



POGŁĘBIONA EKSPERTYZA NA POTRZEBY KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBREBU CEDRY MAŁE



Fundusze Europejskie
Wiedza Edukacja Rozwój



Rzeczpospolita
Polska



Unia Europejska
Europejski Fundusz Społeczny



SPIS TREŚCI:

- 1. Wstęp.**
- 2. Procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej MPZP/plan miejscowy) – udział społeczeństwa w procesie planowania.**
- 3. Ustawy i rozporządzenia regulujące treść i procedurę opracowania planu miejscowego.**
- 4. Charakterystyka obszaru opracowania – obręb Cedry Małe.**
- 5. Wpływ nadrzędnych dokumentów planistycznych na ustalenia planu miejscowego:**
 - 1) Zalecenia i wytyczne Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego oraz Planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot 2030;**
 - 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie.**
- 6. Uwarunkowania środowiska kulturowego i ich wpływ na ustalenia planu miejscowego.**
- 7. Uwarunkowania komunikacyjne (w tym realizacja drogi S7) i ich wpływ na ustalenia planu miejscowego.**
- 8. Uwarunkowania przyrodnicze i ich wpływ na ustalenia planu miejscowego.**
- 9. Uwzględnienie planowanych inwestycji ponadlokalnych, mających wpływ na ustalenia planu miejscowego.**
- 10. Rola konsultacji społecznych w procesie sporządzania planu miejscowego.**
- 11. Cele i konsekwencje przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

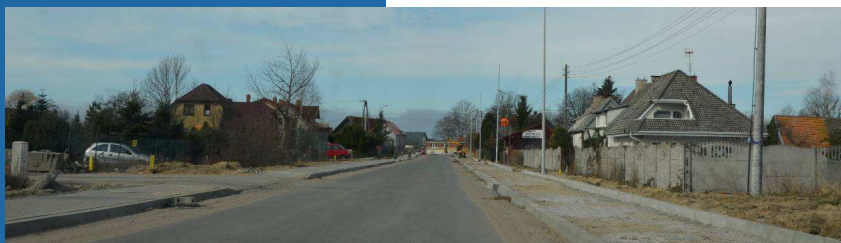
1. Wstęp:

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego jest aktem prawa miejscowego czyli przepisem prawa obowiązującym w granicach obszaru objętego opracowaniem na terenie gminy. Plan miejscowy jest przyjmowany w formie uchwały Rady Gminy. Plan miejscowy składa się z części tekstowej – uchwały Rady Gminy oraz z części graficznej – rysunku planu, integralnej części uchwały. Rysunek planu jak i tekst wzajemnie się uzupełniają, tworząc całość przepisu prawa. Plan miejscowy ustala przeznaczenie poszczególnych terenów oraz warunki ich zainwestowania i zabudowy. W obszarze, gdzie plan miejscowy obowiązuje, każdy projekt budowlany musi być sporządzany zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.

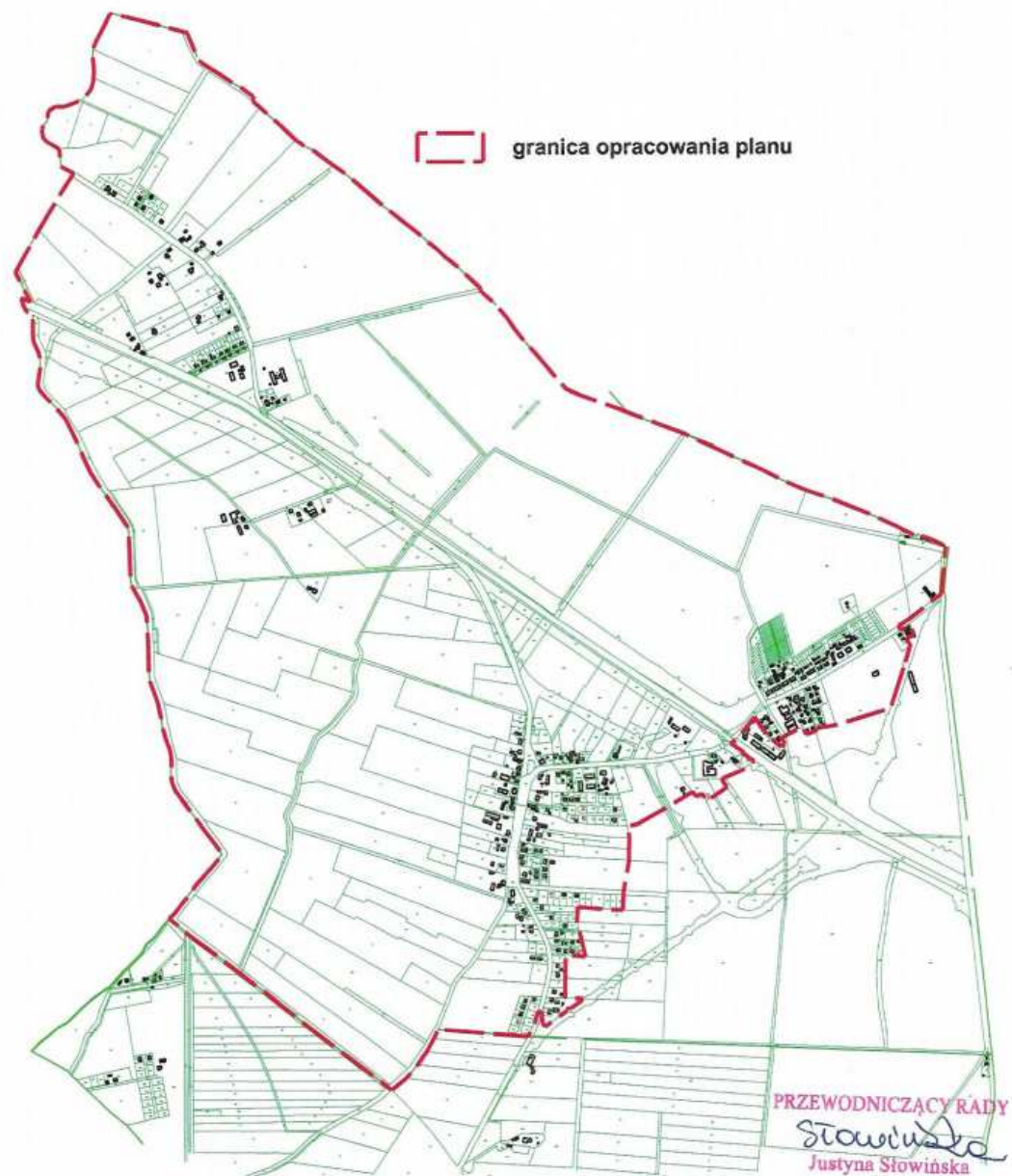


Niniejszy dokument dotyczy sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Cedry Małe w gminie Cedry Wielkie. Plan miejscowy jest wynikiem realizacji:

Uchwały 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.



OBSZAR OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO – GRANICA



2. Procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej MPZP/plan miejscowy) – udział społeczeństwa w procesie planowania.

Informacja przez ogłoszenie w prasie, w biuletynie, na stronie internetowej.

Spotkanie otwarte
Spotkanie konsultacyjne
Poradnictwo specjalistyczne
w punktach konsultacyjnych.

Składanie wniosków dotyczących planu w określonym terminie, nie krótszym niż 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia (art. 17 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

możliwość zapoznania się z projektem planu (wyłożenie do publicznego wglądu) i dyskusja publiczna.

Składanie uwag do projektu planu w określonym terminie, nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu (art. 17 ust. 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).



3. Ustawy i rozporządzenia regulujące treść i procedurę opracowania planu miejscowego.

- **Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1945 z późniejszymi zmianami)** – najważniejsza ustawa z punktu widzenia planowania przestrzennego, która przede wszystkim ustala przebieg procedury sporządzania planu miejscowego oraz precyzuje dopuszczony zakres ustaleń planu miejscowego – ustawa narzuca udział społeczności w pracach planistycznych poprzez składanie wniosków do planu, udział w wyłożeniu planu do publicznego wglądu – w tym dyskusji publicznej oraz daje możliwość składania uwag do projektu planu;
- **Ustawa z 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2019 poz. 1186)** – przede wszystkim określa podstawowe definicje najczęściej używanych pojęć (w tym budynek, budowla, remont, przebudowa itd.) oraz określa kategorie obiektów budowlanych;
- **Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2019 poz. 1396)** – przede wszystkim zawiera wytyczne dla utrzymania równowagi przyrodniczej w gospodarowaniu zasobami środowiska;
- **Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2018 poz. 2081, z późniejszymi zmianami)** – na jej podstawie przeprowadza się strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko planu miejscowego, która umożliwia wpływ społeczeństwa na ochronę środowiska;
- **Ustawa z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. 2018 poz. 2268 z późniejszymi zmianami)** – przede wszystkim zawiera ustalenia wymagane dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – oraz ich dopuszczone/ zabronione zainwestowanie;
- **Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1614 z późniejszymi zmianami)** – przede wszystkim określa formy ochrony przyrody oraz zakres ich ochrony;
- **Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1161)** – przede wszystkim ustala warunki oraz możliwości dla przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- **Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2018 poz. 2067 z późniejszymi zmianami)** – jest podstawą do formułowania ustaleń dla obszarów i obiektów zabytkowych;
- **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2018 poz. 2204 z późniejszymi zmianami)** – kwalifikuje cele publiczne, określa sposób dokonywania podziałów i scaleń (łączeń) nieruchomości;

