



POGŁĘBIONA EKSPERTYZA NA POTRZEBY KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OBREBU CEDRY MAŁE

SKRÓT W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM



SPIS TREŚCI:

- 1. Wstęp.**
- 2. Procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej MPZP/plan miejscowy) – konsultacje społeczne 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 – (w skrócie plan miejscowy) jest przepisem prawa. Plan miejscowy obowiązuje na terenie gminy w określonych granicach.

PLAN MIEJSCOWY

TEKST PLANU – UCHWAŁA

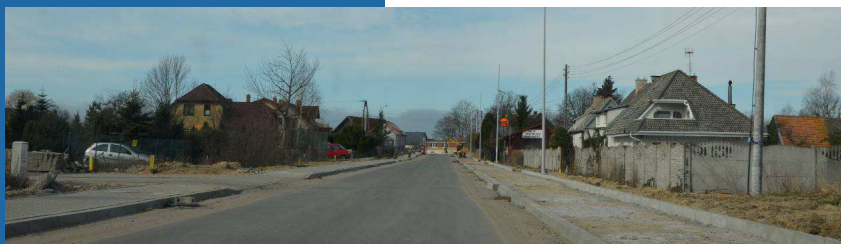
RYSUNEK PLANU – CZĘŚĆ UCHWAŁY

Tekst i rysunek planu uzupełniają się. Plan miejscowy ustala przeznaczenie terenów, określa możliwości ich zainwestowania i zabudowy czyli określa co możemy, a czego nie możemy wybudować na naszej działce. Na podstawie planu miejscowego przygotowuje się projekt budowlany.

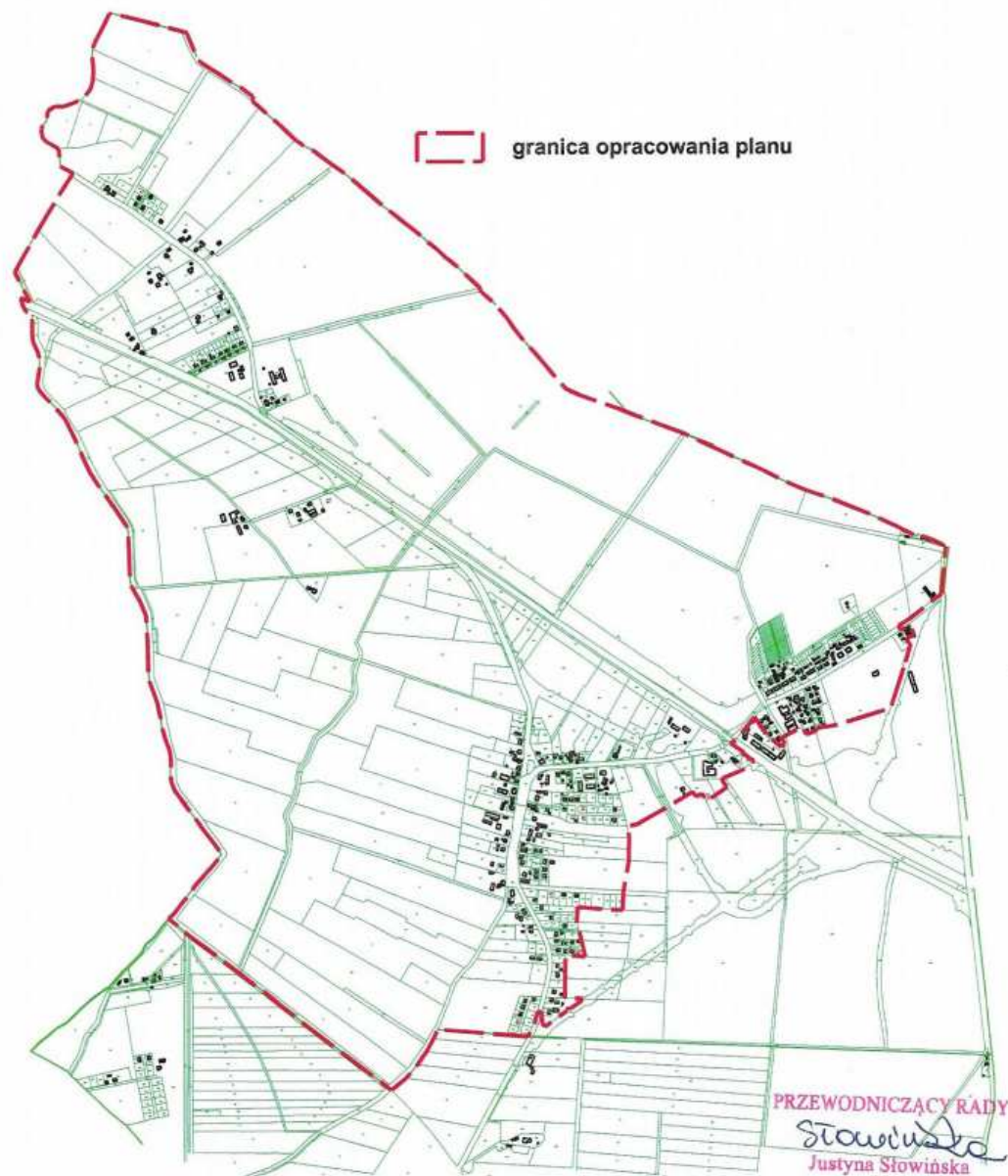


Niniejszy dokument dotyczy przygotowania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Cedry Małe w gminie Cedry Wielkie. Plan miejscowy sporządzany jest na podstawie:

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) – konsultacje społeczne w procesie planowania.

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

Spotkanie otwarte
Spotkanie konsultacyjne
Poradnictwo w punktach konsultacyjnych.

Składanie wniosków
w określonym terminie, nie krótszym niż 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia (art 17 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 wyłożenia projektu planu (art. 17 ust. 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).



Podjęcie przez Radę Gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz zawiadomienie organów i instytucji.

Sporządzenie projektu i rozpatrzenie wniosków.

Uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień (w tym Wojewódzki Konserwator Zabytków) wprowadzenie zmian w projekcie.

