PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO-REALIZACYJNE „DOM" Sp. z o.o.

ul. Kościuszki 34G
83-200 Starogard Gdański
Tel. 58 56 220 57
e-mail: pprdom@pprdom.pl

NAZWA OPRACOWANIA	**ZMIANA** **MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI PINCZYN** **W gminie ZBLEWO** **(plan z 2010r.- uchwala Nr XXII/219/2012 Rady Gminy Zblewo z dnia 10.10.2012r.)**
FAZA OPRACOWANIA	**PROJEKT ZMIANY PLANU**
RODZAJ OPRACOWANIA	**CZĘŚĆ OPISOWA** **oraz** **PROJEKT UCHWAŁY**
ZLECENIODAWCA	**Wójt Gminy Zblewo**
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Maria Kiełb -Stańczuk *(upr.nr 13345/93), członek Izby Urbanistów* *nr ewid G-006/2002 POIU w Gdańsku*
OPRACOWANIE	Mgr inz arch Maria Kiełb-Stanczuk mgr Karina Mańkowska
SPRAWDZIŁ	dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska *członek Izby Urbanistów* *nr ewid G-005/2002 POIU w Gdańsku*
NUMER UMOWY	Nr ZRO.Uz……./2013 z dnia 28 maja 2013r.
DATA	**Grudzień 2013r. –kwiecień 2014 r**

ZESPOŁ AUTORSKI:

Główny projektant:

mgr inż. arch. Maria Kiełb – Stańczuk

członek Izby Urbanistów nr ewid G-006/2002 POIU w Gdańsku

Asystent projektanta, opracowanie:

Mgr Karina Mańkowska

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu:

mgr Katarzyna Szalewska, mgr inż. Waldemar Kalkowski

SPIS TREŚCI:

I. INFORMACJE OGÓLNE 4
1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA 4
2. PODSTAWA OPRACOWANIA. 4
3. MATERIAŁY WYJŚCIOWE. 5
4. NADESŁANE WNIOSKI I POSTULATY DO PLANU. 5

II. ANALIZY I STUDIA – GŁÓWNE UWARUNKOWANIA. 7
1. POŁOŻENIE OBSZARU OPRACOWANIA. 7
2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA. 9
3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAPISÓW STUDIUM GMINY (2012) 11
4. STAN ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY TERENU ORAZ INŻYNIERYJNEGO UZBROJENIA TERENU ORAZ STAN ZDECYDOWANY OBOWIĄZUJĄCYM PLANEM. 15
5. PLANOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU W OBSZARZE ZMIANY MPZP. 18