- ***Ustawa z 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. 2019 poz. 725 z późniejszymi zmianami)*** – określa rodzaje map oraz ich konieczną zawartość, która jest zależna od przyjętej skali;
- ***Ustawa z dn. 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. 2019 poz. 868 z późniejszymi zmianami)*** – zawiera ustalenia dla terenów i obszarów górniczych oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi;
- ***Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. 2019 poz. 755 z późniejszymi zmianami)*** – zawiera wytyczne dla kształtowania polityki energetycznej państwa, zasady i warunki zaopatrzenia i użytkowania paliw i energii, w tym ciepła;
- ***Ustawa z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. 2019 poz. 654)*** – zawiera wytyczne dla lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- ***Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. 2018 poz. 2068 z późniejszymi zmianami)*** – zawiera podział dróg z uwagi na ich własność oraz znaczenie jak również szereg wytycznych dla ich projektowania;
- ***Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. 2016 poz. 124)*** – zawiera podział dróg z uwagi na ich znaczenie (m. in. drogi zbiorcze, lokalne, dojazdowe), minimalne szerokości nowoprojektowanych dróg oraz minimalne odległości dla lokalizacji zabudowy. Ponadto wyznacza konieczne odległości pomiędzy poszczególnymi skrzyżowaniami;
- ***Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2017 poz. 2285)*** – zawiera wytyczne techniczne do sporządzania projektów budowlanych, w tym te, które należy wziąć pod uwagę przy projekcie planu miejscowego;
- ***Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 kwietnia 2007r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie (Dz. U. 2007 nr 86 poz. 579)***;
- ***Ustawa z dnia 28 września 1991r. o lasach (t.j. Dz. U. 2018 poz. 2129 z późniejszymi zmianami)***;
- ***Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 nr 213 poz. 1397)*** – zawiera wytyczne dla ustaleń na terenach leśnych;
- ***Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1587)*** – zawiera wykaz ustaleń, które należy zawrzeć w planie miejscowym oraz wytyczne graficzne do sporządzania rysunku

planu oraz używanych w nim kolorów w zależności od przeznaczenia terenu. Ponadto zawiera wzory obwieszczeń, tabel, protokołów wykorzystywanych w trakcie prac planistycznych;

- **Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013 poz. 640)** – zawiera wytyczne dla lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie gazociągów – strefy kontrolowane oraz ograniczenia zainwestowania w ich obszarze;
- **Ustawa z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2017 poz. 2062 z późniejszymi zmianami)** – określa dopuszczalne lokalizacje sieci telekomunikacyjnych w tym szerokopasmowych oraz możliwości budowy stacji bazowych telefonii komórkowych.
- **Uchwała Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (dot. Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich)** – określa zasady gospodarowania oraz zakazy obowiązujące na obszarach chronionych.

Ustalenia planu miejscowego muszą uwzględniać powyższe przepisy nadrzędne – ustawy i rozporządzenia (muszą być z nimi zgodne). Dokumenty te w znacznej mierze wpływają na zapisy planu miejscowego w tym nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia.

4. Charakterystyka obszaru opracowania – dla części obrębu Cedry Małe.

Ważną kwestią przy sporządzaniu projektu planu jest inwentaryzacja terenowa czyli rozpoznanie obszaru opracowania, jego obecnej zabudowy (w tym istniejącej funkcji budynków), zainwestowania, zbadanie możliwości dla lokalizacji nowej zabudowy oraz możliwości obsługi komunikacyjnej, jak również określenie atutów krajobrazowych. Dla obszaru opracowania planu miejscowego dla części obrębu Cedry Wielkie przeprowadzono zatem prace terenowe oraz sporządzono inwentaryzację, z której wynikły następujące kwestie:

- Obszar w granicach opracowania zajmuje powierzchnię ok. 670 hektara.
- Obszar opracowania zawiera dość zwartą zabudowę wsi Cedry Małe, zabudowę popegeerowską wzdłuż ul. Wiślanej oraz rozlegle kształtującą się zabudowę w północno - zachodniej części obrębu, otoczoną gruntami rolnymi z charakterystycznym układem pól przedzielonych siecią rowów melioracyjnych oraz kanałów – cecha charakterystyczna dla gmin położonych w obszarze Żuław.
- Obsługa komunikacyjna Cedrów Małych Kolonii odbywa się zjazdem jeszcze w obrębie Koszwały i nie ma obecnie połączenia bezpośredniego z zabudową wsi Cedry Małe – obszar ten ma utrudnione połączenie ze wsią Cedry Małe.
- W obszarze Cedry Małe Kolonia występuje rozproszona zabudowa, zarówno są to pozostałości po starych siedliskach (użytkowane w znacznej mierze jako budynki mieszkalne), jak i nowa zabudowa mieszkaniowa

lokalizowana na działkach po minimum 3000m², stanowiąca zabudowę siedliskową (przy czym znaczna część z tych budynków nie pełni i w przyszłości nie będzie prawdopodobnie pełniła funkcji siedlisk rolniczych – są tam budynki wykorzystywane jako mieszkalne).

- Przy ul. Wspólnej zlokalizowany jest zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej – są to obiekty z lat 50-tych. Budynki częściowo przebudowane, niektóre w wątpliwym stanie technicznym, nie mniej jednak tworzące dość harmonijny, zwarty układ. Od południowej strony ul. Wspólnej zlokalizowane są budynki gospodarcze przynależne do wyżej opisanej zabudowy jednorodzinnej, bliźniaczej.
- Pomędzy zabudową przy ul. Wspólnej a trasą S7 znajdują się siedliska rolnicze (funkcjonujące) oraz teren gospodarstwa rolnego z zabudową służącą obsłudze tego gospodarstwa.
- Główne zainwestowanie wsi Cedry Małe skupia się wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 227, podłączonej w węźle do trasy ekspresowej – S7 relacji Gdańsk – Warszawa. Przy wybudowanym węźle zlokalizowane są tereny usługowe (w tym stacja paliw oraz teren szkoły) jak i tereny produkcyjne i usługowo – produkcyjne. Występuje nieliczna zabudowa mieszkalna jednorodzinna. Dalej, jadąc w kierunku Cedrów Wielkich, wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 227 skupiła się stara zabudowa mieszkalna, jednorodzinna w tym kilka obiektów z zabudową wielorodzinną z terenem urządzonym pod plac zabaw, ujęciem wód, dalej nowym kościołem, zbiornikiem wodnym oraz sklepem spożywczym.
- Na południe od zabudowy wielorodzinnej, na skraju miejscowości lokalizuje się zespół nowej zabudowy mieszkalnej, jednorodzinnej, wolnostojącej (nowe budynki na wydzielonych działkach). Również na północnym jak i południowym skraju miejscowości, przy wyjeździe skupiają się nowe budynki mieszkalne w formie zespołów zabudowy obsługiwanych ślepyimi drogami wewnętrznymi (drogi bez dalszego przejazdu).
- W centrum wsi znajduje się kilka funkcjonujących siedlisk rolniczych.
- Zabudowa wzdłuż ulicy Wiślanej (oddzielona od głównej części miejscowości drogą ekspresową S7) to zabudowa wielorodzinna (była zabudowa PGR) z ogrodami działkowymi od północy oraz od południa, przy węźle zabudowa usługowa i produkcyjno – usługowa – w tym firma związana z produkcją rolną oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowiąca zespół zabudowy i dalej w kierunku północnym, niezainwestowany teren z ruinami budynków po PGR.
- Przy północno – wschodnim krańcu obrębu zlokalizowana jest zmodernizowana stacja pomp oraz budynek mieszkalny jednorodzinny. W zachodniej części obrębu Cedry Małe zlokalizowana jest rozproszona zabudowa mieszkaniowa (pozostałości po dawnych siedliskach) oraz kilka siedlisk rolniczych.
- Pozostałe części obrębu Cedry Małe to pola uprawne z charakterystyczną dla Żuław siecią rowów melioracyjnych i kanałów.
- Zabudowa w obszarze opracowania zlokalizowana jest w zasięgu obsługi sieci wodociągowej, przy czym dla terenów nowej zabudowy konieczna będzie rozbudowa sieci. Sieć wodociągowa przebiega wzdłuż głównych dróg w obrębie.

- Znaczna większość zabudowy obrębu jest podłączona do sieci kanalizacji sanitarnej. Tylko nieliczne obiekty korzystają z własnego szamba.
- W miejscowości Cedry Małe znajduje się ujęcie wody.
- Zabudowa obrębu Cedry Małe ma dostęp do energii elektrycznej i sieci telekomunikacyjnej. Przez obszar opracowania przechodzą linie elektroenergetyczne wysokich i najwyższych napięć.
- Przez obszar opracowania przebiega droga krajowa – trasa ekspresowa S7 relacji Gdańsk – Warszawa (dzieli ona obszar obrębu na dwie części – komunikacja pomimo licznych usprawnień może być ograniczona – droga stanowi barierę – dzieli miejscowość) oraz droga wojewódzka nr 227 relacji Cedry Wielkie – Pruszcz Gdański jak i drogi powiatowe. Pozostałe drogi to drogi publiczne gminne oraz w znacznej większości drogi wewnętrzne stanowiące własność gminy.