Wprowadzenie ewentualnych zmian wynikających z uwzględnienia uwag - rozpatruje Wójt w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania – powtórka procedury zależna od skali zmian.

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 dla procesu planowania, która przede wszystkim ustala przebieg procedury sporządzania planu miejscowego. Ustawa określa dopuszczony zakres ustaleń planu miejscowego. Ustawa narzuca udział społeczności w pracach nad planem. Umożliwia składanie wniosków do planu. Zapewnia udział społeczności w wyłożeniu planu do publicznego wglądu (w tym dyskusji publicznej). Daje możliwość składania uwag do projektu planu;
- **Ustawa z 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2019 poz. 1186)** – zawiera definicje (m.in. budynek, budowla, remont, przebudowa itd.);
- **Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2019 poz. 1396);**
- **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)** – zapewnia udział społeczeństwa w pracach nad planem. Umożliwia wpływ społeczeństwa na kształtowanie przyrody.
- **Ustawa z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. 2018 poz. 2268 z późniejszymi zmianami)** – zawiera ustalenia dla obszarów zagrożonych powodzią („obszary szczególnego zagrożenia powodzią”). Określa możliwości ich zainwestowania.
- **Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1614 z późniejszymi zmianami)** – określa „formy ochrony przyrody” czyli tereny przyrodnicze chronione prawem oraz zakres ich ochrony;
- **Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1161)** – 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)** – określa wytyczne dla ochrony zabytków;
- **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2018 poz. 2204 z późniejszymi zmianami)** – określa „cele publiczne” czyli inwestycje przeznaczone dla społeczeństwa. Określa możliwości łączenia i dzielenia działek.
- **Ustawa z 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. 2019 poz. 725 z późniejszymi zmianami)** – określa rodzaje map oraz ich skalę;

- ***Ustawa z dn. 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. 2019 poz. 868 z późniejszymi zmianami);***
- ***Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. 2019 poz. 755 z późniejszymi zmianami);***
- ***Ustawa z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. 2019 poz. 654) – określa możliwości budowy elektrowni wiatrowych;***
- ***Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. 2018 poz. 2068 z późniejszymi zmianami);***
- ***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) – określa szerokości dróg. Określa odległości budynków od dróg;***
- ***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 ustalenia konieczne dla sporządzania „projektów budowlanych” – dokument potrzebny do budowy budynku;***
- ***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);***
- ***Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1587);***
- ***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) – określa możliwości i ograniczenia budowy budynku w sąsiedztwie gazociągów;***
- ***Ustawa z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2017 poz. 2062 z późniejszymi zmianami);***
- ***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 zakazy zainwestowania na tych terenach.***

Ustalenia planu miejscowego muszą być zgodne z powyższymi przepisami.

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

Przed rozpoczęciem prac nad planem miejscowym należy obejrzeć teren. Taka wizja w terenie nazywa się *inwentaryzacją terenową*. Dla obszaru objętego opracowaniem planu przeprowadzono inwentaryzację. Poniżej zamieszczone są następujące wnioski:

- Plan miejscowy ma powierzchnię ok. 670 hektara.
- Plan miejscowy obejmuje zainwestowanie wsi Cedry Małe, Kolonii Cedry Małe oraz budynki po północnej stronie drogi szybkiego ruchu (S7).
- Przez obszar opracowania planu przebiega droga szybkiego ruchu – *droga ekspresowa S7*, łącząca Gdańsk z Warszawą. Droga dzieli miejscowość na dwie części – stanowi *barierę przestrzenną*.
- Tereny zainwestowane otoczone są gruntami rolnymi. W obszarze planu występuje charakterystyczny dla żuław układ pól. Grunty rolne przedzielone są siecią rowów melioracyjnych i kanałów.
- W Cedrach Małych Kolonii występują budynki mieszkalne – jednorodzinne oraz siedliska rolnicze. Część starych siedlisk rolniczych pełni funkcję mieszkaniową.
- Przy ul. Wspólnej znajduje się zespół budynków mieszkalnych – bliźniaczych.
- Do Cedrów Małych Kolonii można dojechać od strony skrzyżowania (*węzła komunikacyjnego*) w miejscowości Koszwały. Jest to obecnie jedyny dojazd. Utrudnione jest połączenie z miejscowością Cedry Małe.
- Starsza zabudowa miejscowości Cedry Małe rozmieszczona jest wzdłuż ul. Żuławskiej (droga wojewódzka nr 227). Są to głównie budynki mieszkalne jednorodzinne na wydzielonych działkach.
- W miejscowości znajduje się sklep spożywczy oraz kościół.
- W centrum wsi znajduje się kilka funkcjonujących siedlisk rolniczych.
- Przy ul. Kolorowej znajdują się trzy budynki mieszkalne wielorodzinne, plac zabaw oraz ujęcie wody.
- Przy skrzyżowaniu z drogą szybkiego ruchu (S7) zlokalizowana jest stacja paliw oraz szkoła.
- Przy ulicach Kościelnej, Kolorowej, Spacerowej, Piaskowej, Lazurowej, Morskiej oraz Nowej znajduje się nowa zabudowa mieszkaniowa.
- Przy ul. Wiślanej rozmieszczona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki wielorodzinne oraz przedszkole. Blisko drogi S7 znajdują się budynki usługowe (m.in. firma Roltop).
- Zabudowa w obszarze planu miejscowego posiada dostęp do sieci wodociągowej. Dla nowych budynków konieczna będzie jej rozbudowa.
- Znaczna większość zabudowy obszaru opracowania planu jest podłączona do sieci kanalizacji sanitarnej. Nieliczne obiekty korzystają z własnego szamba. Cedry Małe Kolonia nie posiadają kanalizacji sanitarnej.
- Przez obszar planu przechodzą linie energetyczne wysokich i najwyższych napięć.

