

**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**

Wstęp

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

Dla przedmiotowego terenu obowiązywał plan miejscowy uchwalony 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. Obszar objęty opracowaniem ma powierzchnię ok. 670,12 ha i obejmuje znaczną część obrębu Cedry Małe – pozostały fragment obrębu jest objęty odrębną procedurą planistyczną. Zabudowę na obszarze objętym opracowaniem stanowi zwarta zabudowa wsi Cedry Małe, zespół zabudowy popegeerowskiej wzdłuż ul. Wiślanej oraz ekstensywnie kształtująca się zabudowa w północno - zachodniej części obrębu (Cedry Małe Kolonia), otoczona polami uprawnymi z charakterystyczną strukturą użytków – w tym rowów melioracyjnych oraz kanałów. Obszar opracowania przedzielony jest przez biegnącą z północnego zachodu na południowy wschód drogą ekspresową S7 relacji Gdańsk-Warszawa. W związku z przebudową drogi na terenie obrębu powstał nowy system obsługi komunikacyjnej (dodatkowe jezdnie zlokalizowane w pasie drogowym drogi ekspresowej S7, wiadukt). Obszar opracowania został objęty konsultacjami społecznymi poprzedzającymi prace nad zmianą planu. Projekt planu możliwie uwzględnia część złożonych uwag, które zostały uznane za zasadne, w tym lokalizację terenów usług sportu i rekreacji w obszarze wsi Cedry Małe.

Projekt planu miejscowego dopuszcza lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – paneli fotowoltaicznych w terenach oznaczonych symbolem UP. Wg ustaleń Studium:

*„W granicach gminy dopuszcza się lokalizację innych obiektów wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kV, w szczególności biogazowni i ogniw fotowoltaicznych. **Dopuszcza się lokalizację tych obiektów w szczególności w terenach produkcyjnych i produkcyjno – usługowych**, użytkowanych obecnie w ten sposób, przeznaczonych na ten cel w obowiązujących planach miejscowych i wskazywanych w studium obszarach tzw. nowych terenach inwestycyjnych(...) dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenu o określonej w planie miejscowym funkcji w przypadku wystąpienia uzasadnionej potrzeby z zachowaniem bezkonfliktowego sąsiedztwa oraz w korelacji do zasad ochrony środowiska przyrodniczego, krajobrazu i w dostosowaniu do uwarunkowań i wytycznych ochrony konserwatorskiej zabytkowych wsi oraz poszczególnych zespołów zabudowy. Przewiduje się także 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, tam gdzie badania środowiska wykażą potencjał do produkcji energii ze słońca oraz gdzie*

będzie możliwość odprowadzenia wytworzonej energii do sieci elektroenergetycznej. Ewentualne farmy solarne nie mogą negatywnie wpływać na krajobraz oraz kolidować z obostrzeniami konserwatorskimi. W związku z powyższym, dopuszczenie lokalizacji paneli fotowoltaicznych w terenach usługowo – produkcyjnych, wyznaczonych w studium jest zgodne z ustaleniami tego studium.

Zmiana planu miejscowego była konieczna z uwagi na zmiany w przepisach prawa oraz potrzebę modyfikacji zapisów dotyczących ustalania proporcji nowoprojektowanych budynków w stosunku do wydzielonej działki budowlanej. Ponadto zmiana planu miejscowego była konieczna w celu wprowadzenia do planu nowych terenów inwestycyjnych wyznaczonych w dokumencie studium.