UŻYTKOWANIE - SCHEMAT

OZNACZENIA

— granica opracowania mpzp

grunty zabudowane i zurbanizowane

tereny mieszkaniowe, inne tereny zabudowane, zurbanizowane

tereny rekreacyjne

tereny komunikacyjne - Tr, Tp

tereny komunikacyjne - Tr, Tp

grunty rolne

grunty rolne, zabudowane klas I-III

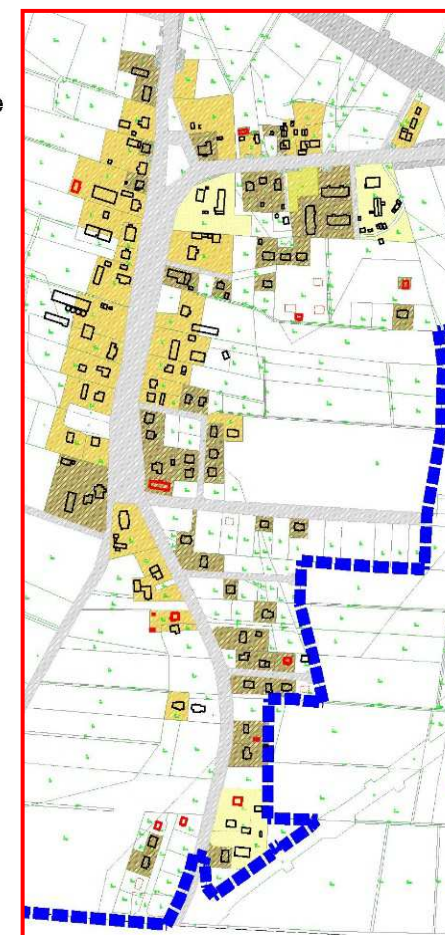
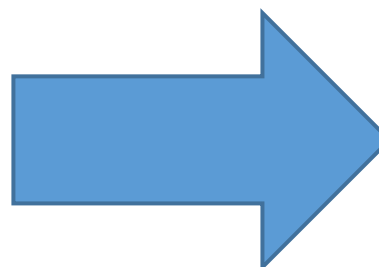
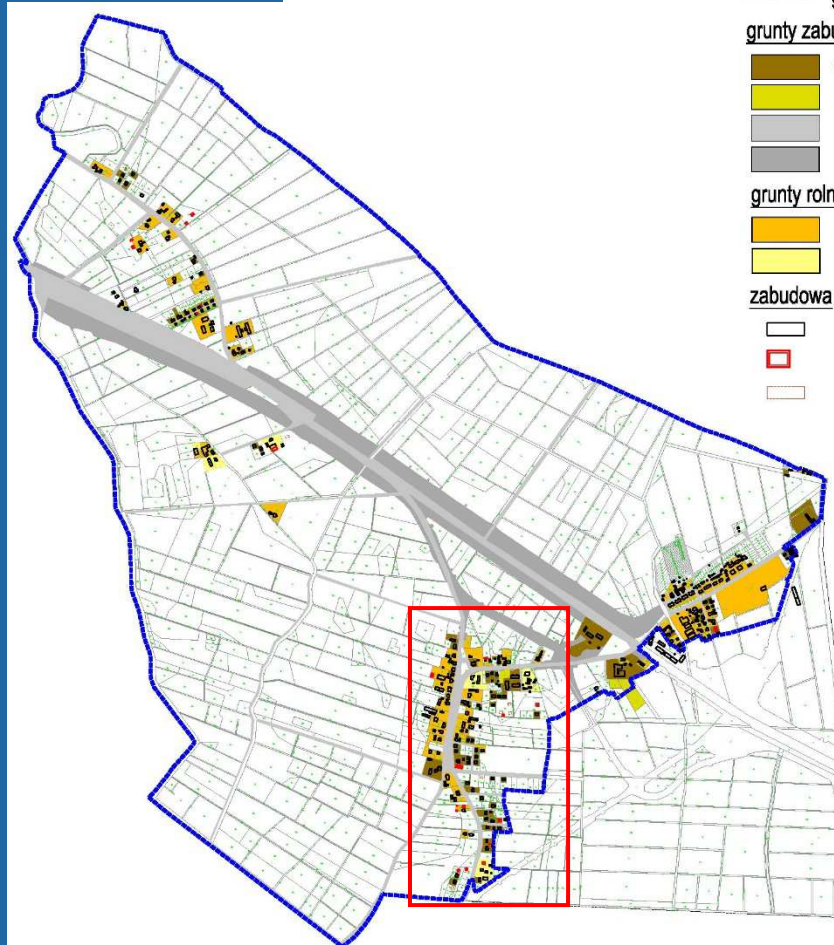
grunty rolne, zabudowane klas IV-VI

zabudowa

— budynki istniejące

— budynki w budowie

— budynki projektowane



5. Wpływ nadrzędnych dokumentów planistycznych na ustalenia planu miejscowego:

Plan miejscowy musi uwzględniać ustalenia nadrzędnych dokumentów planistycznych, w tym przede wszystkim Planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

1) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego oraz Plan zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot 2030.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa (skrót PZPW) – sporządzany w granicach administracyjnych województwa, uchwalany przez sejmik województwa. Zawiera wytyczne dla działań rozwojowych na terenie województwa, które winny być kompatybilne zarówno z ustaleniami Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, jak i Strategii Rozwoju Województwa. **Stanowi wytyczne dla dalszych procesów planowania.**

Obecnie obowiązuje Uchwała Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego oraz stanowiącego jego część planu zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego Trójmiasta.

Plan zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot 2030 stanowi część planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego.

Główne ustalenia PZPWP dla obszaru opracowania:

- dla lokalizacji nowej zabudowy należy najpierw wykorzystywać obszary istniejącego zagospodarowania oraz ograniczać rozwój zabudowy na terenach otwartych – należy otwierać nowe tereny pod rozwój zabudowy na podstawie uzasadnionej potrzeby;
- należy tworzyć zwarte obszary zabudowy wsi, minimalizować ich zapotrzebowanie terenowe oraz potrzeby związane z ich obsługą, ograniczać ich negatywny wpływ na środowisko oraz sprzyjać rozwijaniu więzi społecznych polegających między innymi na: domykaniu obszarów zabudowanych w obszarze wsi (czytelna krawędź pomiędzy terenami zainwestowanymi i terenami otwartymi);
- w celu utrzymania ładu przestrzennego pożądana jest integracja przestrzenna i funkcjonalna obszarów o różnym (ale niekonfliktowym) przeznaczeniu; zachowanie czytelności historycznych układów ruralistycznych (wiejskich), układu rozplanowania, intensywności, skali, formy i proporcji oraz rozwiązań

materiałowych zabudowy, charakterystycznych dla określonej jednostki osadniczej (w tym jej rangi) i lokalnej tradycji budowlanej, specyficznych historycznych elementów zagospodarowania;

- pożądaną jest zapobieganie rozlewaniu się zabudowy na tereny otwarte - niezabudowane, poprzez ochronę ekosystemów naturalnych i gruntów rolnych oraz zachowanie ciągłości przestrzennej powiązań ekologicznych na poziomie krajowym, regionalnym, i lokalnym, z utrzymywaniem przestrzeni wolnej od zabudowy lub ograniczeniem intensywności zabudowy w ich przebiegu;
- należy chronić walory widokowe, w tym panoramy oraz przedpola widokowe zabytkowych wsi (...) stosować tradycyjne dla poszczególnych części regionu formy architektury wiejskiej (...); zachowywać wartościowe drewniane obiekty zabytkowe (...) oraz obejmować ochroną planistyczną w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz wartościowe obiekty historyczne nie objęte dotychczas żadną prawną formą ochrony;
- należy zapewnić odpowiednią dostępność terenów mieszkaniowych do podstawowych usług publicznych; transportu zbiorowego; przestrzeni publicznych, w tym przestrzeni otwartych;
- należy zapewnić odpowiednią dostępność terenów mieszkaniowych do infrastruktury technicznej (w szczególności do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz energetycznej);
- pożądaną jest dostosowanie przeznaczenia, sposobu i intensywności zagospodarowania terenu na obszarach występowania do charakteru, skali i rodzaju zagrożeń naturalnych, w szczególności powodziowych, dostosowanie stopnia i sposobu zabezpieczenia przeciwpowodziowego do charakteru, funkcji, przeznaczenia oraz istniejącego zagospodarowania terenu, realizacji nowej infrastruktury przeciwpowodziowej wówczas, gdy zagrożenia powodziowego nie można ograniczyć przez działania nietechniczne;
- należy dostosowywać przeznaczenie, sposób i intensywność zagospodarowania terenu na obszarach występowania do charakteru, skali i rodzaju zagrożeń naturalnych, w szczególności powodziowych;
- należy ograniczyć zabudowę na obszarach produkcji rolnej;
- należy chronić dziedzictwo kulturowe i uwzględnić walory krajobrazowe przy lokalizowaniu stref inwestycyjnych przy węzłach drogowych w ciągu drogi ekspresowej S7;
- przez obszar opracowania przebiega regionalna trasa rowerowa nr 118: Malbork (m.) - Malbork - Miłoradz - Tczew (m.) - Tczew - Pszczółki – Suchy Dąb - Cedry Wielkie - Przegalina (m. Gdańsk);
- obowiązuje zasada kształtowania podstawowego układu drogowego w obszarze metropolitalnym w oparciu o układ tras przebiegających: równoleżnikowo (na kierunku wschód-zachód), który tworzą: Obwodnica Południowa Gdańska (droga nr S7);

- obowiązuje zasada hierarchizacji sieci dróg ponadregionalnych i regionalnych: drogi ekspresowe (S) – drogi nr S6 i S7 i drogi zbiorcze (Z) - pozostałe odcinki dróg wojewódzkich w granicach województwa.
- należy rezerwować pasy terenów wolnych od zabudowy i przeszkód terenowych dla projektowanej i planowanej infrastruktury elektroenergetycznej, a na etapie jej eksploatacji zapewniających dostęp do sieci i urządzeń energetycznych oraz określanie ograniczeń w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w pobliżu projektowanej i planowanej infrastruktury elektroenergetycznej oraz źródeł produkcji energii elektrycznej i ciepłej;

2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (skrót SUIKZP) – sporządzane jest obowiązkowo dla terenu każdej gminy – stanowi zapis polityki przestrzennej gminy. Zapisy SUIKZP są wiążące przy opracowywaniu planów miejscowych. SUIKZP powinno uwzględniać ustalenia PZPW.

Dla gminy Cedry Wielkie obecnie obowiązuje: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie uchwalone uchwałą Nr XLII/324/18 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 12 września 2018r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie.

RYSUNEK KIERUNKÓW STUDIUM



	Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP)
tereny osiedleńcze:	
	tereny mieszkaniowo-usługowe wg m.p.z.p.
	tereny mieszkaniowo-usługowe niezabudowane
	tereny rozwojowe mieszkaniowo-usługowe
	tereny publiczne wg m.p.z.p.
	tereny usługowe wg m.p.z.p.
	tereny rozwojowe na cele publiczne
tereny produkcyjno-usługowe:	
	tereny produkcyjno-usługowe wg m.p.z.p.
	tereny rozwojowe produkcyjno-usługowe dla modułów wieloprzestrzennych
	tereny rozwojowe produkcyjno-usługowe dla drobnych modułów / oferty konfliktowe
	tereny zamknięte
	miejsca węzła ruchu turystycznego
	oznaczenie nieaktualne
infrastruktura techniczna:	
	linia energetyczna 400 kV ze strefą ochronną
	linia energetyczna 110 kV ze strefą ochronną

Oznaczenia dodane zmianą studium z 2017r.