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

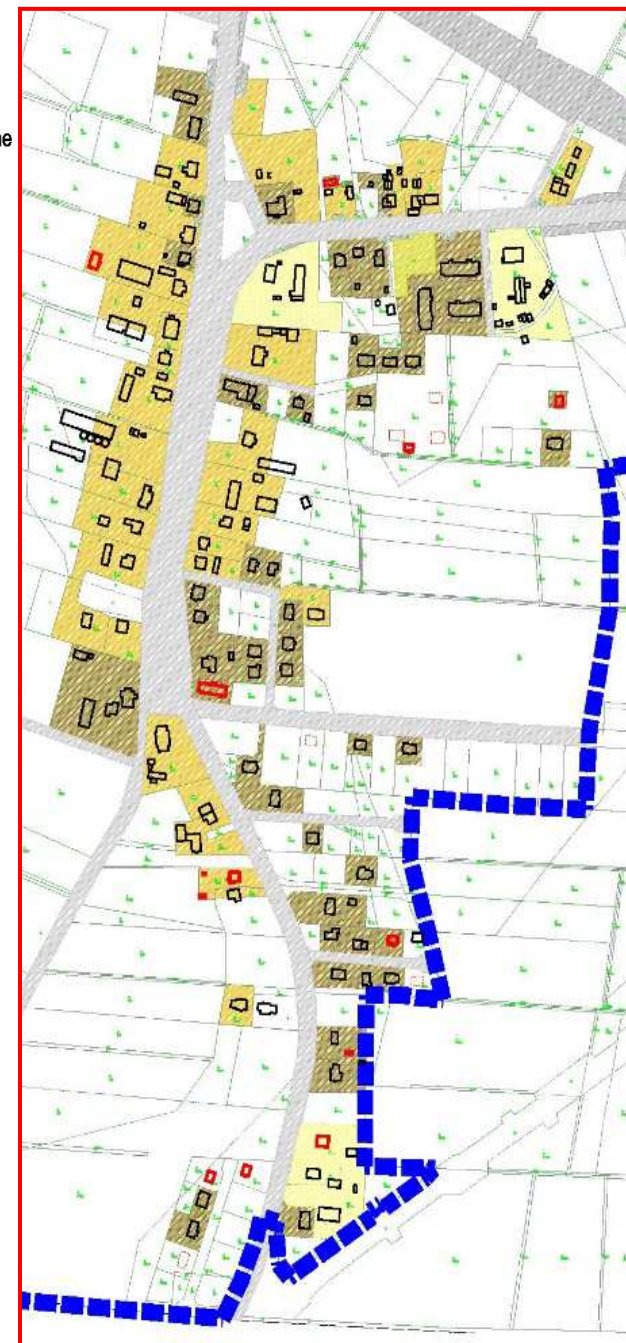
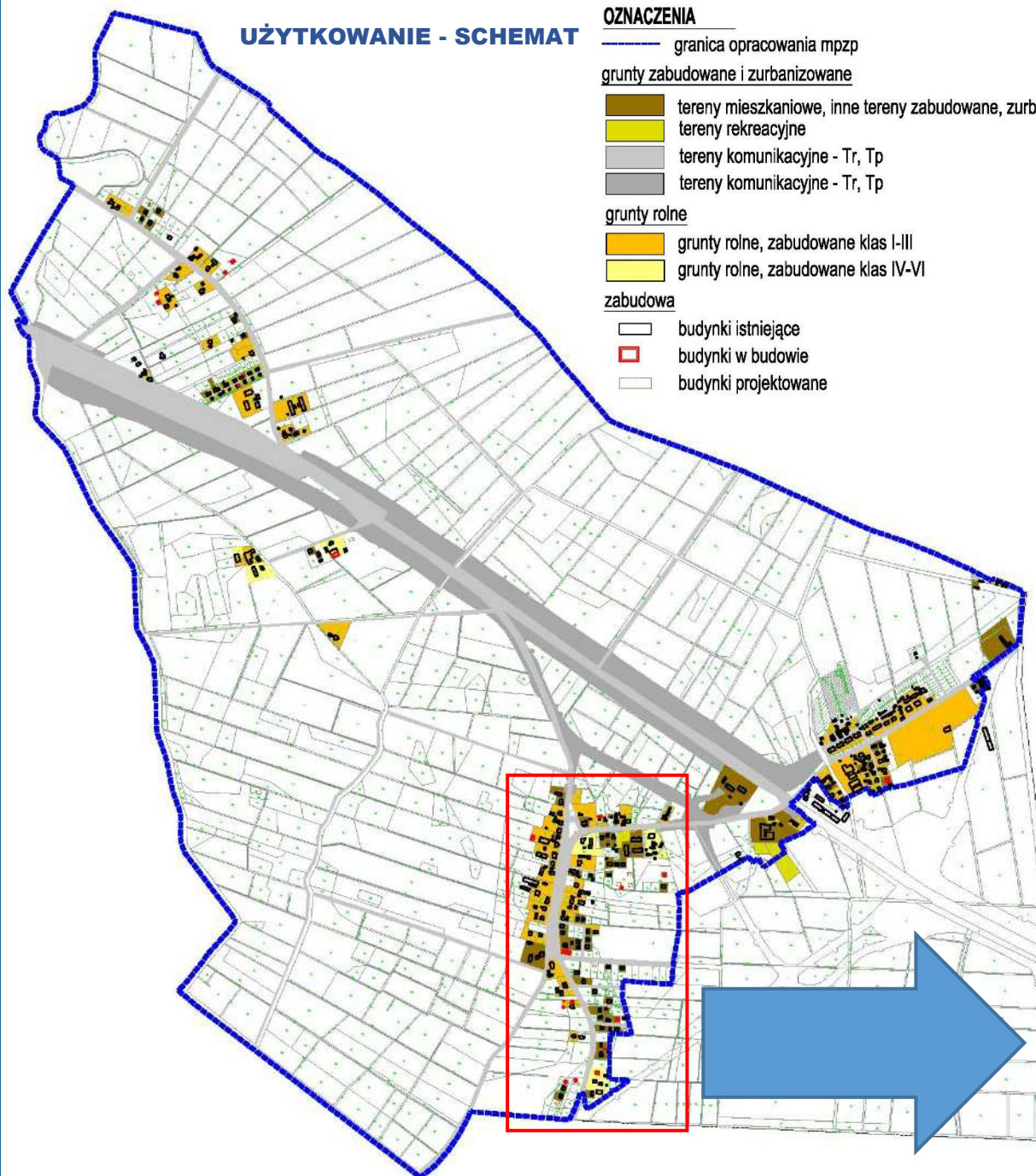
grunty rolne, zabudowane klas IV-VI

zabudowa

— budynki istniejące

— budynki w budowie

— budynki projektowane



5. Wpływ nadrzędnych dokumentów planistycznych na ustalenia planu miejscowego:

Plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami innych dokumentów planistycznych, w tym przede wszystkim Planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