W obszarze objętym planem, przy uwzględnieniu kierunków rozwoju miejscowości wyznaczonych w studium, wydzielono następujące nowe tereny inwestycyjne:

- tereny o symbolach 30.UP, 35.UP, 36.UP, 37.UP, 38.UP, 39.UP, 40.UP jako nowe tereny inwestycyjne przeznaczone dla rozwoju funkcji usługowych i produkcyjnych, z dopuszczeniem lokalizacji ogniw fotowoltaicznych, jako alternatywnego przeznaczenia tych terenów,
- tereny 13.PE, 27.PE, 33.PE, 82.PE, 127.PE przeznaczone dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz z ich strefami ochronnymi, wprowadzone z uwagi na wnioski inwestorów dotyczące lokalizacji tego typu funkcji w granicach opracowania planu,
- nowy teren inwestycyjny o symbolu 110.MN,U z wprowadzeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej wg dyspozycji studium.
- liczne tereny usług sportu i rekreacji o symbolu US z przeznaczeniem dla lokalizacji usług sportu lub rekreacji, w tym w północnej części – teren 57.US z dopuszczeniem lokalizacji obiektów sportowych – boiska, hale sportowe oraz teren o symbolu 58.US z przeznaczeniem głównie dla lokalizacji miejsca wypoczynku rowerzystów,
- teren 77.MW,U jako rozszerzenie terenu o symbolu 78.MW,U w celu poszerzenia terenów przewidzianych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- tereny o symbolach 95.MN, 106.MN i 107.MN jako nowe tereny inwestycyjne dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej – kontynuacja funkcji istniejącej w sąsiedztwie wg dyspozycji studium,
- w terenach położonych od strony dodatkowej jezdni zlokalizowanej w pasie drogowym drogi ekspresowej S7, z uwagi na nowe podziały związane z realizacją obsługi komunikacyjnej drogi ekspresowej S7, linie rozgraniczające terenów dopasowano do nowych podziałów geodezyjnych,
- w obszarze Cedry Małe Kolonia z uwagi na istniejącą sytuację przestrzenną oraz istniejącą rozproszoną zabudowę mieszkalną w terenach rolniczych wyznaczono tereny o symbolach 51.RM, 121.RM, 122.RM, w którym dopuszczono lokalizację zabudowy zagrodowej oraz określono parametry zainwestowania dla działki jako procent powierzchni zabudowy do powierzchni działki.

Ponadto w planie miejscowym, w centralnej części miejscowości Cedry Małe, oprócz zabudowy mieszkaniowej dopuszczono jako równoważną funkcję również zabudowę usługową. Z uwagi na problemy przy rozbudowie istniejących siedlisk rolniczych w obszarze zwartej zabudowy wsi Cedry Małe, w kartach terenów ustalono jako zgodną z podstawowym przeznaczeniem terenu funkcję zabudowy zagrodowej oraz ustalono parametry dla

ewentualnej rozbudowy istniejących gospodarstw rolnych, w tym nowej zabudowy związanej z prowadzoną działalnością rolniczą. W nowych terenach inwestycyjnych zaprojektowano również sieć połączeń komunikacyjnych w formie wydzielenia dróg wewnętrznych, co w przyszłości ma utrzymać ład przestrzenny oraz precyzować kierunki podziałów geodezyjnych w sposób harmonijny, zapewniający odpowiednie powiązania drogowe w obszarze planu. Przedkładany do uchwalenia plan miejscowy spełnia wymóg art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedkładany do uchwalenia jest realizacją uchwały intencyjnej 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.

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

1.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Projekt planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały także określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalone w poszczególnych kartach terenu, w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, geometria dachów. Z uwagi na rolniczy charakter gminy w terenach rolniczych dopuszczono realizację zabudowy zagrodowej w formie nawiązującej do historycznych zagród żuławskich. Dla ścisłego centrum miejscowości Cedry Małe dopuszczono, oprócz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, także zabudowę usługową oraz uznano za zgodne z ustaleniami planu prowadzenie istniejących siedlisk rolniczych z funkcją obsługi rolnictwa i dopuszczono ich rozbudowę. Ustalone parametry zabudowy oraz wskaźniki urbanistyczne korelują z istniejącą zabudową, stwarzając warunki do harmonijnego kształtowania przestrzeni. W obszarach o ustalonej w dotychczas obowiązującym planie funkcji inwestycyjnej pozostawiono wskaźniki urbanistyczne jak w obowiązującym planie, z dostosowaniem do współczesnych wymogów prawnych. W celu harmonijnego kształtowania przestrzeni wyznaczono szereg dróg wewnętrznych, służących prawidłowej obsłudze nowych terenów inwestycyjnych. W części północno zachodniej opracowywanego planu miejscowego, wzdłuż drogi ekspresowej S7 wyznaczono nowe tereny inwestycyjne dla rozwoju funkcji usługowo – produkcyjnej. Ponadto, z uwagi na złożone wnioski w terenach usługowo-produkcyjnych dopuszczono uzupełniając lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – paneli fotowoltaicznych.