- linie rozgraniczające drogi S7 - uaktualnione
- lasy
- nowe tereny inwestycyjne, w tym:
 - MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
 - MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
 - MU/Upubl. - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usług publicznych
 - U - tereny zabudowy usługowej
 - UT/US - tereny usług turystyki, sportu i rekreacji
 - UP - tereny usługowo-produkcyjne
 - RU - tereny obsługi produkcji rolnej
- tereny przeznaczone pod zainwestowanie po korekcie linii rozgraniczających drogi ekspresowej S7
- strefa badania ryzyka środowiskowego dla lokalizacji farm wiatrowych
- obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego
- obszary wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego
- obiekty postulowane do wpisu do rejestru zabytków województwa pomorskiego
- oczyszczalnie ścieków

Główne ustalenia studium dla obszaru opracowania:

Tereny osiedleńcze

Zasięgi przestrzenne terenów osiedleńczych wg mpzp mają charakter orientacyjny - wynika to przede wszystkim ze skali opracowania dokumentu studium 1:25000 w stosunku do skali opracowania planów miejscowych 1:1000 i z braku warstwy informacji o ewidencji gruntów na mapie topograficznej, będącej podkładem do projektu studium. W celu określenia dokładnego ich zasięgu, każdorazowo należy odnosić się do rysunku planów miejscowych. Określenie funkcji dla poszczególnych terenów ma charakter funkcji wiodących dla poszczególnych terenów – w celu dokładnego, dopuszczonego przeznaczenia terenu oraz wskaźników i parametrów należy się odnieść do zapisów tekstowych poszczególnych obowiązujących planów miejscowych. Ponadto dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenu o określonej w planie miejscowym funkcji w przypadku wystąpienia uzasadnionej potrzeby z zachowaniem bezkonfliktowego sąsiedztwa oraz z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego, krajobrazu i w dostosowaniu do uwarunkowań i wytycznych ochrony konserwatorskiej zabytkowych wsi oraz poszczególnych zespołów zabudowy.

Ponadto przy zmianie planów miejscowych należy dopuścić w każdej miejscowości dalsze funkcjonowanie istniejących w dniu uchwalenia planu gospodarstw rolnych.

Z uwagi na rolniczy charakter gminy dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk rolniczych w obszarze całej gminy, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi.

Ponadto w zmianie studium, w obrębie Cedry Małe, wydzielono nowe tereny inwestycyjne o następującej funkcji:

MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

– minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800m²,

– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,

MU/U – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej i/lub usług publicznych:

– minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800m²,

– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,

UP – tereny usługowo – produkcyjne;

– minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000m²,

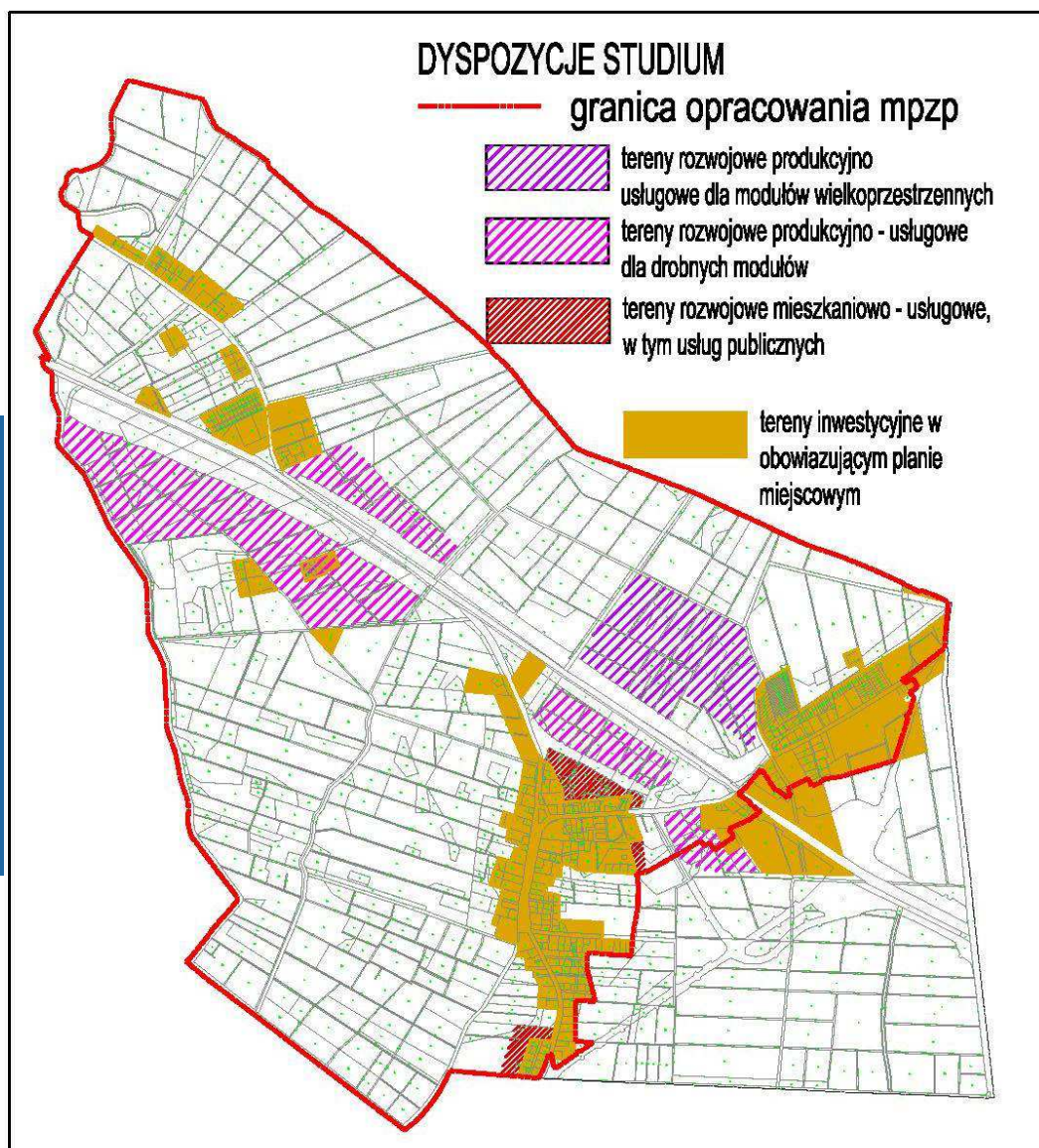
– minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,

Powyżej ustalone parametry dotyczą nowych terenów inwestycyjnych, które są niezabudowane. Dla terenów inwestycyjnych zabudowanych parametry i wskaźniki urbanistyczne należy ustalać indywidualnie w zależności od występujących uwarunkowań i stanu istniejącego.

Dla nowych, znacznych powierzchniowo terenów inwestycyjnych w granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej, w szczególności we wsi Cedry Małe, (...) na etapie sporządzania planów miejscowych należy w zasadach zabudowy i zagospodarowania terenów wykluczyć sytuowanie nowej zabudowy w formie drugiej linii

zabudowy w głębi działek – nową zabudowę, jej lokalizację oraz parametry i wskaźniki należy lokalizować w sposób nie powodujący kolizji z zakresem i zasadami ochrony konserwatorskiej zabytkowych zespołów wiejskich (ruralistycznych). Ponadto należy rozważyć w formie analiz wpływ lokalizacji nowej zabudowy na historyczny układ przestrzenny miejscowości.

GLÓWNE DYSPOZYCJE PRZESTRZENNE STUDIUM



6. Uwarunkowania środowiska kulturowego i ich wpływ na ustalenia planu miejscowego.



W obszarze opracowania planu nie występują obiekty ani obszary wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego.

W obszarze opracowania planu występują obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (w tym obiekty ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków) – obiekty do zachowania oraz ochrony, dla których plan miejscowy będzie posiadał odrębne ustalenia, a których treść zostanie uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- ul. Nowa 1 – budynek gospodarczy;
- ul. Długa 30 – budynek gospodarczy;
- ul. Długa 30 – budynek mieszkalny;
- ul. Żuławska 43 – budynek gospodarczy;
- ul. Wiślana 10 – budynek mieszkalny;
- ul. Żuławska 36 – kapliczka;
- ul. Łąkowa 4 – budynek mieszkalny;
- ul. Żuławska 41 – budynek mieszkalny;
- ul. Żuławska 43 – budynek mieszkalny.

Wytyczne dla ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz gospodarczej:

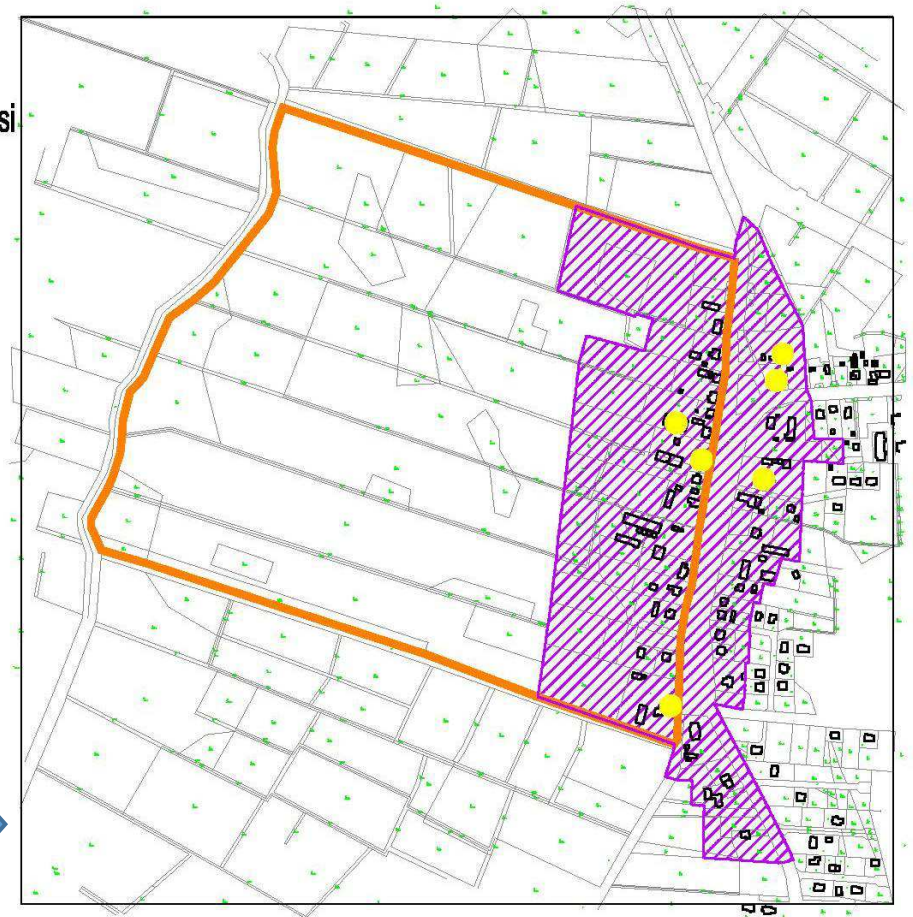
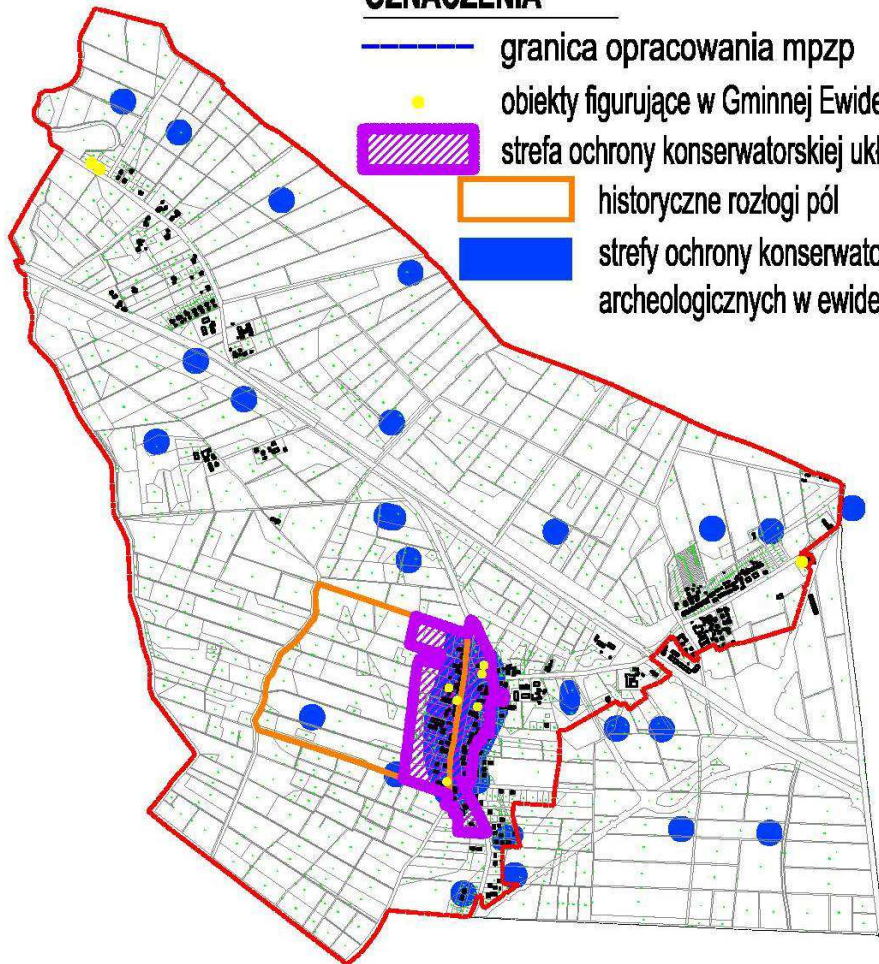
- ochrona historycznej zabudowy wsi reprezentowanej przez główne występujące w danej wsi typy zabudowy;
- kontynuacja form architektonicznych właściwych dla wiejskiej tradycji budowlanej, uwzględniającej lokalne tradycje;
- przy projektowaniu nowych obiektów należy zwrócić uwagę na:
 - odpowiednie proporcje poszczególnych części budynku;
 - poziom posadowienia względem terenu - nie wyżej jak 0,5-0,6m nad poziomem terenu;
 - dostosowanie do ukształtowania, rzeźby terenu;
 - proporcje kondygnacji nadziemnej do kubatury poddasza z uwzględnieniem kąta nachylenia połaci dachu (postulowane budynki ze ścianką kolankową o maks. wysokości 1,2m, o kącie pochylenia połaci dachowej 20-45 stopni, dla budynków bez ścianki kolankowej kąt pochylenia połaci 40-50 stopni);
 - stosowanie tradycyjnych materiałów, jak: cegła licowa, kamień (fundamenty, budynki gospodarcze), drewno (konstrukcje, wykończenia), tynki, ceramiczne pokrycia dachów itp.

Dla zabudowy produkcyjnej (w tym składów, magazynów) oraz zabudowy usługowej zlokalizowanej poza strefami ochrony konserwatorskiej układów ruralistycznych oraz strefy ochrony ekspozycji, parametry kształtowania zabudowy oraz forma nowej zabudowy kształtowana indywidualnie do potrzeb funkcjonalnych obiektu, przy czym obiekty te nie mogą negatywnie oddziaływać na krajobraz.

UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO - SCHEMAT

OZNACZENIA

-  granica opracowania mpzp
-  obiekty figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków
-  strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi
-  historyczne rozłogi pól
-  strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków



Obszar wsi Cedry Małe wskazany jest do objęcia ochroną – ustalenia strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Dla wyznaczonej strefy wskazane jest:

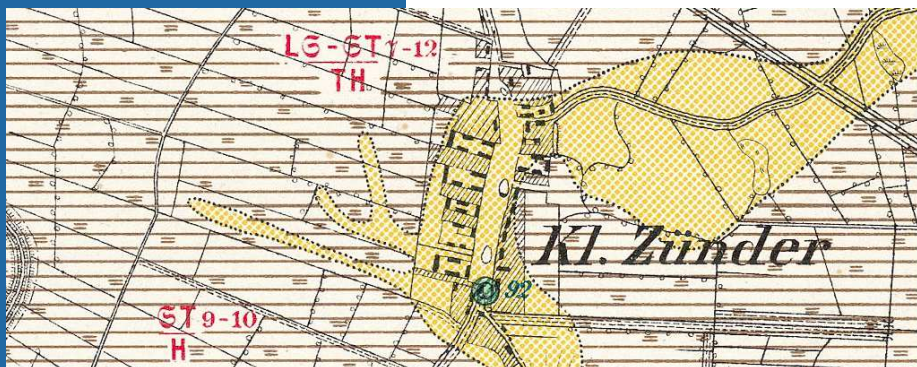
- zachowanie i kontynuowanie specyfiki miejscowego i tradycyjnego budownictwa żuławskiego oraz skupianie budynków w zespoły zagrodowe w obrębach zabudowy zagrodowej;
- zachowanie układu komunikacyjnego i historycznego planu wsi;
- zachowanie struktury historycznego podziału własności;
- zachowanie czytelności granic zwartej bądź skupionej zagrodowej zabudowy wiejskiej;
- zachowanie czytelności zasad kształtowania zespołów zabudowy z wszystkimi jej komponentami (m. in. zieleni wysoka, średnia, zbiorniki wodne, pastwiska przydomowe);
- ochrona zabytkowej zieleni wysokiej (drzew) znajdującej się w obrębie strefy;
- zachowanie historycznej struktury przestrzennej układu wsi, kompozycji przestrzennej oraz rozplanowania historycznych zagród;

W strefie ochrony konserwatorskiej należałoby zakazać stosowania zabudowy o gabarytach dominujących w stosunku do zabudowy historycznej oraz stosowania dominant wysokościowych w zabudowie mieszkaniowo - usługowej.

W strefie ochrony konserwatorskiej postuluje się usunięcie lub rekompozycję występujących elementów dysharmonijnych zabudowy.

W obszarze opracowania, na zachód od istniejącej struktury wsi występują historyczne rozłogi pól, dla których należy zachować historyczne podziały parcelacyjne. Przy kształtowaniu nowej struktury przestrzennej należy zachować i ewentualnie przestrzennie podkreślić (np. poprzez nasadzenia drzew wzdłuż historycznych podziałów) historyczne podziały parcelacyjne.

W obszarze opracowania występuje szereg stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków archeologicznych, dla których należy ustalić strefy ochrony: gdzie tylko jest to możliwe, należy dążyć do pogodzenia funkcji terenu z potrzebą ochrony zabytku. Jeżeli jednak nie będzie to możliwe, należy dopuścić zainwestowanie lub zagospodarowanie terenu stanowiska archeologicznego z zachowaniem warunków prowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach uregulowanych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami (ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).



Mapa historyczna (Cedry Małe) 1903r.; źródło <http://mapy.amzp.pl>



7. Uwarunkowania komunikacyjne (w tym realizacja drogi S7) i ich wpływ na ustalenia planu miejscowego.

Przez obszar opracowania przebiega **droga ekspresowa S7** – niedawno zakończona została jej przebudowa, prace na drogach serwisowych drogi ekspresowej zmierzają ku końcowi. **Droga krajowa nr 7 jest jednym z ważniejszych elementów infrastruktury drogowej zarówno w Polsce, jak i w sieci dróg o znaczeniu międzynarodowym (E-77).** Jednocześnie jako 720 km ciąg komunikacyjny Gdańsk - Warszawa - Rabka **stanowi połączenie aglomeracji: gdańskiej, warszawskiej i krakowskiej.**

Zdjęcia lotnicze realizacji drogi S7 oraz schemat przebiegu drogi.; źródło <http://www.s7-koszwały-ndg.pl>



W efekcie wybudowania drogi ekspresowej S-7:

- nastąpiło zdecydowane zwiększenie komfortu i bezpieczeństwa jazdy,
- zmalał czas podróży tranzytowych i docelowych do aglomeracji trójmiejskiej, co jest możliwe dzięki uzyskaniu właściwej hierarchizacji sieci transportowej na rozpatrywanym obszarze,
- została poprawiona płynność ruchu dzięki budowie węzłów dwupoziomowych i wyeliminowaniu jednopoziomowych skrzyżowań drogi krajowej z innymi znaczącymi drogami, a także dzięki znacznemu ograniczeniu dostępności, a tym samym występujących punktów kolizji,
- nastąpiło zwiększenie bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego poprzez znaczne zmniejszenie ilości i ciężkości wypadków drogowych,
- **prognozuje się znaczny wpływ drogi S7 na rozwój gospodarczy gminy Cedry Wielkie w tym w obszarze miejscowości Cedry Małe objętej obszarem opracowania planu,**

Parametry techniczne drogi ekspresowej – S7 w obszarze opracowania planu (do ujęcia w planie miejscowym):