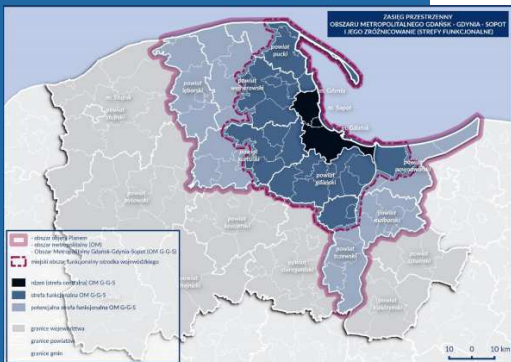
1) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego oraz Plan zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot 2030.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa (skrót PZPW) – sporządzany dla województwa, przyjmowany przez sejmik województwa. Zawiera ustalenia mające wpływ na rozwój województwa. **Konieczny do uwzględnienia przy opracowaniu planu miejscowego.** 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 jest częścią planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego.

Główne ustalenia PZPW dla obszaru planu miejscowego:

- Należy najpierw budować nowe budynki na pustych działkach w obszarach wsi – tzw. *uzupełnienie istniejącej zabudowy* – tworzenie zwartej zabudowy wsi. Tereny rolne poza wsią przeznaczać pod zabudowę tylko w uzasadnionych przypadkach.
- Należy ograniczyć negatywny wpływ nowych inwestycji na przyrodę oraz krajobraz.
- W obszarze miejscowości należy połączyć różne funkcje nie będące ze sobą w konflikcie.
- Należy zachować historyczny układ wsi, rozplanowanie budynków, ich proporcje oraz skalę (obiekt nie może być zbyt duży, zbyt wysoki).
- Tereny rolnicze (tzw. *otwarte*) zabudować tylko w mocno uzasadnionych przypadkach. Należy ograniczać lokalizację budynków na terenach otwartych.
- Należy chronić walory widokowe wsi, nie niszczyć panoram widokowych. Zachowywać wartościowe obiekty zabytkowe. Zapisy planu miejscowego powinny je chronić przed zniszczeniem.



- Należy zapewnić mieszkańcom dostęp do usług, transportu oraz przestrzeni wspólnych (tzw. *przestrzeni publicznych*).
- Należy zapewnić mieszkańcom dostęp do infrastruktury technicznej (w szczególności do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz energetycznej);
- Należy dostosować możliwości zagospodarowania terenu do skali i rodzaju zagrożeń naturalnych (w tym powódź, zanieczyszczenie wód, wysoki poziom wód gruntowych);
- Przez obszar opracowania przebiega regionalna trasa rowerowa nr 118: Malbork (m.) - Malbork - Miłoradz - Tczew (m.) - Tczew - Pszczółki – Suchy Dąb - Cedry Wielkie - Przegalina (m. Gdańsk);
- Nie należy przeznaczać pod budowę terenów, przez które przebiegają sieci energetyczne wysokich i najwyższych napięć oraz magistralne sieci gazowe.

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (skrót SUIKZP) – sporządzane jest obowiązkowo dla każdej Gminy. Plan miejscowy musi uwzględniać zapisy studium.

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



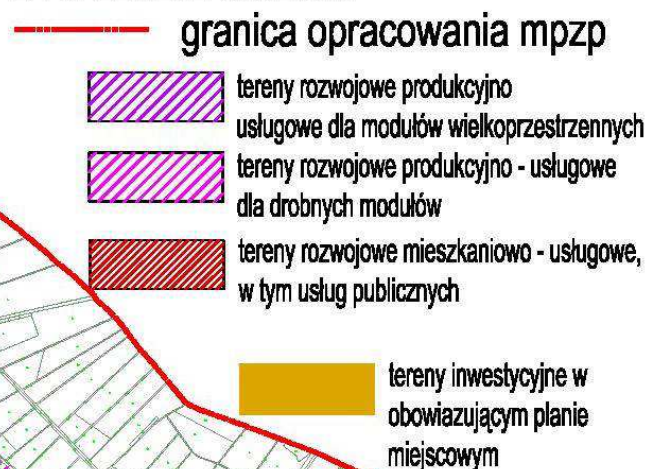
	Główna Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP)
	tereny osiedleńcze:
	tereny mieszkaniowo-usługowe wg m.p.z.p.
	tereny mieszkaniowo-usługowe niezabudowane
	tereny rozwojowe mieszkaniowo-usługowe
	tereny publiczne wg m.p.z.p. tereny usługowe wg m.p.z.p.
	tereny rozwojowe na cele publiczne
	tereny produkcyjno-usługowe:
	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 węzłowe 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
- las
- 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:

DYSPOZYCJE STUDIUM



Tereny osiedleńcze – są to tereny, na których projekt planu powinien dopuścić budowę budynków i zainwestowanie. Tereny osiedleńcze zawierają: tereny mieszkaniowo – usługowe wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym, tereny mieszkaniowo – usługowe do tej pory niezabudowane oraz tereny rolne przewidziane w przyszłości dla budowy budynków. Zasięg poszczególnych terenów można sprawdzić na rysunku kierunków studium.

Funkcje określone w studium to funkcje główne - wiodące. Przy zmianie planu miejscowego, gdy zaistnieje potrzeba można zmienić funkcję terenu dopuszczoną w planie dotychczas obowiązującym.

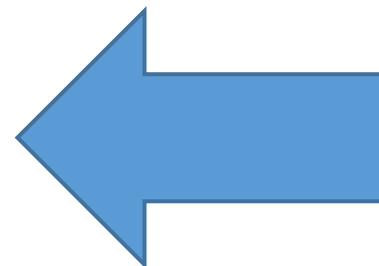
Przy zmianie planów miejscowych należy dopuścić w każdej miejscowości dalsze funkcjonowanie istniejących gospodarstw rolnych.