1.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania są chronione poprzez ustalenia szczegółowe. W obszarze miejscowości Cedry Małe ustalono maksymalną wysokość zabudowy na 9 m z uwagi na istniejącą zabudowę, celem utrzymania charakteru zainwestowania. W terenach z istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną ustalono maksymalną wysokość – 12 m jak dla budynków istniejących. Przyjęte parametry i wskaźniki pozwolą na harmonijny rozwój zabudowy w obszarze obrębu. Ponadto w całym obszarze planu nakazano zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych (oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem) oraz zieleni wysokiej – szpalerów drzew co pozytywnie

wpłyne na kształtowanie krajobrazu i utrzymanie charakteru terenów żuławskich. W istniejących oraz projektowanych terenach usługowo – produkcyjnych nakazano wykonanie zieleni izolacyjnej od strony sąsiednich terenów z funkcją mieszkaniową, w tym zabudowy zagrodowej.

Ponadto w celu ujednoczenia pokryć dachowych wprowadzono wymóg stosowania dachów stromych o kącie pochylenia połaci 30-45^o, co pozytywnie wpłynie na kształtowanie krajobrazu wsi. Geometrię dachów oraz stopień pochylenia połaci dachowych ustalono w oparciu o historyczną zabudowę Żuław.

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

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

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 Gdańskich (Uchwała Nr 569/XLV/22 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2022 r.).

Część gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (I-III) w wyniku uchwalenia planu miejscowego, zmienia przeznaczenie na cele nierolnicze za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (SZ.tr.602.62.2021 z dnia 14 września 2021r.) o wielkości 14,9233 ha. Zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze dotyczy głównie powiększenia terenów mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych, a także funkcji gospodarczych – zabudowy usługowo-produkcyjnej i towarzyszącej, tym funkcjom, komunikacji.

W obszarze planu nie występują grunty leśne.

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

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

Część obszaru opracowania planu – centralna część miejscowości - znajduje się w zasięgu wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Cedry Małe, dla której w paragrafie 6 zapisano cele ochrony oraz sprecyzowano zasady zagospodarowania.

W obszarze opracowania występuje dużo budynków i obiektów ujętych w ewidencji zabytków, dla których sprecyzowano w paragrafie 6 szereg ustaleń chroniących bryłę, formę oraz detal architektoniczny.

Obszar opracowania planu leży również w zasięgu terenu historycznych rozłogów pól, dla których w paragrafie 6 zapisano cele ochrony oraz sprecyzowano zasady zagospodarowania. Działanie to ma na celu ochrony historycznego charakteru i przedpola widokowego tej części wsi.

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

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

Przez obszar planu przebiega trasa drogi ekspresowej S7; zabudowa z przeznaczeniem na pobyt ludzi położona w strefie negatywnych oddziaływań z tytułu sąsiedztwa drogi ekspresowej S7 (tj. zanieczyszczenia powietrza, hałas, drgania) powinna zawierać środki techniczne chroniące przed tymi uciążliwościami; ewentualne zabezpieczenia należą do zadań własnych inwestora i jego następców prawnych.