- szerokość drogi została zdeterminowana w projekcie budowlanym i należy ją przenieść do ustaleń planu miejscowego - minimalna szerokość drogi ekspresowej - 32,50 m (większa w miejscach, w których zachodzi potrzeba lokalizacji słupów oświetlenia, urządzeń oraz ochrony środowiska) – wg projektu wykonawczego drogi;
- klasa techniczna – S;
- szerokość pasa ruchu - 3,50 m, szerokość jezdni - 7,00 m (2 pasy po 3,50 m), docelowo - w II etapie 10,50 m; (3 pasy po 3,50 m);
- liczba pasów ruchu - 2x2 (w II etapie docelowym poszerzenie do 3 pasów ruchu w każdą stronę);
- szerokość pasa awaryjnego postoju - 2,50 m;
- szerokość pobocza ziemnego - minimum 1,30 m;
- szerokość pasa dzielącego wraz z opaskami - co najmniej 12,00 m;
- węzeł drogowy "Cedry Małe" ;



- drogi o znaczeniu lokalnym i wojewódzkim (przebudowa w węzłach);
- drogi dojazdowe służące obsłudze przyległego terenu;
- drogi serwisowe na potrzeby utrzymania drogi ekspresowej;
- ciągi piesze i pieszko rowerowe, w tym tunele dla pieszych;
- zatoki i przystanki autobusowe;
- obiekty mostowe;
- przejścia dla małych i dużych zwierząt;
- elementy ochrony środowiska w postaci zieleni krajobrazowej i izolacyjnej;
- ekrany przeciw hałasowe;
- kanał technologiczny pod potrzeby informacji drogowej oraz pod potrzeby usług szerokopasmowych;
- elementy systemu osłony meteorologicznej oraz instalacje do preselekcji pojazdów przeciążonych i ponadgabarytowych;
- przebudowa sieci uzbrojenia: wodno- kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, teletechnicznej i melioracyjnej.



W wyniku realizacji drogi ekspresowej S7 dokonano niezbędnych prac dotyczących budowy i przebudowy systemu odwodnienia tej drogi i pozostałych dróg (rowów przydrożnych, rowów retencyjnych z palisadami, przegród szczelnych, wyloty kanałów i rowów do odbiorników wraz z umocnieniami, kanalizacji deszczowej, urządzeń podczyszczających, studzienek osadnikowych oraz separatorów, zbiorników wód opadowych i innych).

Przebudowano sieci melioracyjne oraz umożliwiono konserwację (oczyszczenie i udrożnienie) istniejących urządzeń melioracyjnych i odbiorników, w celu skutecznego odprowadzenia wody z pasa drogowego.

Dla Gminy Cedry Wielkie to niezwykle ważna inwestycja, która może przysporzyć wiele korzyści i w zdecydowany sposób przyspieszyć jej rozwój gospodarczy. Dla ożywienia terenów wzdłuż tej drogi w 2018r. uchwalone zostało Studium Uwarunkowań i Kierunków Rozwoju Gminy. Przystąpiono również do zmiany miejscowego planu zagospodarowania miejscowości Cedry Małe, aby przygotować sytuację prawną dla nowych terenów inwestycyjnych oraz ułatwić i przyspieszyć ich zainwestowanie.

Poza drogą S7 w obszarze opracowania występują: droga wojewódzka (docelowa klasa G – droga główna), powiatowa (docelowa klasa Z – droga zbiorcza) oraz drogi gminne (docelowa klasa D – dojazdowa). Wytyczne dotyczące parametrów dróg - szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna wynosić odpowiednio:

Charakterystyka	Min. szerokość ulicy w liniach rozgraniczających
kl. techniczna – DROGA ZBIORCZA	25 m
kl. techniczna – DROGA LOKALNA	20 m
kl. techniczna - DROGA DOJAZDOWA	10 m

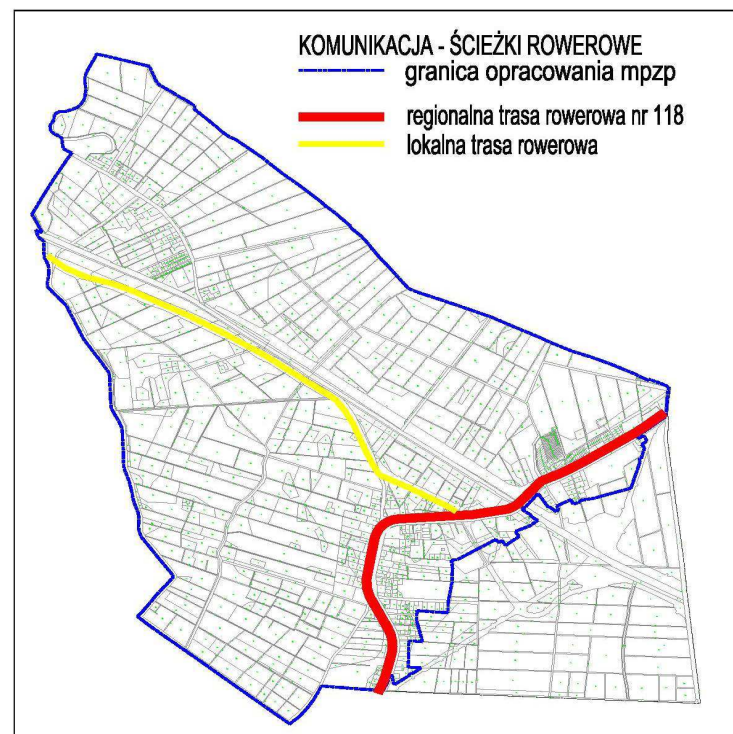
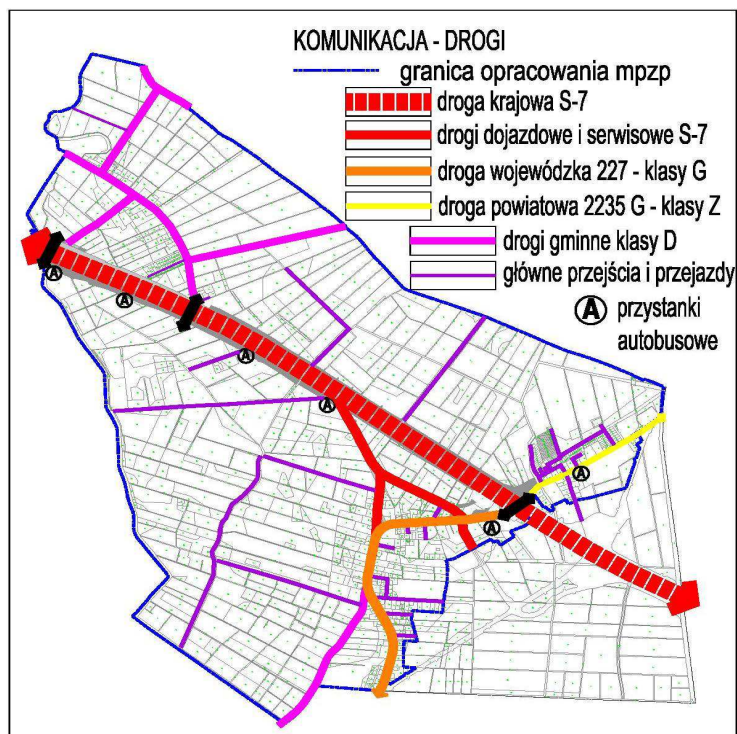
Linia zabudowy powinna być odsunięta od krawędzi jezdni poszczególnych dróg na odległość:

Lp.	Rodzaj drogi	Na terenie zabudowy miast i wsi	poza terenem zabudowy
1	Autostrada	30m	50m
3.	a) krajowa	10m	25m
	b) wojewódzka i powiatowa	8m	20m
	c) gminna	6m	15m

Przy ustalaniu szerokości dróg oraz linii zabudowy od dróg publicznych należy wziąć pod uwagę własności oraz istniejącą zabudowę i zainwestowanie – parametry te dostosować do sytuacji istniejącej.

Przez obszar opracowania planu przebiegają trasy rowerowe o znaczeniu regionalnym (trasa nr 118) oraz lokalnym. W planie miejscowym należy zapewnić możliwość budowy wydzielonych dróg rowerowych przebiegających istniejącymi drogami polnymi lub budowę wydzielonych ścieżek rowerowych, lub pasów rowerowych w miejscowościach z zachowaniem ciągłości nawierzchni rowerowej i pierwszeństwa na zjazdach i wlotach podporządkowanych skrzyżowań.