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

W studium, w obrębie Cedry Małej, wydzielono nowe tereny przeznaczone na funkcje:

- MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- MU/U – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej i/lub usług publicznych;
- UP – tereny usługowo – produkcyjne;

GŁÓWNE USTALENIA STUDIUM (DYSPOZYCJE)



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.

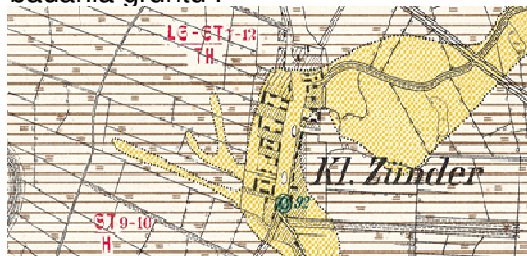
W obszarze opracowania planu występują obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (w tym obiekty ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków). Poprzez dopuszczenia i ograniczenia plan miejscowy będzie chronił poniższe budynki.

- 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.

Zabudowa zabytkowa oraz obszar miejscowości w granicach wyznaczonej *strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi* będą posiadały zapisy chroniące kształt i wielkość budynków oraz ustalą możliwy rodzaj dachu (dach dwuspadowy). Dla działek objętych strefą powinno obowiązywać zachowanie historycznych dróg i historycznego planu wsi. Chroniona będzie również historyczna zieleń.

Zachowania wymaga obszar z „*historycznym rozłogiem pól*” – należy zachować stare podziały pól.

W obszarze planu miejscowego znajdują się stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych. Przed rozpoczęciem budowy należy przeprowadzić specjalistyczne badania gruntu.

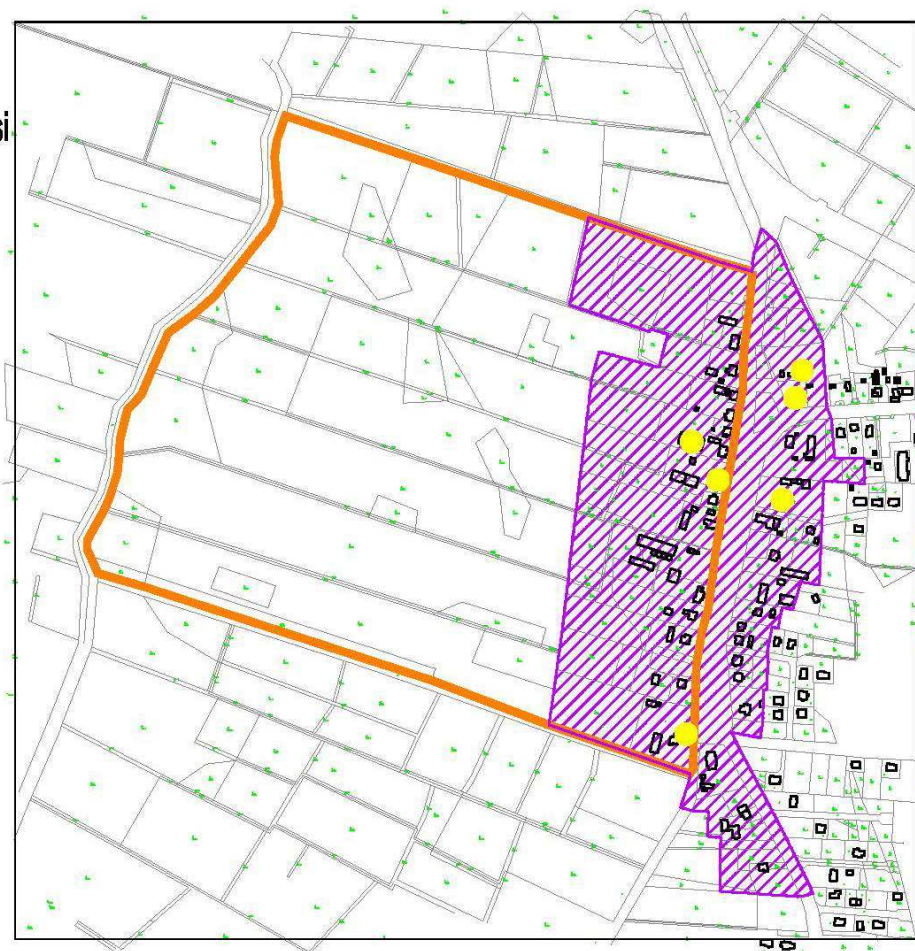
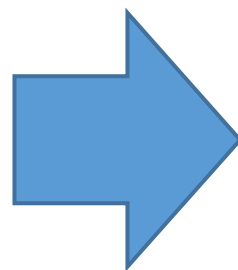
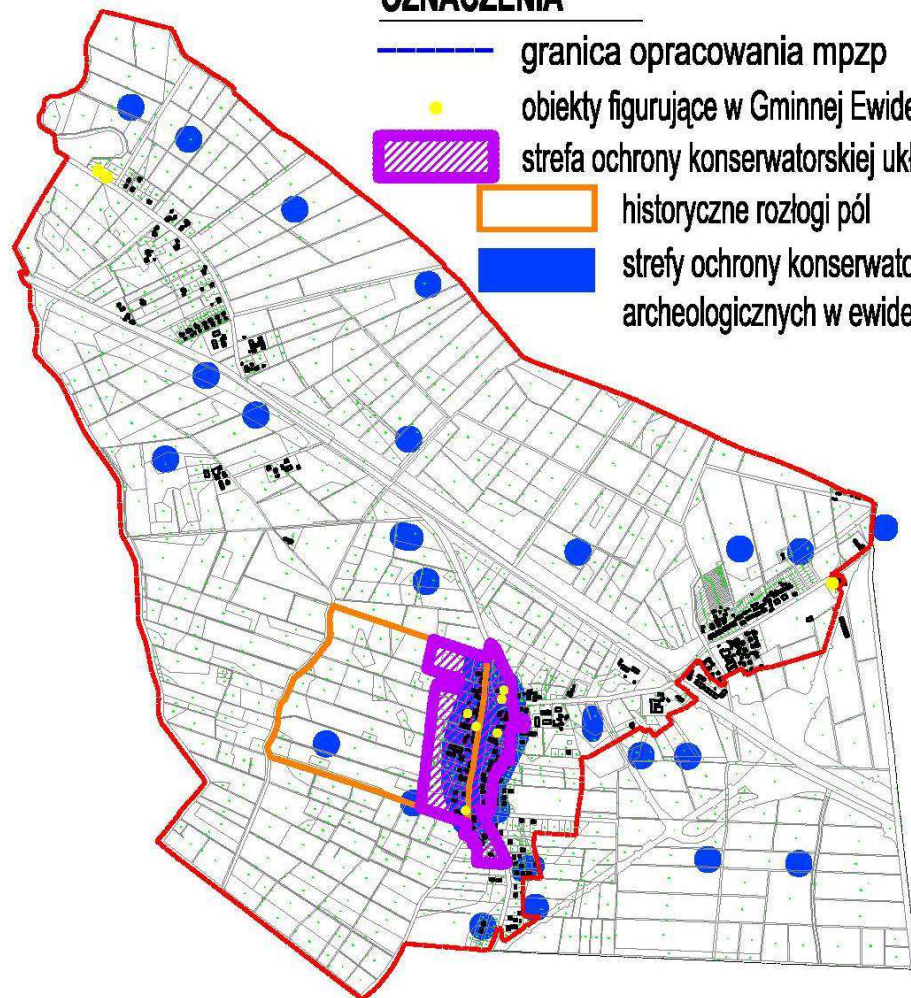


