierzchnię, która umożliwia rozwój gospodarstwa rolnego, a także w terenie 97.R nie występuje zakaz zabudowy, zatem rozwój gospodarstwa rolnego może następować także na terenach rolniczych, dodatkowo dla terenu 97.R zmieniono wskaźniki</p>

		rolnego 2. Rozszerzenia funkcji terenu 96.MN o zabudowę usługową jak dla terenów o funkcji MN,U w związku z planami wprowadzenia usług w tym terenie				zagospodarowania terenu, tj. zwiększono wskaźnik powierzchni zabudowy do 5%, zwiększono wskaźnik intensywności zabudowy do 0,05 i zmniejszono minimalną powierzchnię biologicznie-czynną do 92% Ad. 2 Następuje zmiana funkcji terenu na MN,U
5.	21.10.2022 Osoba fizyczna	Dotyczy zmiany przeznaczenia terenu działki nr 134/3 pod zabudowę usługową lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; analogicznie jak przeznaczenie terenów sąsiednich	134/3		X	Brak jest zgodności planowanej funkcji z ustaleniami studium, według zapisów dokumentu nie przewiduje się w obrębie przedmiotowej nieruchomości funkcji nierolniczej
6	22.10.2022 Osoba fizyczna	Dotyczy rozszerzenia funkcji dla terenu 86.MN,U o możliwość lokalizacji zabudowy charakterystycznej dla zabudowy zagrodowej	154/5		X	Istniejąca zabudowa obsługująca gospodarstwa rolne jest zgodna z ustaleniami przeznaczenia planu - §14, ust. 9, pkt 2 lit a , tiret czwarte cyt.: „istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa zagrodowa jest zgodna z ustaleniami planu” W celu uściślenia możliwości rozwoju gospodarstw rolnych proponujemy zmianę zapisu na: „zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i inwentarskie oraz urządzenia, obiekty i budowle rolnicze służące prowadzeniu gospodarki rolnej w istniejących gospodarstwach rolnych” Zaś parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla takiego typu obiektów zostały określone już w §14, ust. 9, pkt 4 lit b i c.
7	24.10.2022 Osoba fizyczna	Dotyczy dwóch obszarów i trzech zakresów ustaleń: 1. zmiany przeznaczenia terenu działki nr 135/3 pod zabudowę usługową lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; analogicznie	1. dz. nr 135/3 2., 3. Dz. nr 110/4	Zakres 2 X	Zakres 1 i 3 X	Ad. 1 Brak jest zgodności planowanej funkcji z ustaleniami studium, według zapisów dokumentu nie przewiduje się w obrębie przedmiotowej nieruchomości funkcji nierolniczej Ad. 2 Istniejąca zabudowa obsługująca gospodarstwa rolne jest zgodna z ustaleniami przeznaczenia planu - §14, ust. 9, pkt 2 lit a , tiret czwarte cyt.:

		<p>jak przeznaczenie terenów sąsiednich</p> <p>2. Rozszerzenia funkcji terenu 109.MN,U o możliwość lokalizacji zabudowy charakterystycznej dla zabudowy zagrodowej</p> <p>3. powiększenia zasięgu terenu 109.MN,U w kierunku zachodnim (na teren 18.R) w celu umożliwienia rozbudowy gospodarstwa rolnego</p>				<p>„istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa zagrodowa jest zgodna z ustaleniami planu”</p> <p>W celu uściślenia możliwości rozwoju gospodarstw rolnych proponujemy zmianę zapisu na:</p> <p>„zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i inwentarskie oraz urządzenia, obiekty i budowle rolnicze służące prowadzeniu gospodarki rolnej w istniejących gospodarstwach rolnych”</p> <p>Zaś parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla takiego typu obiektów zostały określone już w §14, ust. 9, pkt 4 lit b i c.</p> <p>Ad.3 Powiększenie terenu 109.MN,U w kierunku zachodnim nie jest możliwe - teren 18.R położony jest w dwóch strefach ochrony konserwatorskiej, tj. w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Małe oraz w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – strefa lokacji historycznej wsi Cedry Małe), gdzie obowiązuje szczególne wymogi ochrony konserwatorskiej określone w planie, m. in nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy; zmiana tych ustaleń wymagałaby ponowienia procedury sporządzania planu miejscowego, w szczególności uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a także wymagałoby dodatkowej procedury uzyskania zgody właściwego Ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (grunty chronione).</p>
8	24.10.2022 Osoba fizyczna	<p>Dotyczy dwóch zakresów ustaleń:</p> <p>1. Rozszerzenia funkcji terenu 109.MN,U o możliwość lokalizacji zabudowy charakterystycznej dla zabudowy zagrodowej</p> <p>2. powiększenia zasięgu terenu</p>	Dz. nr 111/6	Zakres 1 X	Zakres 2 X	<p>Ad. 1 Istniejąca zabudowa obsługująca gospodarstwa rolne jest zgodna z ustaleniami przeznaczenia planu - §14, ust. 9, pkt 2 lit a, tiret czwarte cyt.:</p> <p>„istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa zagrodowa jest zgodna z ustaleniami planu”</p>

