

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XLII/324/18
Rady Gminy Cedry Wielkie
z dnia 12 września 2018 r.

w sprawie zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Cedry Wielkie.

UZASADNIENIE

1. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy to dokument własny samorządu gminy, sporządzany przez Wójta Gminy, na podstawie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017, poz. 1073, z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Rady Gminy Cedry Wielkie Nr XXII/181/16 z dnia 28 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cedry Wielkie. Niniejsze opracowanie stanowi zmianę – aktualizację dotychczasowego dokumentu studium uchwalonego uchwałą nr XIV/117/12 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 15 lutego 2012r. zmienioną uchwałą nr XII/98/15 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 9 grudnia 2015r.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. Dz. U. 2017. poz. 1073 ze zm.) Wójt Gminy Cedry Wielkie sporządził analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Cedry Wielkie (czerwiec 2016 r) w którym m.in. dokonano oceny aktualności obowiązującego dokumentu Studium, w tym w odniesieniu do obecnego stanu prawnego, a także spójności z dokumentami strategicznymi gminy. Główne przesłanki do aktualizacji dokumentu Studium Gminy Cedry, wynikające z przeprowadzonej analizy były następujące:

- dostosowanie dokumentu Studium do obowiązujących przepisów i wymogów prawnych, wynikających w szczególności ze zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zmiany wprowadzone na skutek wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji);
- uwzględnienie w dokumencie Studium uwarunkowań wynikających ze sporządzonych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne);
- uwzględnienie problematyki rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW na obszarze gminy wraz z odniesieniem do obecnego stanu prawnego – wejście w życie Ustawy z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych;
- odniesienie Studium do przyjętych przez gminę dokumentów wewnętrznych i programów, np. Strategii rozwoju Gminy Cedry Wielkie na lata 2016 – 2030, Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami na lata 2016-2019 dla Gminy Cedry Wielkie oraz aktualizacji Gminnej Ewidencji Zabytków;

- uchwalenie nowych dokumentów i programów o znaczeniu ponadlokalnym, w szczególności Planu Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Pomorskiego 2030 oraz Planu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot 2030;
- konieczność aktualizacji danych w zakresie systemów komunikacji, a także zaistniałych zmian w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenów;
- konieczność rozpatrzenia i ewentualnego uwzględnienia złożonych do Urzędu Gminy wniosków właścicieli i użytkowników nieruchomości wyrażających ich potrzeby w zakresie zagospodarowania przestrzennego;
- wnioski organów i instytucji dotyczące ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, np. wniosek Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego dotyczący wyznaczenia granic terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy prawnej wydawanych decyzji administracyjnych. Stanowi jednak wykładnię - zapis polityki przestrzennej gminy i wg obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jedynym dokumentem, w którym gmina określa zasady rozwoju przestrzennego jako całości w swoich granicach administracyjnych. Studium służyć ma także jako materiał koordynujący w zakresie gospodarowania przestrzenią, zwłaszcza dla planów miejscowych sporządzanych dla fragmentów gminy. Jest to dokument sporządzany obligatoryjnie dla każdej gminy w granicach administracyjnych. Polityka przestrzenna to wyraz generalnych zasad rozwoju i kierunków, w jakich zmieniać się będzie funkcjonowanie gminy w zakresie użytkowania i zagospodarowania terenów. Władze samorządowe muszą same rozstrzygnąć, jak najefektywniej wykorzystać i powiększać trwałą bazę materialną rozwoju oraz zasoby naturalne gminy. Określone w studium zasady polityki przestrzennej stanowią deklarację działań samorządu w poszczególnych dziedzinach.

Z uwagi na konieczność opracowania bilansu terenów zainwestowanych na obszarze gminy, którego obligatoryjność wykonania zawierają przepisy nadrzędne, zaktualizowano prognozę demograficzną z której wynika, iż do roku 2035 liczba mieszkańców będzie stopniowo wzrastała – wzrost 7% około 500 osób po czym następować będzie bardzo powolny jej spadek. W roku 2045 jej stan będzie wyższy od obecnego o około 450 osób co przy prognozowanym spadku liczby ludności dla Polski świadczy o atrakcyjności gminy. Przekłada się to na prognozowany przyrost powierzchni mieszkaniowej, który wyniesie około 80 tys. m²co odpowiadałoby około 500 mieszkań. Oprócz budowy nowych domów założono nasilenie procesu modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów na posiadanych działkach związanych z przejmowaniem ich przez kolejnych następców. Można przypuszczać, że większość nowych mieszkań powstanie na terenach już obecnie przeznaczonych pod zabudowę. Wg przeprowadzonego bilansu ustalono również chłonność na poszczególnych funkcjach:

- dla terenów MU - zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej do 2045r. zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne ustalono na poziomie 111 531 m² przy czym łączna chłonność nowych terenów inwestycyjnych wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych oraz studium uwarunkowań i kierunków wynosi 258 643 m² i przekracza zapotrzebowanie o 147,112 m² czyli o ok. 130%;

- dla terenów U - zabudowy usługowej do 2045r. zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne dla realizacji celów publicznych – usługi dla ludności ustalono na poziomie ok 8000 m² przy czym łączna chłonność nowych terenów inwestycyjnych dla realizacji celów publicznych wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych oraz studium uwarunkowań i kierunków wynosi 60 377 m² i przekracza zapotrzebowanie o 52 377 m² czyli o ok. 700% przy czym należy wziąć pod uwagę fakt iż nie wszystkie tereny dla celów publicznych, wymagają lokalizacji zabudowy kubaturowej – nie wliczamy do takich inwestycji m.in. boisk sportowych, terenów przystani kajakowych (oprócz obiektów niezbędnych – sanitariaty, pom. techniczne) w związku z powyższym można uznać, iż wydzielone tereny dla usług o charakterze publicznym w obowiązujących planach miejscowych oraz zagwarantowane w dotychczas obowiązującym studium dwukrotnie przekraczają zapotrzebowanie na tereny dla lokalizacji usług o charakterze publicznym;
- dla terenów UP – zabudowy usługowo – produkcyjnej w analizie zapotrzebowania na nowe tereny o funkcji gospodarczej odstąpiono od określenia ich maksymalnej powierzchni, gdyż szacunki takie były obciążone zbyt dużym marginesem błędu.

Generalnie pozostawiono w studium dotychczas wyznaczone nowe tereny inwestycyjne – przy czym dostosowano ich granice do przebiegu drogi S7. Zrezygnowano z jednego terenu inwestycyjnego przeznaczonego jako teren osiedleńczy na rozwój usług – miało to na celu rozdzielenie miejscowości Wocławy i Koszwały w celu zaniechania rozlewania się miejscowości i zatracania ich charakteru. Zrezygnowano również z części terenów produkcyjnych położonych przy drodze ekspresowej S7 pomiędzy miejscowościami Cedry Małe i Kiezmark. Zrezygnowano z części terenów usługowo – produkcyjnych z uwagi na konieczność zapewnienia wglądów widokowych na krajobraz żuław – rezygnacja z tych terenów zabezpieczy wgląd na miejscowość Kiezmark od strony Gdańska, uwolni krajobraz od północnej strony trasy S7 oraz odsłoni widok na miejscowość Leszkowy.

Z uwagi na zmianę polityki przestrzennej gminy, zmianę sytuacji prawnej oraz budowę drogi ekspresowej S7 warunkującej potencjał rozwojowy dla gminy wyznaczono nowe tereny inwestycyjne, w skład których wchodzi obszary dotychczas nie przeznaczone pod inwestycje lub stanowiące zmianę funkcji w stosunku do obowiązujących planów lub kierunków polityki przestrzennej zawartych w dotychczasowym dokumencie studium. W trakcie trwania procedury, w wyniku rozmów z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zrezygnowano z części terenów usługowo – produkcyjnych oraz mieszkaniowo – usługowych. Ostatecznie w dokumencie studium wydzielono nowe tereny inwestycyjne o następującej funkcji:

- MU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej o pow. ok. 22,97ha;
- MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej o pow. ok. 12,31 ha – w większości w obszarach dotychczas określonych w studium jako tereny osiedleńcze przewidziane do rozwoju miejscowości z uwagi na potrzebę wydzielenia w obszarze gminy terenów pod lokalizację budownictwa wielorodzinnego;
- MU/Upubl. – teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej i/lub usług publicznych o pow. ok.3,56 ha;
- U- tereny zabudowy usługowej o pow. ok. 3,71 ha;
- UT/US – tereny usług turystyki, sportu i rekreacji o pow. ok. 2,56 ha;
- UP – tereny usługowo – produkcyjne o pow. ok. 29,28 ha;