W celu poprawy warunków ochrony zdrowia dla terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej, mieszkaniowej oraz usługowej ustalono odpowiednie standardy akustyczne w § 5. W celu zapewnienia potrzeb osób niepełnosprawnych wprowadzono odpowiednie ustalenia dla terenów o charakterze publicznym oznaczonych symbolem US – tereny sportu i rekreacji. W terenach z dopuszczoną zabudową usługową w tym z zakresu usług społecznych (wg definicji w planie), gastronomii i handlu oraz w terenach zabudowy wielorodzinnej ustalono minimalną liczbę miejsc parkingowych dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową

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

1.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

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

1.7 Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono, mając na uwadze poszanowanie prawa własności w maksymalnie możliwy sposób, uwzględniając złożone wnioski osób fizycznych oraz przy uwzględnieniu planowanych działań gminy wyrażonych dyspozycjami studium. Procedowany plan miejscowy generalnie sankcjonuje ustalenia obowiązujących dotychczas planów miejscowych, przy czym dla terenów w centrum miejscowości rozszerza je o dopuszczenie funkcji usługowej, jako równoważnej funkcji oraz dopuszczenie rozwoju zabudowy niezbędnej dla prowadzenia działalności rolnej w istniejących siedliskach rolniczych. W planie miejscowym nie wyznaczono nowych dróg publicznych, w tym nowych dróg gminnych. W obszarach przewidzianych dla zabudowy wydzielono drogi wewnętrzne,

w miejscach istniejących wydziałów geodezyjnych oraz w miejscach, gdzie drogi te były niezbędne dla utrzymania ładu przestrzennego i prawidłowej obsługi komunikacyjnej, a także w celu stworzenia połączeń komunikacyjnych dla obsługi większych zespołów zabudowy. Obsługa nowych terenów inwestycyjnych ma się odbywać głównie z dróg wewnętrznych i ciągów pieszo – jednych. Wydzielone dotychczas drogi gminne nie zmieniły swoich zasięgów zatem nie występuje konieczność wykupu gruntów pod poszerzenia dróg od prywatnych właścicieli.

1.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa

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

1.9 Potrzeby interesu publicznego

Cele publiczne realizowane poprzez zapisy planu to właściwa ochrona krajobrazu poprzez ustaloną dopuszczoną kolorystykę budynków, geometrię dachów oraz wskaźniki zagospodarowania terenu jak również wytyczne w zakresie usytuowania budynków głównych względem dróg stanowiących dojazd do posesji. W obszarze objętym opracowaniem wydzielono liczne nowe tereny usług sportu i rekreacji (w każdej z trzech odrębnych części miejscowości), celem zapewnienia terenów ogólnodostępnych wszystkim mieszkańcom oraz podniesienia komfortu życia tych mieszkańców po wybudowaniu bariery przestrzennej, jaką stanowi trasa ekspresowa S7.

Ponadto, z uwagi na liczne sprzeciw mieszkańców, zrezygnowano z wydzielania nowego terenu inwestycyjnego dla funkcji usługowo – produkcyjnej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zlokalizowanej po północnej stronie trasy S7, a także ze względu na brak możliwości obsługi komunikacyjnej tych terenów oraz ich potencjalne, negatywne oddziaływanie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną.

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

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

1.11 Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Cedry Wielkie na każdym etapie procedury planistycznej zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa, składania wniosków, uczestnictwa w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag. Po zawiadomieniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu, w wyznaczonym terminie wpłynęły liczne wnioski od osób fizycznych i prawnych. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji. Wnioski, w miarę możliwości zostały uwzględnione w ustaleniach planu miejscowego.

Dnia 09.10.2019 r Wójt Gminy Cedry Wielkie ogłosił o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu do dnia 31 października 2019 r.