UWARUNKOWANIA KOMUNIKACYJNE - SCHEMAT



8. Uwarunkowania przyrodnicze i ich wpływ na ustalenia planu miejscowego.

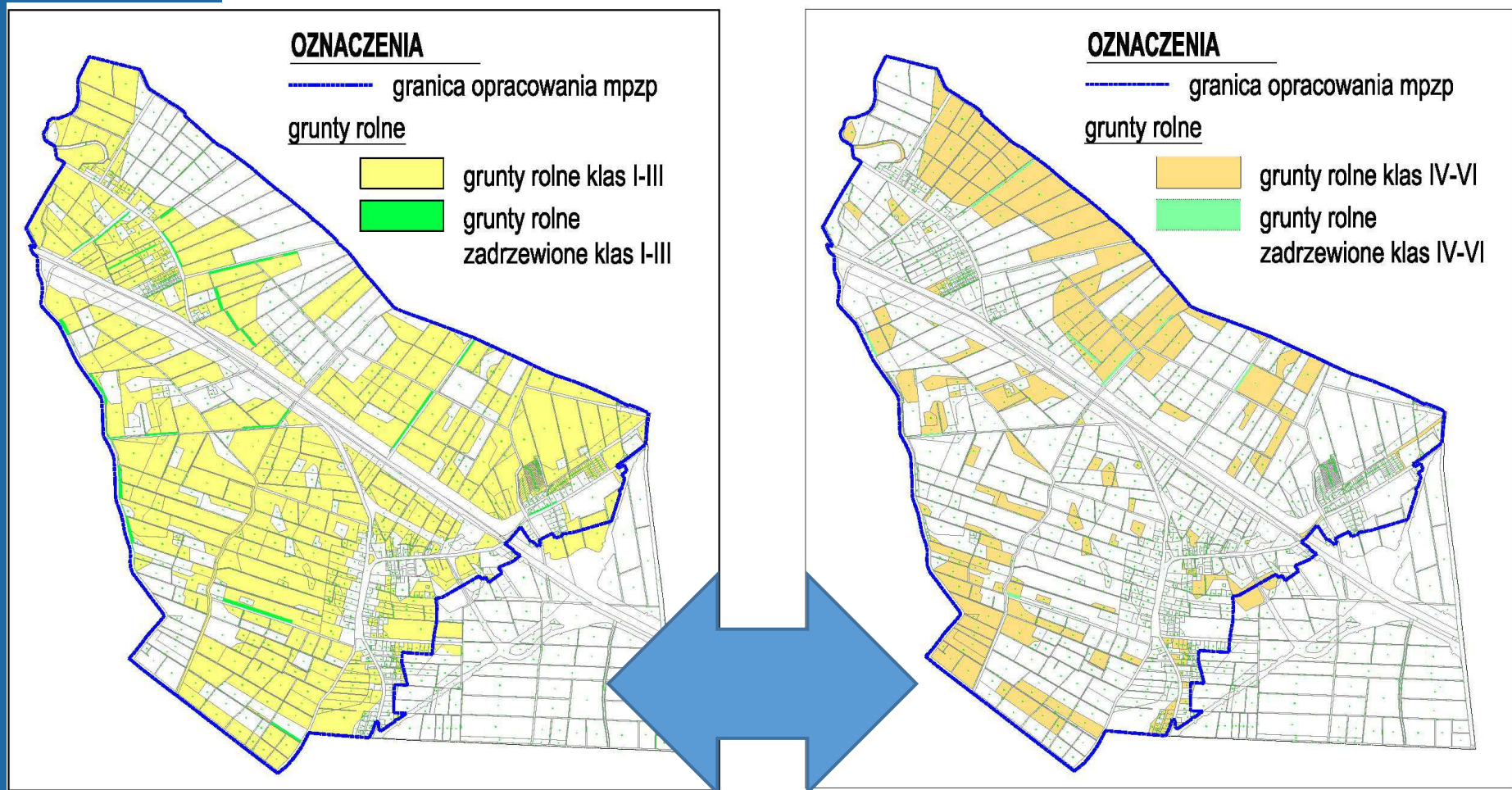
Obszar opracowania planu miejscowego leży poza następującymi, obszarowymi formami ochrony przyrody: Parki Narodowe i Krajobrazowe oraz ich otuliny, Obszary sieci „Natura 2000” ,korytarze ekologiczne. Na obszarze opracowania nie występują również istniejące i planowane pomniki przyrody oraz użytki ekologiczne

Obszar opracowania planu miejscowego położony jest w całości w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu (OChK) Żuław Gdańskich utworzonego w 1994 r. na mocy rozporządzenia Wojewody Gdańskiego. Dla OChK obowiązują ustalenia Uchwały nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim. Na obszarach chronionego krajobrazu wg. powyższej uchwały wprowadza się następujące zakazy:

- 1) *zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,*
- 2) **realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko** w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- 3) **likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych**, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
- 5) **wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu**, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
- 7) **likwidowania naturalnych zbiorników wodnych**, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
- 8) **budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:**
 - linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - **zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym**, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

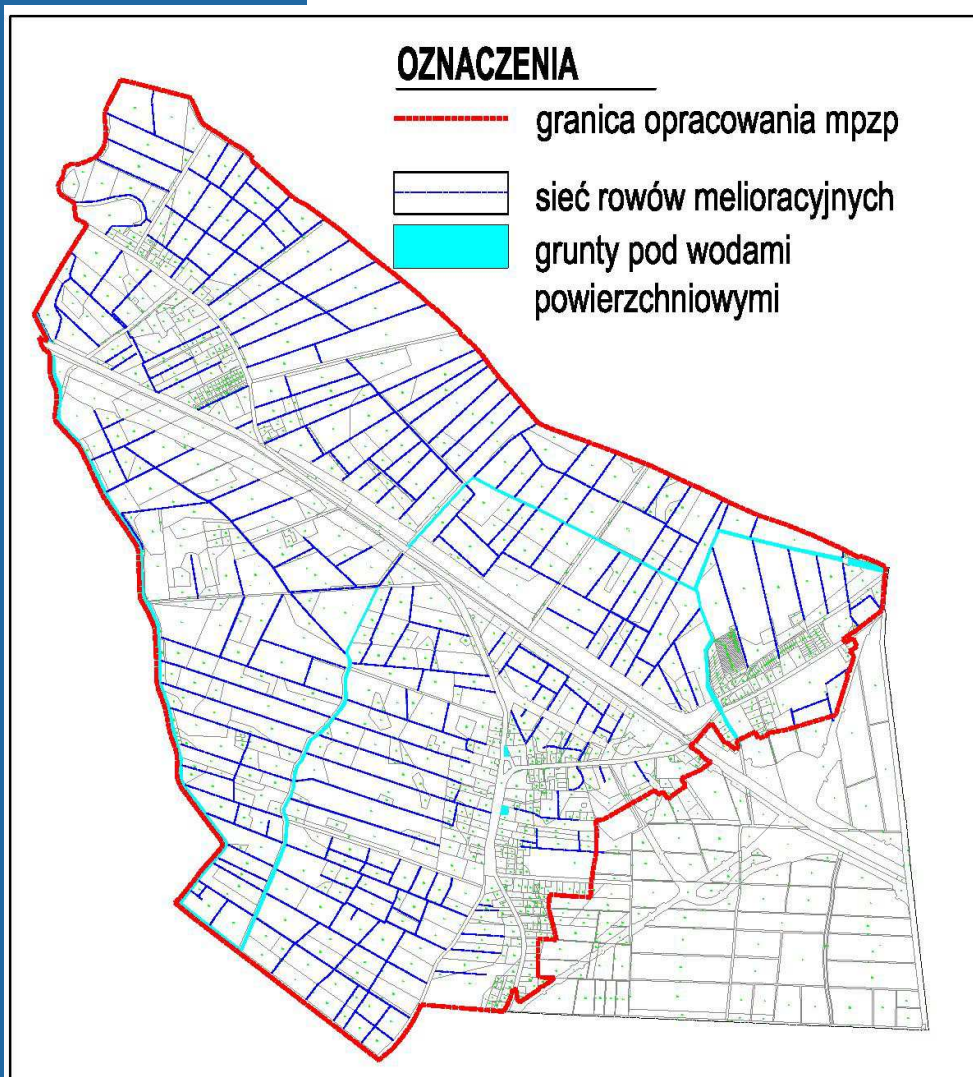
Znaczną część obszaru opracowania planu miejscowego stanowią użytki rolne - gleby chronione klas I-III. Gleby te stanowią ważną składową zasobów naturalnych Gminy Cedry Wielkie – każda zmiana przeznaczenia choćby niewielkiego obszaru gruntów klas I-III winna być dokładnie przeanalizowana i uzasadniona konkretnymi potrzebami. Każda zmiana użytków rolnych gleb chronionych na tereny nierolnicze w planie miejscowym wymaga sporządzenia wniosku do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi – to on decyzją administracyjną wydawaną na etapie sporządzania planu miejscowego może wyrazić zgodę na takie działanie – **bez jego zgody przekształcenie gleb chronionych na cele nierolnicze (w tym np. na tereny zabudowy mieszkaniowej/produkcyjnej/usługowej) będzie niemożliwe.**

KLASYFIKACJA GRUNTÓW ROLNYCH W PODZIALE NA GLEBY KLAS I-III I KLAS IV-VI - SCHEMAT



Obszar opracowania pozbawiony jest terenów zalesionych, występują liczne pasy zadrzewień śródpolnych, wzdłuż dróg i rowów melioracyjnych, powstałych w wyniku planowych nasadzeń zrealizowanych w latach 60. i 70 – pasy zadrzewień należy zachować z uwagi na ich znaczenie dla osnowy ekologicznej. W planie miejscowym należy również wskazywać w miarę możliwości, miejsca ich odtworzeń oraz nowe lokalizacje nasadzeń.

SYSTEM ROWÓW MELIORACYJNYCH - SCHEMAT



Charakterystyczny dla obszaru opracowania jest system kanałów i rowów melioracyjnych, stanowiących unikatowy system przyrodniczo-techniczny, którego funkcjonowanie zależne jest od utrzymywanej przez ludzi infrastruktury przeciwpowodziowej, chroniącej przed zalaniem terenów depresyjnych lub położonych na poziomie bliskim średniej wody w Wiśle i morzu. System ten należy objąć szczególną ochroną z uwzględnieniem rowów melioracyjnych, w tym również rowów szczegółowych. Należy zachować spójny i ciągły system gospodarowania wodami gruntowymi (np. rowy, drenaż, przepusty), biorąc pod uwagę uwarunkowania i użytkowanie terenów przyległych. Dla terenów zurbanizowanych należy w planie miejscowym wprowadzić zasady obowiązkowego retencjonowania wód opadowych ograniczając ich szybki spływ do odbiorników wchodzących w skład systemu melioracyjnego.

9. Uwzględnienie planowanych inwestycji ponadlokalnych, mających wpływ na ustalenia planu miejscowego.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, uwzględnione w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej polskiej, Radę Ministrów, właściwego Ministra i Sejmik Województwa, zlokalizowane w granicach opracowania planu miejscowego dla części obrębu Cedry Małe:

- Budowa drogi S7 Gdańsk - Elbląg, odc. Koszwały (DK 7) - Elbląg (w. Kazimierzewo) podmiot odpowiedzialny – GDDKiA, program - PBDK 2014-2023, KT, lokalizacja - powiat gdański (...) – **budowa drogi w granicach opracowania planu dla części obrębu Cedry Małe została zakończona;**
- Budowa, rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2.000 RLM oraz Budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej wraz z budową układów tłocznych i modernizacją przepompowni ścieków w ramach aglomeracji ściekowych powyżej 2.000 RLM, podmiot odpowiedzialny – samorządy gminne, program - Master Plan dla wdrażania dyrektywy Rady 91/271/EWG – **istniejąca zabudowa w obszarze opracowania planu posiada dostęp do kanalizacji sanitarnej – rozbudowa będzie dotyczyła nowych terenów inwestycyjnych wyznaczonych w planie miejscowym;**
- Przebudowa stacji pomp Olszanica (gm. Sadlinki) oraz Koszwały 7 i 13 (gm. Cedry Wielkie), przebudowa wałów przeciwpowodziowych rzeki Motławy i Czarnej Łachy (gm. Pruszcz Gdański, Suchy Dąb, Cedry Wielkie), budowa obiektu odcinającej na Kanale Wysokim (gm. Cedry Wielkie), **przebudowa wałów przeciwpowodziowych Kanałów Śledziowego, Piaskowego, Gołębiego, Wysokiego** podmiot odpowiedzialny - ZMiUW WP w Gdańsku, program – PZRPdRWDW – kanał Śledziowy i Piaskowy przebiegają wzdłuż granicy opracowania planu.