Nowe tereny rozwojowe były wydzielone w odpowiedzi na wnioski inwestorów. Do studium wpłynęły w procedurze formalno – prawnej 103 pisma o zmianę przeznaczenia - głównie terenów rolnych na obszary z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową – uwzględniono jedynie te wnioski, które dotyczyły niewielkich obszarów w zwartych granicach miejscowości. Biorąc pod uwagę fakt, iż w obszarze gminy Cedry

Wielkie przeważają gleby chronione klas I-III wymagające uzyskania zgody ministra na zmianę przeznaczenie z rolniczego na nierolnicze, znaczna część terenów przewidzianych w studium jako osiedleńcze oraz nowych terenów rozwojowych, na etapie sporządzania zmiany planów miejscowych, może nie dostać zgody na zmianę przeznaczenia co zaskutkuje znacznym ograniczeniem lokalizacji nowych inwestycji. Ponadto obszar gminy Cedry Wielkie posiada wysoki stan zachowania i ochrony historycznego krajobrazu wsi, co może skutkować, na etapie zmian obowiązujących planów miejscowych, ograniczeniem możliwości inwestowania w wyznaczonych w studium terenach osiedleńczych i rozwojowych z uwagi na silne obostrzenia konserwatorskie, dotyczące ekspozycji zabytkowych układów ruralistycznych - sytuacja ta zaskutkuje wyłączeniem spod możliwości zabudowy wielu przewidzianych w studium obszarów rozwojowych. Sumarycznie, zasadne jest aby w dokumencie studium pozostawić już wydzielone tereny osiedleńcze oraz tereny przeznaczone pod nowe inwestycji z uwagi na fakt, iż na etapie sporządzania planów miejscowych, wiele z tych terenów zostanie wyłączona spod możliwości lokalizacji zabudowy.

W dokumencie postanawia się likwidację dotychczas wydzielonych stref badania ryzyka środowiskowego dla lokalizacji farm wiatrowych zastępując je nowym obszarem przeznaczonym na ten cel – z uwagi na liczne zmiany aktów prawnych dotyczących lokalizacji elektrowni wiatrowych w dokumencie studium pozostawiono ten kierunek polityki przestrzennej jako alternatywa przyszłościowa w przypadku ponownej zmiany przepisów.

Ponadto w dokumencie studium, z uwagi na występowanie obszaru zamkniętego, strategicznego dla obronności państwa, w odpowiedzi na wniosek i wytyczne Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego ustanowiono strefę ochronną dla tego terenu.

Z uwagi na umożliwienie rozwoju gminy na wielu płaszczyznach wyznaczono na rysunkach kierunków obszary dopuszczalnego wydobycia kopalin – są to tereny perspektywiczne, oczekujące na dokumentację formalną istnienia złóż i możliwości ich wydobycia.

Z uwagi na dynamicznie zmieniające się prawo, pozostałe zmiany studium polegają głównie na dostosowaniu dokumentu do obecnego stanu prawnego z uwzględnieniem wprowadzenia koniecznych zmian głównie w sferze komunikacyjnej, ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego oraz terenów zagrożenia powodziowego. Z uwagi na dynamicznie zmieniające się prawo dokument ten należało uaktualnić o powyższe kwestie.

2. Skrót ustaleń studium.

Obecna zmiana studium stanowi aktualizację dokumentu uchwalonego uchwałą nr XIV/117/12 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 15 lutego 2012r. zmienioną uchwałą nr XII/98/15 Rady Gminy Cedry Wielkie z dnia 9 grudnia 2015r.

w następujących ustaleniach:

1. Uaktualniono sytuację planistyczną w części tekstowej dokumentu.
2. Zamieszczono syntetyczne wnioski z analizy wniosków od instytucji, organów i osób prywatnych z wyszczególnieniem powierzchni wnioskowanych, nowych terenów inwestycyjnych – ok.480 ha, przy czym część wniosków stanowi obszary już zainwestowane wnioskowane o zmianę funkcji. Zdecydowana większość złożonych wniosków dotyczyła zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (37) oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej (30), a także wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów na cele budowlane bez precyzowania funkcji docelowej (15) - Łączna powierzchnia terenów wnioskowanych na cele mieszkaniowe i budowlane wyniosła ok. 300 ha z czego gmina uwzględniła w kierunkach studium dołożenie nowych terenów inwestycyjnych o funkcji mieszkaniowo-usługowej o pow. ok. 23 ha.