Dodatkowo projekt zmiany planu miejscowego podlegał konsultacjom społecznym w ramach projektu „Nowa jakość konsultacji społecznych w planowaniu przestrzennym – II edycja” realizowanego w ramach Programu Operacyjnego Wiedza, Edukacja, Rozwój; Oś priorytetowa II. Działanie 2.19 „Usprawnienie procesów inwestycyjno-budowlanych i planowania przestrzennego”, podczas których można było wziąć udział w specjalnej ankiecie oraz w spotkaniach dotyczących procedury sporządzania planu miejscowego, przedstawiających wyniki analiz przestrzennych oraz wstępne rozwiązania przestrzenne, w tym podczas dyżurów w punktach konsultacyjnych oraz spotkaniu otwartym.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12.09.2022 r. do 10.10.2022r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu wraz z prognozą, termin dyskusji publicznej dnia 21.09.2022 r. oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 25.10.2022 r. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy Cedry Wielkie, każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

W wyznaczonym terminie wniesiono 14 pism zawierających uwagi, które zostały rozstrzygnięte przez Wójta Gminy dnia 15.11.2022r., a sposób ich rozpatrzenia został podany do publicznej wiadomości w formie obwieszczenia. Na skutek uwzględnienia części uwag dokonano niezbędnych korekt projektu planu, które jednak nie miały wpływu na strukturę funkcjonalno-przestrzenną określoną w planie miejscowym i nie wymagały ponowienia czynności formalno-prawnych sporządzania projektu planu. Wprowadzono także porządkujące autokorekty dotyczące między innymi wniesienia granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Żuław Gdańskich, zaktualizowania listy obiektów zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków czy ujednoczenia ustaleń planistycznych.

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

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

1.13 Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Podstawą dla rozwiązań projektowych dla obszarów objętych planem miejscowym był dotychczasowy plan miejscowy z roku 2002, funkcjonujący dotychczas jako podstawa prawna wszelkich działań inwestycyjnych na obszarze opracowania. Dla obszaru, gdzie nie wskazywano dotychczas terenów inwestycyjnych, były one wyznaczane w oparciu o złożone wnioski oraz z uwzględnieniem dyspozycji dokumentu studium. Drogi publiczne zostały wydzielone wg wydzielen dotychczas obowiązujących planów miejscowych oraz aktualnych użytków, jak i faktycznej obsługi komunikacyjnej dla istniejących i projektowanych inwestycji, zatem generalnie nie ingerują w tereny prywatne i nie skutkują koniecznością wykupu gruntów prywatnych przez Gminę. Ponadto parametry wydzielonych dróg są zgodne z przepisami odrębnymi oraz wystarczające dla realizacji tych dróg i obsługi komunikacyjnej

terenów do nich przyległych. Dla obsługi terenów inwestycyjnych wydzielono w planie miejscowym drogi wewnętrzne oraz dodatkowo dopuszczono w każdym terenie wydzielenie niezbędnych dojazdów. Ponadto w obszarze planu wydzielono liczne, ogólnodostępne tereny usług sportu i rekreacji. Poczynione ustalenia odpowiadają zatem na potrzeby interesu publicznego oraz prywatnego.

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

Ustalona funkcja podstawowa oraz uzupełniająca dla poszczególnych terenów, porządkująca możliwości wprowadzania zabudowy o poszczególnych funkcjach, ustalone wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych terenów z uwzględnieniem złożonych wniosków przyczyniają się do utrzymania ładu przestrzennego oraz umożliwiają efektywne, zgodne z wolą inwestorów, gospodarowanie przestrzenią oraz wykorzystanie walorów ekonomicznych tej przestrzeni. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych. W obszarze opracowania zapewniono niezbędną obsługę komunikacyjną oraz zapewniono możliwość jej rozwoju, adekwatnie do rozbudowywania się nowych osiedli zabudowy mieszkaniowej. Ponadto obszar objęty planem znajduje się w zasięgu obsługi transportem publicznym – autobusowym.

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

W bieżącej kadencji samorządowej, rozpoczętej w 2018r., Wójt Gminy nie dokonywał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, a Rada Gminy Cedry Wielkie nie podejmowała Uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie

3 Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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

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

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

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

4 Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

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

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

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył złożone wnioski do planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,
- uzyskał zgodę właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla części wnioskowanych terenów,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu,
- przyjmował uwagi do planu i je rozstrzygnął,
- przeprowadził procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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