Mapa historyczna (Cedry Małe) 1903r.; źródło <http://mapy.amzp.pl>

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



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



Przez obszar opracowania przebiega droga szybkiego ruchu - **ekspresowa S7**. Droga łączy Trójmiasto z Warszawą. Niedawno zakończona została jej przebudowa. **Droga krajowa nr S7 jest jedną z ważniejszych dróg w Polsce. Ma też znaczenie dla połączeń międzynarodowych.**

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 do Trójmiasta,
- została poprawiona płynność ruchu dzięki budowie skrzyżowań dwupoziomowych, które są niekolizyjne,
- **droga S7 wpłynie na rozwój gospodarczy gminy Cedry Wielkie. Droga wpłynie na budowę budynków usługowych i produkcyjnych w obszarze planu dla Cedrów Małych,**
- droga została wybudowana – plan miejscowy musi uwzględnić parametry drogi.

Przy budowie drogi S7 zastosowano system odprowadzenia wody deszczowej. Zabezpiecza on tereny przyległe do drogi przed zalewaniem.

Dla Gminy Cedry Wielkie to ważna inwestycja, która może dać wiele korzyści i przyspieszyć jej rozwój. Dla umożliwienia rozwoju 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 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 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

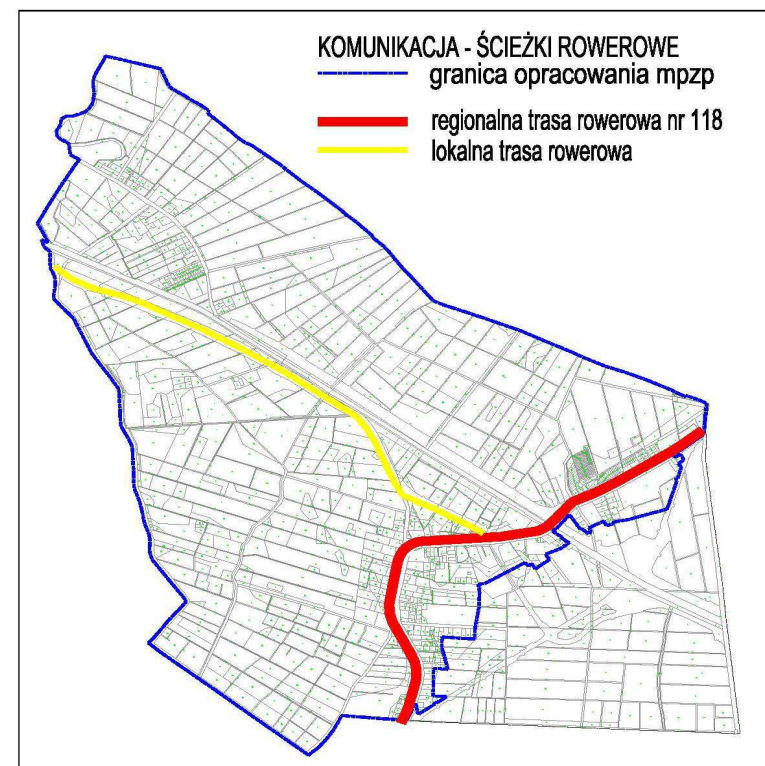
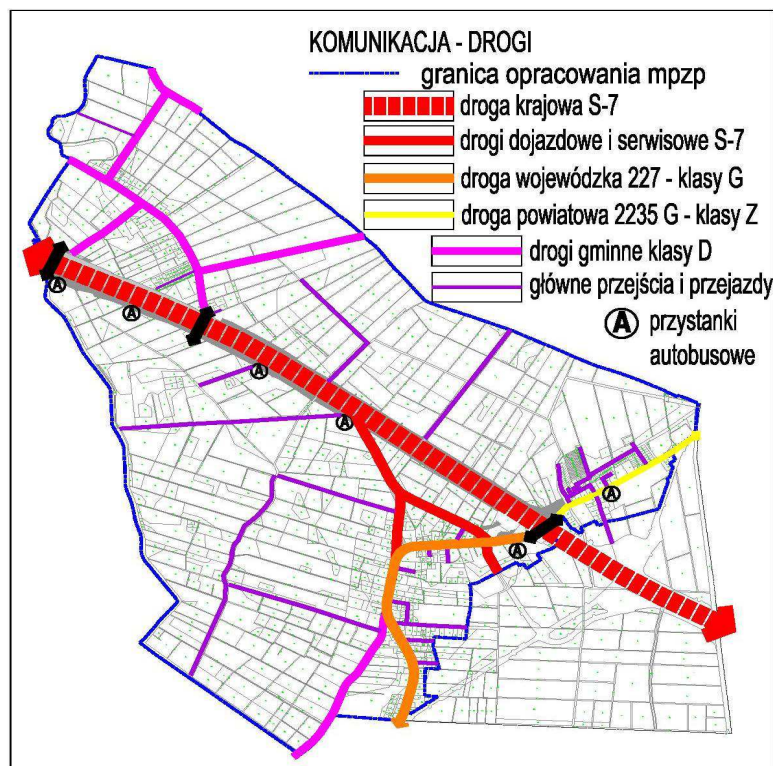
Zabudowa powinna być odsunięta od krawężnika jezdni na odległość:

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 odległości zabudowy od dróg należy wziąć pod uwagę własności oraz położenie istniejącej zabudowy.