3. W całym tekście uaktualniono uwarunkowania zewnętrzne wynikające przede wszystkim z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego oraz pozostałych, uaktualnionych dokumentów regionalnych ponadlokalnych i lokalnych w tym strategii rozwoju gminy.
4. W dziale uwarunkowań wynikających z konieczności ochrony zabytków uaktualniono w oparciu o GEZ oraz Program opieki nad zabytkami: charakterystykę miejscowości, listę zabytków wpisanych do rejestru zabytków, zabytków wpisanych do Gminnej ewidencji zabytków. Ponadto ujęto i scharakteryzowano istniejące na obszarze gminy zabytki techniki melioracyjnej, cmentarze historyczne oraz historyczną zieleń urządzoną. Uaktualniono również listę miejscowości, dla których ustanowiono w GEZ strefy ochrony konserwatorskiej (zaktualizowano cały załącznik nr 1A dot. ochrony zasobów środowiska kulturowego). Aktualizacja objęła również tabele zabytków archeologicznych.
5. Uaktualniono informacje dotyczące strefy społeczno – gospodarczej jako wyjściowej do prognozy demograficznej oraz bilansu.
6. Dla Gminy zostały sporządzone mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego dla rzeki Wisły i Martwej Wisły zastępując na tym odcinku dotychczasowe studium ochrony przeciwpowodziowej - jako oficjalne dokumenty planistyczne stanowiące podstawę do podejmowania działań związanych z planowaniem przestrzennym i zarządzaniem kryzysowym – na rysunku kierunków studium zaznaczono nowe zasięgi tych obszarów. Uzupełniono również wnioski w zakresie ochrony przeciwpowodziowej.
7. Uaktualniono prognozę demograficzną oraz zawarto wnioski z przeprowadzonego bilansu terenów zainwestowanych i przeznaczonych pod zainwestowanie – wnioski z bilansu zawarto w pkt 1 – uzasadnienie przyjętych rozwiązań.
8. Uaktualniono i zaznaczono nowe tereny górnicze w obszarze gminy: „Martwa Wisła”, ustanowiony decyzją Marszałka Województwa Pomorskiego Nr 5/2015 z dnia 5 maja znak: DROŚ-G.7422.2.7.2016 oraz „Kiezmak”, ustanowiony decyzją Marszałka Województwa Pomorskiego z dnia 26 października 2015r., znak:DROŚ-G.7422.2.27.2015.
9. Uaktualniono informacje dot. istniejącej sieci dróg: droga krajowa S-7 częściowo oddana do użytku, droga wojewódzka nr 227 gdzie w ciągu drogi 227 projektuje się wiadukt drogowy nad budowaną drogą ekspresową S7, drogi powiatowe (aktualizacja zarządcy oraz numeracja), drogi gminne (aktualizacja zarządcy oraz numeracji). Ponadto w związku z oddaniem do użytkowania w 2012r. nowo wybudowanej Południowej Obwodnicy Miasta Gdańska w ciągu drogi krajowej nr 7, dotychczasowy odcinek drogi Koszwały – Wocławy – węzeł przejazdowy, zastępowany przez nowo wybudowany odcinek, został z mocy prawa pozbawiony dotychczasowej kategorii. Obecnie droga ta jest drogą gminną, jednakże nie posiada jeszcze numeru.
10. Aktualizacja dokumentu w obszarze dróg wodnych śródlądowych – uzupełniono dokument o zrealizowaną przystań kajakową w Błotniku oraz informacje dotyczącą projektowanej przystani kajakowej w Trzcinku.
11. Uaktualniono przebieg regionalnych tras rowerowych oraz uzupełniono w części kierunków o planowane nowe lokalne trasy rowerowe w tym relacji Cedry Małe, Koszwały, Wocławy, granica gminy – w przebiegu wzdłuż byłej drogi wojewódzkiej nr 7.
12. Dopisano działania wynikające z „ochrony środowiska dla Gminy Cedry Wielkie na lata 2016 – 2020 z perspektywą do 2022r.) w tym: rekonstrukcję wiatraką odwadniającego oraz stworzenie centrum techniki melioracyjnej i edukacji