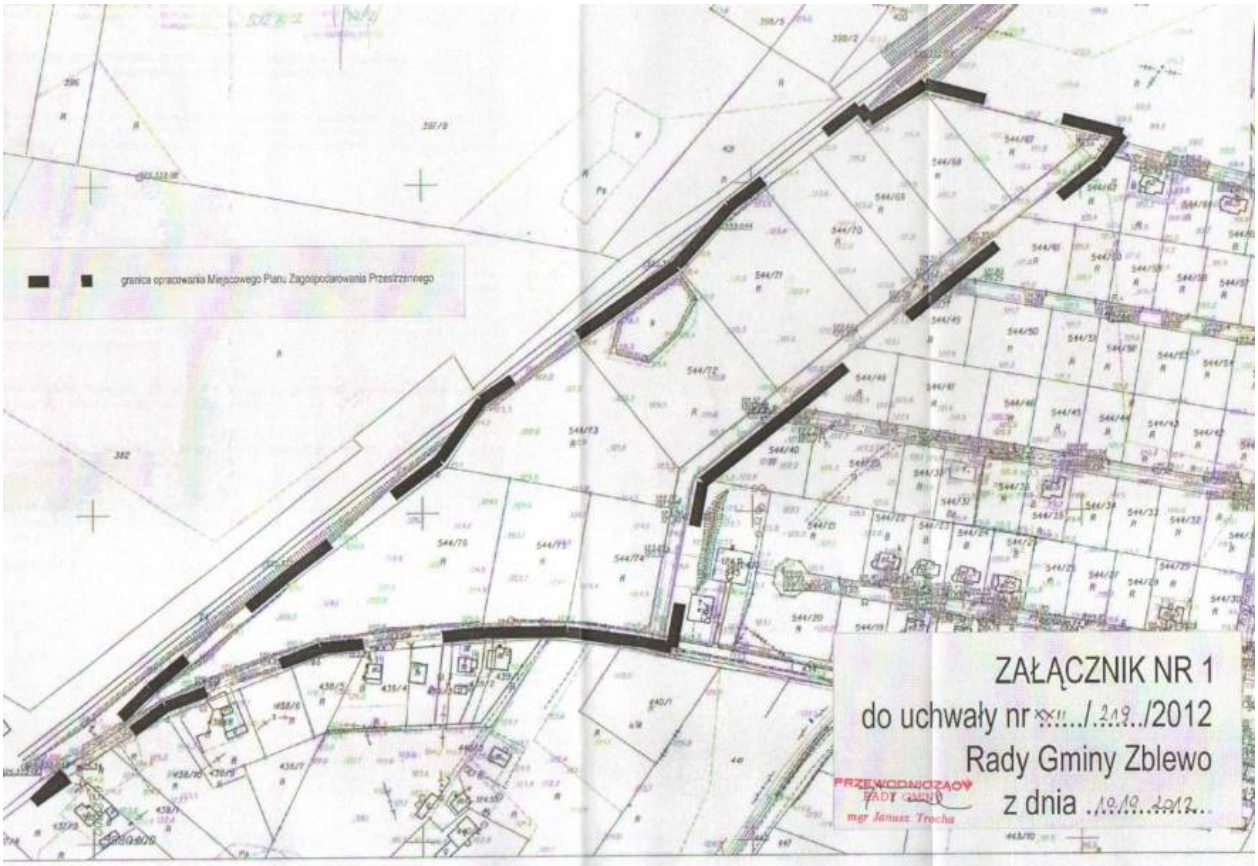
III. PROJEKT ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO 19
1. WSTĘPNA ANALIZA SKUTKÓW FORMALNO-FINANSOWYCH UCHWALENIA PLANU 19
2. SKUTKI ŚRODOWISKOWE UCHWALENIA ZMIANY PLANU 21
3. PROJEKT USTALEŃ ZMIANY PLANU – PROJEKT UCHWAŁY. 22

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi PINCZYN w gminie Zblewo, uchwalonego w 2010r, dotycząca fragmentu wsi. .Aktualnie obszar opracowania objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr XXXVIII/344/2010 Rady Gminy Zblewo z dnia 31 marca 2010r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010r, Nr 79, poz. 1412), dla dz. geod. 544/5, 544/67-544/76. Plan ten przeznacza teren dla zabudowy „ **usługowej, rzemiosła, składów i magazynów**" (U,P). Plan ten dopuszcza zabudowę mieszkaniową jedynie jako uzupełniającą związaną z prowadzoną działalnością- maksymalnie 1 budynek lub lokal , przeznaczony dla właściciela lub zarządców nieruchomości.

Opracowanie planu zmieniającego ustalenia obowiązującego mpzp ma związek z potrzebą jednoznacznego dopuszczenia w obszarze opracowania także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a zatem ustalenie mieszanego sposobu zagospodarowania.



Rys. 1 - Obszar opracowania- wg zał. do uchwały inicjującej prace z dnia 10.10.2012r.

2. Podstawa opracowania.

- Uchwała **Nr XXII/219/2012** Rady Gminy Zblewo z dnia **10 października 2012r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi PINCZYN w gminie Zblewo .

- umowa zawarta pomiędzy Urzędem Gminy Zblewo a PPR DOM sp. z o.o. w Starogardzie Gdańskim nr ZRO.Uz……/2013 z dnia 28.05.2013r.