		109.MN,U w kierunku zachodnim (na teren 18.R) w celu umożliwienia rozbudowy gospodarstwa rolnego				<p>W celu uściślenia możliwości rozwoju gospodarstw rolnych proponujemy zmianę zapisu na:</p> <p>„zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i inwentarskie oraz urządzenia, obiekty i budowle rolnicze służące prowadzeniu gospodarki rolnej w istniejących gospodarstwach rolnych”</p> <p>Zaś parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla takiego typu obiektów zostały określone już w §14, ust. 9, pkt 4 lit b i c.</p> <p>Ad.2 Powiększenie terenu 109.MN,U w kierunku zachodnim nie jest możliwe - teren 18.R położony jest w dwóch strefach ochrony konserwatorskiej, tj. w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Małe oraz w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków – strefa lokacji historycznej wsi Cedry Małe), gdzie obowiązuje szczególne wymogi ochrony konserwatorskiej określone w planie, m. in nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy; zmiana tych ustaleń wymagałaby ponowienia procedury sporządzania planu miejscowego, w szczególności uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a także wymagałoby dodatkowej procedury uzyskania zgody właściwego Ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (grunty chronione).</p>
9	24.10.2022 Osoba fizyczna	<p>Dotyczy trzech zakresów ustaleń:</p> <ol style="list-style-type: none"> zmiany mocy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z 100 kW na 500 kW wniosek o korektę zapisów w celu uniknięcia błędnej interpretacji zastosowania spójnika „i” 	Tereny oznaczone symbolem PE lub UP	Zakres 1.,2. X	Zakres 3. X	<p>Ad. 1 Projekt planu miejscowego był sporządzany zgodnie ze studium, w którym określono moc urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na nie mniej 100 kW. W trakcie procedury opracowania planu nastąpiła zmiana ustawowa maksymalnej mocy, dla której należy określać zasięgi obszarów w studium z 100 kW na 500 kW. W celu uniknięcia wątpliwości rekomendujemy zmianę w zapisach projektu planu z 100 kW na 500 kW, co także będzie zgodne</p>

		3. rozszerzenie możliwości lokalizacji na terenach oznaczonych symbolami PE i PU innych, niż panele fotowoltaiczne, odnawialnych źródeł energii.			z ustaleniami studium. Ad. 2 zastosowanie spójnika „i” w wyliczeniach wielu elementów zagospodarowania w jednym zapisie ustaleń jest zwyczajowo przyjętym sposobem zapisu języka polskiego (stosowanym także w aktach prawa powszechnego), gdzie wszystkie elementy zapisuje się po przecinku, zaś ostatni element łączy się z pozostałymi spójnikiem „i”; co nie oznacza konieczności lokalizacji dwóch ostatnich elementów zagospodarowania zawsze łącznie ze sobą. W celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych proponujemy zmianę sposobu wyliczenia poszczególnych elementów oddzielonych wyłącznie przecinkami. Ad. 3 W ustaleniach planu wskazano jedynie panele fotowoltaiczne zgodnie ze złożonymi wnioskami bądź uwarunkowaniami terenowymi. W obszarze opracowania planu nie było wniosków dla lokalizacji biogazowni, ani takie analizy nie były prowadzone. Wskazane sformułowanie z uzasadnienia projektu planu (s. 42) jest cytatem z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Cedry Wielkie, a nie informacją na temat zaproponowanych rozwiązań przedmiotowego planu miejscowego. Nie przewiduje się lokalizacji w obszarze planu innych, niż panele fotowoltaiczne, odnawialnych źródeł energii.
10	24.10.2022 Osoba fizyczna	Dotyczy dwóch zakresów ustaleń: 1. Rozszerzenia funkcji terenu 48.MN o zabudowę usługową oznaczoną symbolem U 2. Rozszerzenia funkcji terenu 48.MN o możliwość lokalizacji zabudowy charakterystycznej dla zabudowy zagrodowej, szczególnie możliwość budowy nowych budynków gospodarczych lub innych	Teren 48.MN	X	Ad. 1 Następuje zmiana funkcji terenu na MN,U Ad. 2 Zmiana funkcji terenu na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej automatycznie spowoduje dopuszczenie dalszego prowadzenia istniejących gospodarstw rolnych, w tym budowę nowych budynków gospodarczych lub innych służących gospodarce rolnej