- przeciwpowodziowej, wykonanie remontów i gruntowanej konserwacji zbiorników wodnych na terenie gminy Cedry Wielkie, monitoring zamkniętego składowiska odpadów w Miłocinie oraz utrzymanie urządzeń melioracji wodnych podstawowych w stanie technicznym dobrym, niezagrażającym bezpieczeństwu.
13. Uaktualniono informacje dot. zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków w tym uzupełniono dokument o informacje z wydanych, aktualnych pozwoleń wodnoprawnych. Ponadto dodano informację o wyznaczeniu nowej aglomeracji ściekowej Cedry Wielkie.
 14. Zaktualizowano wg. złożonego wniosku przebieg sieci elektroenergetycznych najwyższych oraz wysokich napięć.
 15. Uzupełniono treść punktów dotyczących potencjalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych w tym uwarunkowań akustycznych, krajobrazowych i prawnych lokalizacji elektrowni. Dodatkowo wskazano jako działanie wymagane, sporządzenie analizy widokowej dla ewentualnych elektrowni wiatrowych lokalizowanych w wyznaczonej strefie badań ryzyka lokalizacji wiatraków.
 16. Uaktualniono informacje dot. gospodarki odpadami: Zgodnie ze wskazaniami zawartymi w „Planie gospodarki odpadami dla województwa pomorskiego 2022” (WPGO 2022) przyjętego uchwałą nr 321/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016r. gmina Cedry Wielkie zlokalizowana jest w regionie wschodnim i właściwymi dla niej regionalnymi instalacjami do przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK) są: RIPOK Gilwa Mała, RIPOK Tczew, RIPOK Kommunalservice Vornkahl Polska.
 17. Dodano informacje o przebiegu dalekosiężnego rurociągu naftowego DN 800, kabla światłowodowego oraz przebiegu dystrybucyjnej sieci gazowej wysokiego i średniego ciśnienia.
 18. Uzupełniono tekst o uwarunkowania wynikające z lokalizacji na obszarze gminy obiektu zamkniętego ABW w Miłocinie i Stanisławowie.
 19. Dodano informację o strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczego urządzenia naziemnego – radaru meteorologicznego.
 20. Uzupełniono tekst o spisie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które zostały uwzględnione przez Sejm RP, Radę Ministrów, Właściwego Ministra i Sejmik Województwa w tym: Budowa drogi S7 Gdańsk - Elbląg, odc. Koszwały (DK 7) - Elbląg (w. Kazimierzewo), budowa budowli regulacyjnych na Dolnej Wiśle, II nitka Rurociągu Północnego (Płock – Gdańsk), 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, ochrona przed wodami powodziowymi dolnego odcinka Wisły od Włocławka do jej ujścia do Zatoki, 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,) oraz inicjatywa Kajakiem przez Pomorze - zagospodarowanie szlaków wodnych w województwie pomorskim dla rozwoju turystyki kajakowej.
 21. Dla terenów osiedleńczych dodatkowo ustalono, iż 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 w korelacji do zasad ochrony środowiska przyrodniczego, krajobrazu i w dostosowaniu do uwarunkowań i wytycznych ochrony konserwatorskiej zabytkowych wsi oraz poszczególnych zespołów zabudowy. Ponadto w zasadach zagospodarowania ustalono, że przy zmianie planów miejscowych należy dopuścić w każdej miejscowości dalsze funkcjonowanie istniejących w dniu uchwalenia planu gospodarstw rolnych oraz z uwagi na rolniczy charakter gminy dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk rolniczych w obszarze całej gminy.