Przez obszar opracowania planu przebiegają trasy rowerowe o znaczeniu regionalnym (trasa nr 118) oraz lokalnym. W planie miejscowym należy zapewnić miejsce dla budowy dróg i ścieżek rowerowych w miejscowości jak i poza nią.

UWARUNKOWANIA KOMUNIKACYJNE - SCHEMAT

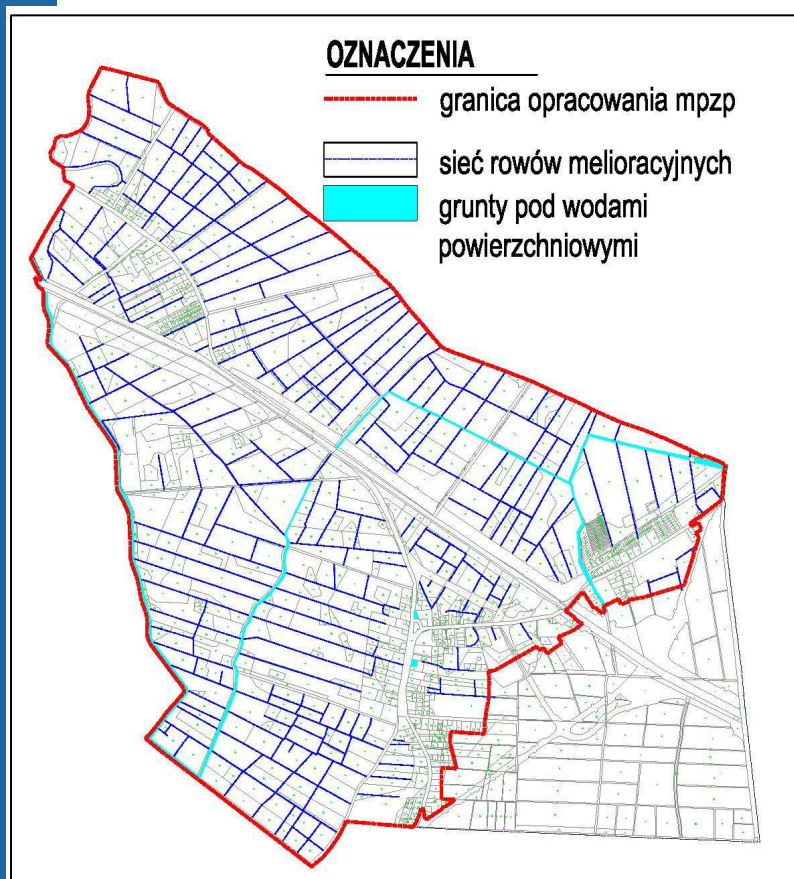


8. Uwarunkowania przyrodnicze i ich wpływ na ustalenia planu miejscowego.

Plan miejscowy leży poza następującymi obszarami prawnie chronionymi: 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.

Plan miejscowy położony jest w całości w Obszarze Chronionego Krajobrazu (OChK) Żuław Gdańskich który utworzono w 1994 r. na mocy rozporządzenia Wojewody Gdańskiego. Dla OChK obowiązuje przepis prawa: Uchwała nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim. Uchwała wprowadza szereg zakazów w zainwestowaniu terenów w tym:

SYSTEM ROWÓW MELIORACYJNYCH - SCHEMAT



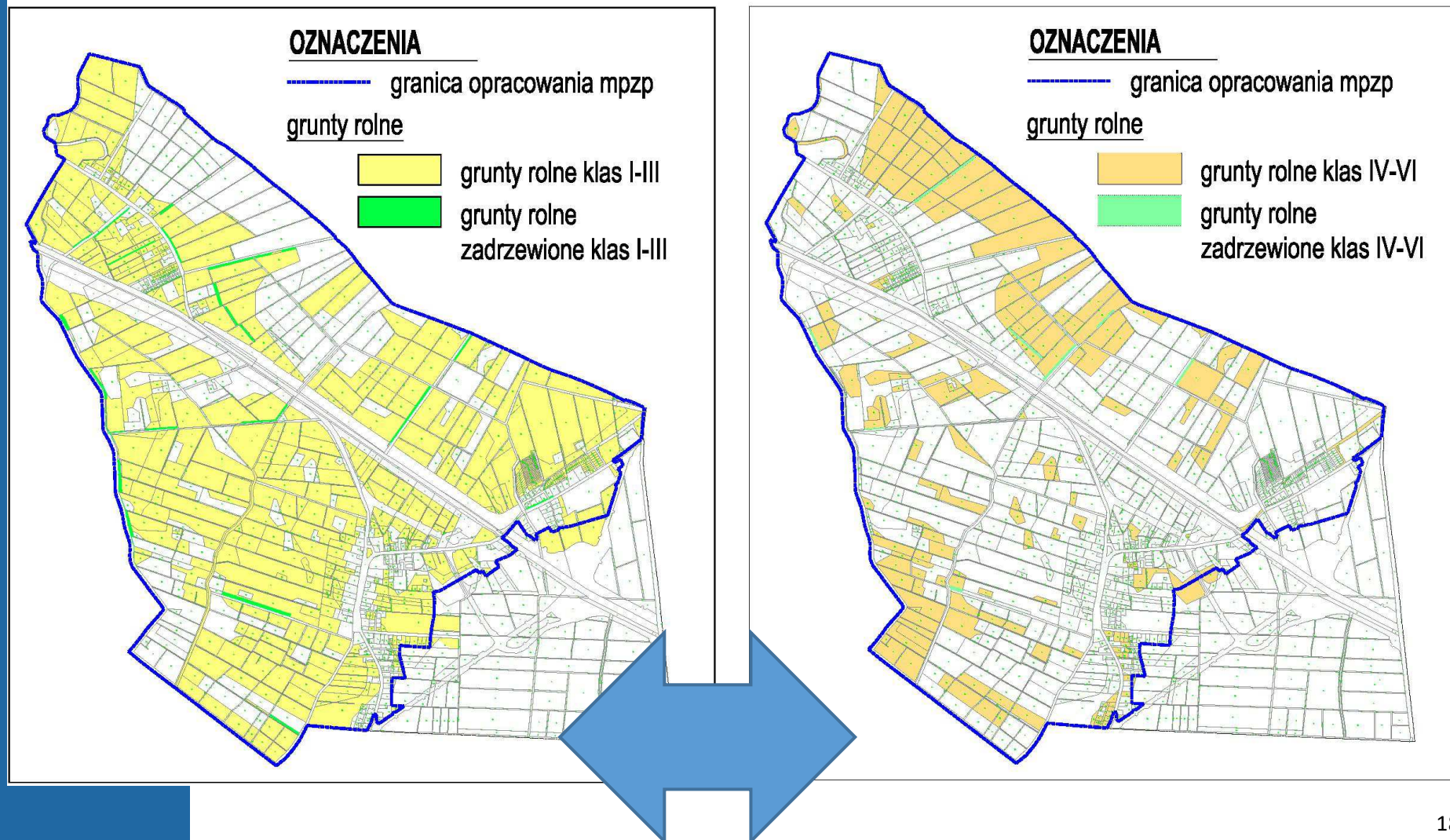
- **zakaz „realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko”** w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko”;
- „**zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych(...)**”;
- „**zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od(...) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych(...)**”