Planowane działania w ramach Programu Rozwoju Powiatu Gdańskiego do roku 2020+:

- Budowa instalacji fotowoltaicznych w gminach: (...) Cedry Wielkie;

Wnioski Gmin sąsiednich – gminy Pruszcz Gdański:

- Objęcie szczególną ochroną całego systemu melioracyjnego;
- Dla terenów zurbanizowanych – wprowadzenie obowiązkowego retencjonowanie wód opadowych;
- Zapewnienie ciągłości tras rowerowych istniejących i projektowanych.

Planowane inwestycje na obszarze objętym granicami planu miejscowego części obrębu Cedry Małe wymienione w Strategia Rozwoju Gminy Cedry Wielkie na lata 2016-2030 polegające na:

- zagospodarowaniu przestrzeni publicznych – centrów miejscowości – mile widziane propozycje mieszkańców dla poprawy jakości przestrzeni publicznej;

- modernizacji i doposażeniu placów zabaw;
- inwestycjach z zakresu rozwoju turystyki – budowa i oznakowanie tras rowerowych i szlaków pieszo-rowerowych – dokładny przebieg lokalnych tras rowerowych do sprecyzowania na etapie sporządzania planu;
- budowie centrum edukacji przeciwpowodziowej wraz z rekonstrukcją wiatraka odwadniającego – lokalizacja do doprecyzowania na etapie sporządzania planu (na pograniczu obręby Cedry Małe i Koszwały – mile widziane propozycje mieszkańców dla programu funkcjonalnego oraz zarysu przestrzennego planowanego przedsięwzięcia;
- inwestycje w infrastrukturę drogową i techniczną, w tym modernizację, rozbudowę systemu kanalizacji (w tym w Cedrach Małych);

10. Rola konsultacji społecznych w procesie sporządzania planu miejscowego.

Przestrzeń wokół nas jest dobrem wspólnym, każdy powinien mieć do niej równy dostęp i jednocześnie wpływ na kształtowanie jej wokół siebie. Plany miejscowe, z uwagi na swój aspekt prawny, są podstawowym narzędziem ochrony i kształtowania tej przestrzeni na terenie gminy, dają gwarancję harmonijnego współdziałania sfery społecznej, przyrodniczej, kulturowej i ekonomicznej, wprowadzają porządek w zainwestowaniu poszczególnych obszarów gminy, równoważąc tym samym interes publiczny i prywatny.

„To od jakości uchwalanych obecnie planów miejscowych będzie zależał w dużym stopniu rozwój przestrzenny oraz przyszłe środowisko życia, dlatego przy ich powstawaniu nie może zabraknąć mieszkańców. Udział lokalnych społeczności w tym wielostronnym dialogu, jakim jest tworzenie dokumentu planu miejscowego jest niezbędny i pożądaný już od najwcześniejszych etapów pracy nad planem miejscowym. Nadrzędnym celem przygotowania planu miejscowego jest osiągnięcie rozsądnego i akceptowalnego kompromisu przy zastosowaniu całej dostępnej wiedzy fachowej o obszarze opracowania, w tym uwzględnieniu szeregu uwarunkowań, które wpływają na zapisy planu miejscowego.” Źródło <http://konsultacje.um.warszawa.pl>

Partycypacja w zakresie uchwalania prawa miejscowego stanowi jeden z niewielu obszarów, w którym dialog obywatelski jest narzucony ustawowo poprzez Ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1945 z późn. zm.). Wg jej zapisów społeczność ma możliwość partycypacji społecznej na różnych etapach sporządzania planu miejscowego – **ważne jest aby udział społeczeństwa był aktywny już na początku całego procesu planowania, kiedy przystępuje się do tworzenia koncepcji projektu planu** – taka postawa pomoże w zaprojektowaniu przestrzeni przyjaznej mieszkańcom, a jednocześnie atrakcyjnej inwestycyjnie w zgodzie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, jak i kulturowymi oraz przyspieszy procedurę sporządzania i uchwalenia planu.

KAŻDY MA PRAWO DO ZŁOŻENIA WNIOSKU PRZED WYKONANIEM PROJEKTU PLANU ORAZ UWAGI DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO – KAŻDY GŁOS JEST TAK SAMO WAŻNY, CHOĆ SPEŁNIENIE OCZEKIWAŃ MIESZKAŃCÓW NIE ZAWSZE JEST MOŻLIWE – NIE MA MOŻLIWOŚCI UWZGLĘDNIENIA WNIOSKÓW/UWAG SPRZECZNYCH Z PRZEPISAMI PRAWA ORAZ NIEZGODNYCH Z USTALENIAMI DOKUMENTU STUDIUM.

Przepisy prawa nie precyzują wymaganego, konkretnego wzoru wniosku/uwagi ani uiszczenia opłaty skarbowej, dopuszcza się składanie wniosków/uwag w formie elektronicznej. Wniosek/uwaga składana elektronicznie musi być podpisana podpisem kwalifikowanym lub przez ePUAP.

Wniosek/uwaga powinny zawierać:

- Nazwę planu miejscowego, którego dotyczą;
- Dokładną lokalizację terenu – aktualny nr działki geodezyjnej oraz nazwę obrębu – w sytuacji niejednoznacznej zaleca się dołączenie mapy ewidencyjnej z naniesionymi granicami terenu stanowiącego przedmiot wniosku;
- Treść sformułowaną precyzyjnie i jednoznacznie, w tym dla wniosków określającą funkcję terenu, a dla uwagi kwestionowane ustalenia planu oraz uzasadnienie proponowanych rozwiązań.

11. Cele i konsekwencje przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

PO CO MIESZKAŃCOM PLAN MIEJSCOWY:

To dzięki temu dokumentowi poprawie ulegać będzie przestrzeń najbliższa mieszkańcom, otoczenie ich domów, miejscowość stanie się ładniejsza – zapisy planu miejscowego wymuszają bowiem m. in. lokalizację budynków o określonej funkcji niekolidującej z otoczeniem, nakazują sadzenie drzew oraz ustalają kierunek dojazdu do poszczególnych działek.

Gmina, uchwalając plan, zobowiązuje się do zbudowania zapisanych w nim ulic publicznych, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej, budynków użyteczności publicznej (w tym świetlic), urządzenia publicznych terenów zielonych – nie mniej jednak termin realizacji tych inwestycji jest uzależniony od dochodów i budżetu gminy.

Zapisy planu ochraniają przed zabudową tereny zielone (w tym w obszarze osiedli mieszkaniowych), staw, plac zabaw, ogródki działkowe. Plany obejmują również ochroną zabytkowe budynki, uniemożliwiając ich wyburzenie czy drastyczną przebudowę – do tego określają warunki dla ich możliwego remontu/odbudowy.

Plany miejscowe dają też mieszkańcom dostęp do informacji o tym, co może zdarzyć się w ich otoczeniu. Plany sporządzane są w publicznie dostępnej formie i procedurze.

Ostatecznym celem przygotowywania planu jest osiągnięcie rozsądnego i akceptowalnego kompromisu między często różnymi potrzebami wszystkich mieszkańców, poszczególnych grup mieszkańców, pojedynczych osób, inwestorów, organizacji społecznych itp., przy zastosowaniu całej dostępnej wiedzy o wsi oraz w dostosowaniu do obowiązujących przepisów prawa.

KONSEKWENCJE PRZYJĘCIA PLANU MIEJSCOWEGO:

Plany miejscowe ściśle określają zasady i warunki inwestowania na każdej działce – to od zapisów planu miejscowego będzie zależało co mieszkaniowiec/inwestor będzie mógł wybudować na swojej działce, a czego wybudować nie będzie. Na podstawie ustaleń planu miejscowego wydawane są decyzje administracyjne, pozwalające na inwestowanie, w tym najważniejsza – pozwolenie na budowę.

Po przyjęciu przez Radę Gminy Cedry Wielkie planu miejscowego trafia on do Wojewody, który sprawdza, czy plan jest zgodny z prawem, po uznaniu, iż plan nie narusza nadrzędnych przepisów prawa - publikuje go w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego. Po dwóch tygodniach od publikacji w Dzienniku plan miejscowy staje się obowiązującym prawem i jest podstawą dla zabudowy i zainwestowania każdej działki.

Plan miejscowy ustala wysokość opłaty zwanej rentą planistyczną - opłatą z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego przyjęciem bądź zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (np. działka była rolna, a plan przeznaczył ją na mieszkalną). W sytuacji sprzedaży nieruchomości przez właściciela, wójt pobiera od niego jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, przy czym wg dotychczas obowiązującego prawa – opłata pobierana jest, gdy zbycie nieruchomości następuje w okresie do 5 lat od dnia wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Może się zdarzyć, że na skutek uchwalenia planu korzystanie z nieruchomości na dotychczasowych zasadach stanie się niemożliwe lub istotnie ograniczone (np. działka była budowlana, a plan przeznaczył ją na nową ulicę). Właściciel nieruchomości może wówczas zażądać od gminy odszkodowania albo wykupienia nieruchomości lub jej części (ewentualnie przyznania nieruchomości zamiennej). Jeśli natomiast ktoś swoją nieruchomość chce sprzedać (ale nie później niż 5 lat po uchwaleniu planu), może zażądać od Gminy odszkodowania na kwotę, o jaką wartość jego nieruchomości spadła w związku z uchwaleniem planu.

Obowiązujący plan miejscowy jest podstawą dla inwestowania przez wiele lat – nie mniej jednak w przypadku, gdy w przyszłości nie będzie on odpowiadał potrzebom mieszkańców/gminy/inwestorów może zostać zmieniony na wniosek osób zainteresowanych czy władz gminy – do zmiany planu miejscowego potrzebna jest zgoda Rady Gminy, która przyjmuje uchwałę o zmianie planu miejscowego.