22. W obszarze gminy, w zmianie studium, wyznaczono nowe tereny inwestycyjne:
 - MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
 - MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
 - MU/Upubl. – teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej i/lub usług publicznych;
 - U- tereny zabudowy usługowej;
 - UT/US – tereny usług turystyki, sportu i rekreacji;
 - UP – tereny usługowo – produkcyjne;
23. W sumie, w Gminie Cedry Wielkie – wyznaczono w zmianie Studium ogółem około 77,8 ha nowych terenów inwestycyjnych z czego pod zabudowę mieszkaniowo – usługową przeznaczono ok. 23 ha. Przyjęta dla poszczególnych terenów funkcja wiodąca lub funkcje wiodące mają sumarycznie, docelowo stanowić minimum 60% obszarów w granicach docelowego zainwestowania. Przyjęte funkcje wiodące nie wykluczają wprowadzania innych form i funkcji w poszczególnych, wydzielonych terenach z zastrzeżeniem, iż maksymalna procentowa część tych innych funkcji nie może przekroczyć 40% powierzchni poszczególnych obszarów. Dla każdej funkcji określono minimalną powierzchnię nowowydzielonej działki budowlanej oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną – parametry te dotyczą tylko nowych terenów inwestycyjnych, niezabudowanych i są do doprecyzowania w planach miejscowych.
24. Zaktualizowano wytyczne do planów miejscowych wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego w tym: działania w zakresie gospodarki ściekowej należy prowadzić przede wszystkim w kierunku rozbudowy kanalizacji sanitarnej oraz szczególną ochroną należy objąć cały system melioracyjny z uwzględnieniem rowów melioracyjnych, w tym również rowów szczegółowych, występujący na terenie gminy.
25. Ustalono wytyczne i zasady:
 - ochrony konserwatorskiej dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
 - dla obiektów i obszarów ujętych w Gminnej ewidencji zabytków;
 - cmentarzy historycznych i zieleni historycznej;
 - dla stref ochrony konserwatorskiej historycznych układów ruralistycznych oraz stref krajobrazu;
 - dla stref ochrony archeologicznej przy uwzględnieniu 1 stanowiska o własnej formie terenowej;

- ujęto również zasady kształtowania zabudowy w obszarze całej gminy.
26. Ustalono docelowe klasy techniczne dróg:
- dla drogi ekspresowej S7 ustala się klasę techniczną S – droga ekspresowa;
 - dla drogi wojewódzkiej nr 227 ustala się minimalną klasę techniczną G – droga główna;
 - dla dróg powiatowych o numerach 2231G, 2248G, 2226G, 2229G, 2230G, 2232G, 2233G, 2235G, 2236G, 2238G i 2239G ustala się minimalną klasę techniczną Z – drogi zbiorcze;
 - dla dróg gminnych o numerach 1750003G, 1750009G, 1750014G, 1750016G ustala się minimalną klasę techniczną L – drogi lokalne;
 - dla pozostałych dróg gminnych ustala się minimalną klasę techniczną D – drogi dojazdowe;
 - dla drogi, która obecnie nie posiada numeru – stary przebieg DK nr 7 od Koszwał do północnej granicy gminy ustala się minimalną klasę techniczną Z – droga zbiorcza.
27. Ustalono standardy i wytyczne dla międzynarodowych tras rowerowych oraz regionalnych tras rowerowych.
28. W obszarze gminy, w wyznaczonym obszarze dopuszczono prowadzenie perspektywicznych badań dla lokalizacji elektrowni wiatrowych – umożliwiono lokalizację takich przedsięwzięć w przypadku zmiany obecnie obowiązujących przepisów przy wymogu sporządzenia analizy krajobrazowej w celu uzyskania rozwiązania chroniącego cenny krajobraz Żuław.
29. W rolniczej przestrzeni produkcyjnej w zakresie lokalizacji zabudowy zagrodowej obsługującej gospodarstwa rolne, leśne i hodowlane, ustalono następujące zasady:
- dopuszczenie rozbudowy istniejących siedlisk,
 - dopuszczenie poszerzenia obszaru zabudowanego istniejących siedlisk rolniczych dla potrzeb realizacji nowych budynków i budowli w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego,
 - dopuszczenie lokalizacji nowych siedlisk rolniczych lub zabudowań związanych z gospodarką leśną,
 - dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych dla drobnych specjalistycznych przedsięwzięć w gospodarce rolnej, które nie wymagają posiadania areалу gruntów rolnych, np. pasieka lub hodowla egzotycznych ptaków,
 - oraz w całym obszarze gminy dopuszcza się prowadzenie dużych gospodarstw rolniczych wraz z niezbędnym zapleczem budynków i obiektów, zajmujących się uprawą ziemi. Nie dopuszcza się lokalizacji nowych gospodarstw hodowlanych zakwalifikowanych jako przedsięwzięcia znacząco oddziałujące na środowisko oraz potencjalnie oddziałujących na środowisko – przy czym dopuszcza się kontynuację hodowli w już istniejących gospodarstwach hodowlanych
 - w obszarze gminy dopuszczono działania polegające na scaleniach i podziałach gruntów w celu prawidłowej organizacji gospodarstw rolnych z zachowaniem środowiska naturalnego, krajobrazu żuław oraz z poszanowaniem wartości historycznych w tym historycznych podziałów parcelacyjnych.
30. Dla obszarów zagrożonych powodzią poza wyznaczonymi strefami szczególnego zagrożenia powodzią dla całej gminy ustalono szczególne zasady i kierunki zagospodarowania:
- poprawę stanu istniejących urządzeń przeciwpowodziowych i uzupełnienie braków;