Powyższe zakazy wprowadzają ograniczenia chroniące przyrodę.

Znaczną część planu miejscowego stanowią użytki rolne - gleby chronione klas I-III. Gleby te stanowią ważny zasób naturalny Gminy Cedry Wielkie. Każda zmiana użytków rolnych gleb chronionych na tereny nierolnicze, przeznaczone pod zabudowę, wymaga sporządzenia wniosku do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Minister wyraża zgodę na przeznaczenie terenów na cele nierolnicze. **Bez jego zgody nie jest to możliwe.**

W obszarze planu występuje *zielen śródpolna* (drzewa i krzewy wzdłuż rowów), którą należy zachować i chronić. Charakterystyczny dla obszaru planu miejscowego jest system kanałów i rowów melioracyjnych. Funkcjonowanie tego systemu zależne jest od utrzymania w dobrym stanie technicznym rowów i kanałów. Zabezpieczy to przed zalaniem terenów zabudowanych. Plan miejscowy musi zawierać ustalenia dla zabezpieczenia systemu melioracyjnego.

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



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”;
- „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 ochroną systemu melioracyjnego;
- Dla obszarów zabudowanych – 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* (wspólnych) – centrów miejscowości – mile widziane propozycje mieszkańców;
- modernizacji i doposażeniu placów zabaw;
- budowa i oznakowanie tras rowerowych i szlaków pieszo-rowerowych – dokładny przebieg lokalnych tras rowerowych do wyznaczenia w planie;

- budowie centrum edukacji przeciwpowodziowej wraz z rekonstrukcją wiatraka odwadniającego – lokalizacja do określenia (na pograniczu obręby Cedry Małe i Koszwały) – mile widziane propozycje mieszkańców;
- 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. Plan miejscowy jest narzędziem wprowadzającym porządek w przestrzeni. Plan miejscowy umożliwia nam rozwój, budowę a także chroni przed inwestycjami szkodliwymi, niepożądanymi w naszym otoczeniu. Plan miejscowy jest przepisem prawa, zatem jego zapisy są bardzo ważne i kształtują naszą najbliższą przestrzeń.

„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 pożądanym 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>

Przy sporządzaniu planu miejscowego udział społeczeństwa w postaci konsultacji społecznych 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.). Społeczność może brać udział w przygotowaniu planu na różnych jego etapach. **Ważne jest aby społeczność była aktywna od samego początku tworzenia planu** – taka postawa pomoże w zaprojektowaniu przestrzeni przyjaznej mieszkańcom, atrakcyjnej inwestycyjnie, w zgodzie z przyrodą i krajobrazem.

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. SPEŁNIENIE OCZEKIWAŃ MIESZKAŃCÓW NIE ZAWSZE JEST JEDNAK 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 oraz nazwę obrębu – w sytuacji niejednoznacznej zaleca się dołączenie mapy z naniesionymi granicami terenu stanowiącego przedmiot wniosku;
- Treść sformułowaną precyzyjnie i jednoznacznie, w tym dla wniosków określającą funkcję terenu, a dla uwagi podważane ustalenia planu oraz uzasadnienie proponowanych rozwiązań.

11. Cele i konsekwencje przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

PO CO MIESZKAŃCOM PLAN MIEJSCOWY:

Aby otoczenie ich domów, miejscowość stała się ładniejsza. Zapisy planu miejscowego wymuszają m. in. lokalizację określonych budynków, nakazują sadzenie drzew oraz ustalają kierunek dojazdu do działki.

Gmina w planie miejscowym zobowiązuje się do zbudowania wyznaczonych dróg, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej, budynków użyteczności publicznej (w tym świetlic), urządzenia terenów zielonych. 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, zakazując ich wyburzenie czy drastyczną przebudowę. Określają warunki dla możliwego remontu/odbudowy budynków historycznych.

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.

KONSEKWENCJE PRZYJĘCIA PLANU MIEJSCOWEGO:

Plany miejscowe ściśle określają zasady i warunki inwestowania na każdej działce. Od zapisów planu miejscowego będzie zależało co mieszkaniec/inwestor będzie mógł wybudować na swojej działce, a czego wybudować nie będzie. Na podstawie ustaleń planu miejscowego wydawane są decyzje administracyjne, pozwalające na budowę budynków, 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.