		służących gospodarce rolnej				
11	25.10.2022 Osoba fizyczna	Rozszerzenie funkcji terenu 44.MN o zabudowę usługową oznaczoną symbolem U – nowe oznaczenie 44.MN,U	Teren 44.MN	X		Następuje zmiana funkcji terenu na MN,U
12	25.10.2022 Osoba fizyczna	Rozszerzenie funkcji terenu 46.MN o zabudowę usługową oznaczoną symbolem U – nowe oznaczenie 46.MN,U	Teren 46.MN	X		Następuje zmiana funkcji terenu na MN,U
13	25.10.2022 Osoba fizyczna	Rozszerzenia funkcji terenu 43.MN o zabudowę usługową oznaczoną symbolem U – nowe oznaczenie 43.MN,U	Teren 43.MN	X		Następuje zmiana funkcji terenu na MN,U .
14	25.10.2022 Osoba fizyczna	Dotyczy dwóch zakresów ustaleń: 1. Rozszerzenia funkcji terenu 89.MN,U o możliwość lokalizacji zabudowy charakterystycznej dla zabudowy zagrodowej 2. powiększenia zasięgu terenu 89.MN,U w kierunku wschodnim (na teren 97.R) w celu umożliwienia rozbudowy gospodarstwa rolnego	Dz. nr 167/1	Zakres 1 X	Zakres 2 X	Ad. 1 Istniejąca zabudowa obsługująca gospodarstwa rolne jest zgodna z ustaleniami przeznaczenia planu - §14, ust. 9, pkt 2 lit a, tiret czwarte cyt.: „istniejąca w dniu uchwalenia planu zabudowa zagrodowa jest zgodna z ustaleniami planu” W celu uściślenia możliwości rozwoju gospodarstw rolnych proponujemy zmianę zapisu na: „zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i inwentarskie oraz urządzenia, obiekty i budowle rolnicze służące prowadzeniu gospodarki rolnej w istniejących gospodarstwach rolnych” Zaś parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla takiego typu obiektów zostały określone już w §14, ust. 9, pkt 4 lit b i c. Ad.2 Powiększenie terenu 89.MN,U w kierunku wschodnim nie jest możliwe, gdyż wymagałoby to dodatkowej procedury uzyskania zgody właściwego Ministra na zmianę

						przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz innych czynności proceduralnych, ponadto w terenie 97.R nie występuje zakaz zabudowy, zatem rozwój gospodarstwa rolnego może następować także na terenach rolniczych, dodatkowo dla terenu 97.R zmieniono wskaźniki zagospodarowania terenu, tj. zwiększono wskaźnik powierzchni zabudowy do 5%, zwiększono wskaźnik intensywności zabudowy do 0,05 i zmniejszono minimalną powierzchnię biologicznie-czynną do 92%
--	--	--	--	--	--	--

3. Na skutek zmienionych uwarunkowań zewnętrznych oraz konieczności ujednoczenia ustaleń planistycznych po rozpatrzeniu uwag Wójt Gminy Cedry Wielkie wprowadził porządkujące autokorekty dotyczące między innymi wniesienia nowej granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich czy zaktualizowania listy obiektów ujętych w ewidencji zabytków.
4. Rada Gminy Cedry Wielkie potwierdza stanowisko Wójta Gminy Cedry Wielkie w sprawie rozstrzygnięcia uwag, łącznie z dokonanymi korektami ustaleń planu i postanawia nie uwzględniać następujących uwag lub części poszczególnych uwag zamieszczonych w poniższej tabeli nr 2:

Tabela nr 2

Lp	Data uwagi Podmiot wnoszący uwagę	Treść uwagi/część uwagi nieuwzględniona	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga lub część uwagi nieuwzględniona
1.	12.10.2022 Osoba fizyczna	Wniosek o przeznaczenie nieruchomości (dz. nr 90) na cele związane z rozwojem źródeł odnawialnych w postaci projektów fotowoltaicznych i magazynów energii	dz. nr 90
2	18.10.2022 Osoby fizyczne	Wniosek o przeznaczenie nieruchomości (dz. nr 91) na cele związane z rozwojem źródeł odnawialnych w postaci projektów fotowoltaicznych i magazynów energii	dz. nr 91
3	21.10.2022 Osoba fizyczna	Dotyczy powiększenia zasięgu terenu 109.MN,U w kierunku zachodnim (na teren 18.R) w celu umożliwienia rozbudowy gospodarstwa rolnego	dz. nr 107 108/1, 108/4
4	21.10.2022 Osoba fizyczna	Dotyczy powiększenia zasięgu terenu 98.RM w kierunku wschodnim (na teren 97.R) w celu umożliwienia planowanego rozwoju gospodarstwa rolnego	175/4
5.	21.10.2022 Osoba fizyczna	Dotyczy zmiany przeznaczenia terenu działki nr 134/3 pod zabudowę usługową lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; analogicznie jak przeznaczenie terenów sąsiednich	134/3
6	24.10.2022 Osoba fizyczna	Dotyczy dwóch obszarów i zakresów ustaleń: 1. zmiany przeznaczenia terenu działki nr 135/3 pod zabudowę usługową lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; analogicznie jak przeznaczenie terenów sąsiednich 2. powiększenia zasięgu terenu 109.MN,U w kierunku zachodnim (na teren 18.R) w celu umożliwienia rozbudowy gospodarstwa rolnego	1. dz. nr 135/3 2. dz. nr 110/4

7	24.10.2022 Osoba fizyczna	Dotyczy powiększenia zasięgu terenu 109.MN,U w kierunku zachodnim (na teren 18.R) w celu umożliwienia rozbudowy gospodarstwa rolnego	Dz. nr 111/6
8	24.10.2022 Osoba fizyczna	Dotyczy rozszerzenie możliwości lokalizacji na terenach oznaczonych symbolami PE i UP innych, niż panele fotowoltaiczne, odnawialnych źródeł energii.	Tereny oznaczone symbolem PE lub UP
9	25.10.2022 Osoba fizyczna	Dotyczy powiększenia zasięgu terenu 89.MN,U w kierunku wschodnim (na teren 97.R) w celu umożliwienia rozbudowy gospodarstwa rolnego	Dz. nr 167/1

Przewodniczący Rady Justyna Słowińska

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLI/315/2023

Rady Gminy Cedry Wielkie

z dnia 28 lutego 2023 r.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Rada Gminy Cedry Wielkie rozstrzyga, co następuje:

1. Tereny zabudowane wsi oraz tereny przeznaczone pod zabudowę znajdujące się w obszarze objętym planem miejscowym położone są w strefie zurbanizowanej i posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
2. W obszarze planu miejscowego, w założonym w prognozie skutków finansowych pięcioletnim horyzoncie czasowym, nie przewiduje się konieczności budowy nowych i urządzenia istniejących dróg gminnych. Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze planu odbywa się z wykorzystaniem istniejących dróg publicznych oraz w oparciu o drogi wewnętrzne.
3. Dla obsługi infrastrukturą techniczną planowanej zabudowy przewiduje się realizację odcinków magistralnych sieci uzbrojenia inżynierskiego terenu należących do zadań własnych gminy, tj. sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej o orientacyjnej długości 1800 m.
4. Realizacja zadań własnych Gminy Cedry Wielkie wymienionych w pkt. 3 zostanie sfinansowana ze środków budżetu Gminy, z możliwością wsparcia z funduszy zewnętrznych lub w partnerstwie publiczno-prywatnym.

Przewodniczący Rady Justyna Słowińska

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XLI/315/2023

Rady Gminy Cedry Wielkie

z dnia 28 lutego 2023 r.

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

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 roku, poz. 503, 1846, 2185, 2747).

Dokument dostępny w systemie informacji przestrzennej Gminy Cedry Wielkie oraz na dołączonej do dokumentacji prac planistycznych płycie CD.

Przewodniczący Rady Justyna Słowińska