- zwiększenie znaczenia „naturalnych” metod ochrony przeciwpowodziowej, poprzez dopuszczenie do zalania niektórych polderów o mniejszej wartości gospodarczej;
 - utrzymanie funkcji hydrologicznych i klimatycznych liniowych i kępowych zakrzewień śródpolnych, poprzez ochronę istniejących, odbudowę zniszczonych i wprowadzenie nowych elementów zieleni śródpolnej;
 - zachowanie i rewaloryzacja obiektów hydrotechnicznych Żuław.
31. Dla strefy ochronnej obiektu zamkniętego ABW wprowadzono ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym polegające na:
- określeniu maksymalnej wysokości zabudowy 12m – maks. 3 kondygnacje;
 - zakazie prowadzenia robót geologicznych, wierceń oraz wydobywania kopalin;
 - uzyskania decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę wymagającej uprzedniego uzyskania zezwolenia Szefa Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego.
32. Ustalono wytyczne i zasady lokalizacji oraz ograniczeń w zainwestowaniu dla ponadlokalnej sieci infrastruktury technicznej w tym sieci elektroenergetycznych średnich, wysokich i najwyższych napięć i ich pasów technologicznych, sieci gazowej i jej strefy kontrolowanej, rurociągu naftowego oraz kabli światłowodowych
33. W granicach gminy Cedry Wielkie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych, które posiadają, wyznaczone w koncesjach obszary i tereny górnicze. W dokumencie studium dodatkowo wyznaczono obszary dopuszczonego wydobycia kopalin, dla których tworzona jest dokumentacja. Po zakończeniu eksploatacji wymaga się przeprowadzenie rekultywacji terenu.
34. W dokumencie wyszczególniono inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym wg sporządzonej Wieloletniej Prognozie Finansowej do roku 2025
35. W kierunkach studium wskazuje się również obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe:
- dla wyznaczonych w kierunkach studium, potencjalnych nowych terenów inwestycyjnych oraz wszelkich terenów rozwojowych,
 - dla obszarów, na których w celu zmiany sposobu zagospodarowania i ustalonej funkcji oraz parametrów, należy dokonać korekty zapisów planów miejscowych – zmiana funkcji, dopuszczenie innej funkcji w danym terenie
 - dla wszelkich inwestycji liniowych – drogowych oraz infrastrukturalnych m in. trasa S7 z obecnymi połączeniami: węzeł w Cedrach Małych;
 - w celu dostosowania istniejącego i projektowanego zainwestowania do dla terenu zamkniętego zlokalizowanego na działkach 26, 35, 37/9, 37/7, 37/16, 37/10, 37/11, 37/12, 38, 37/15, 37/6, 37/5, 37/13, 37/14, 44, 37/1,37/2, 37/3, 54, 135/1, 135/5 z obrębu Stanisławowo i 70/2, 70/3, 70/4, 70/5 z obrębu Miłocin oraz jego strefy ochronnej,
36. W obszarze gminy wyznacza się również obszary przewidywane do przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji:
- obszary przekształceń zabudowy dysharmonijnej na terenach wiejskich, element dysharmonijny krajobrazu kulturowego;
 - obiekty o wartościach historycznych;
 - obszary rekultywacji obszarów zdegradowanych.
37. W obszarze gminy nie wyznaczono obszarów funkcjonalnych.
38. Pozostałe ustalenia dotychczas obowiązującego dokumentu pozostają niezmienione. Wszystkie zmiany w dokumencie studium zostały wyszczególnione na szarym tle.