3. Materiały wyjściowe.

- „**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi PINCZYN, w gminie Zblewo**" – stanowiący zmianę mpzp z 2007r - uchwalony Uchwałą Nr XXXVIII/344/2010 Rady Gminy Zblewo z dnia 31 marca 2010r – Dz.Urz. Woj.Pom. z 2010 Nr 79, poz. 1412
- Projekt mpzp z 2010r – opracowanie „Diogenes Studio" Sp. zo.o. " proj. mgr inż. arch Maria Krystyna Sikorska , Gdańsk, listopad 2009r
- **Prognoza oddziaływania na środowisko projektu mpzp dla obszaru dz. nr 544/5, 544/67-544/76 na terenie wsi PINCZYN w gminie ZBLEWO** - opracowanie mgr inz Witold Bystrzanowski, Gdańsk, listopad 2009r
- „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zblewo**" uchwalone uchwałą XVIII/169/2012 Rady Gminy Zblewo z dnia 31 maja 2012r. (aktualizacja całościowa wcześniejszego dokumentu) (materiały archiwalne „DOM" Sp. z o.o. Starogard Gdański)
- „**Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla potrzeb Studium gminy Zblewo"** – Biuro Projektów i Wdrożeń Proekologicznych „PROEKO" Gdańsk, 2010r. .
- Prognoza oddziaływania na środowisko studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zblewo" – opracowanie „PROEKO" Gdańsk , 2012r.
- Mapa ewidencji gruntów wsi PINCZYN w skali 1:5000 oraz wypisy z ewidencji gruntów
- Mapa syt-wys 1:1000 dla fragmentu wsi PINCZYN - z zasobów POGiK w Starogardzie
- Wnioski zebrane przez Wójta Gminy Zblewo po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania mpzp dla fragmentu wsi Bytonia
- Uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji prognozy oddziaływania na środowisko – z RDOŚ w Gdańsku oraz PPIS w Starogardzie Gdańskim

4. Nadesłane wnioski i postulaty do planu.

Ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Zblewo oraz na stronie internetowej Gminy, a także w lokalnej prasie – „Dziennik Kociewski" z dnia 14 czerwca 2013r. termin składania wniosków wyznaczony był **na 21 dni od daty ogłoszenia tj. do dnia 04 lipca 2013r.**

Wójt Gminy Zblewo zawiadomił o przystąpieniu do prac organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planów miejscowych zgodnie z wymogami art. 17 ustawy.

Po ogłoszeniu/obwieszczeniu **wpłynęły wnioski organów:**

1/ **Energa Operator SA o/Gdańsk** z dnia 25.06.2013- dot. informacji o istniejącej sieci uzbrojenia elektroenergetycznego oraz postulaty co do treści zapisów planu w zakresie infrastruktury technicznej; przez północno-wschodnią część obszaru opracowania przebiega fragment linii energetycznej napowietrznej średniego napięcia SN-15kV nr 608276, wzdłuż tej linii obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14m (po 7m od osi linii); zagospodarowanie terenu w pasie ograniczeń wymaga uzgodnienia z gestorem sieci; przez obszar opracowania przebiega także wzdłuż drogi linia energetyczna kablowa SN15kV oraz linia nn 0,4kV, przy granicy z planem znajduje się stacja transformatorowa 15/0,4 kV T-61581 Pinczyn-Osiedle

2/ pismo **Polskich Kolei Państwowych** z dnia 09.07.2013r. – na dz. 402/8 w Pinczynie, tj. w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się linia kolejowa- teren zamknięty na podstawie Dec. Nr 25 Min. Infrastruktury z dnia 12 sierpnia 2011r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe jako terenów zamkniętych (Dz.Urz. MI Nr 10, poz. 48 ze zm.) – jest to

linia kolejowa nr 203 Tczew-Kostrzyn. W związku z takim położeniem występują w obszarze planu ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, budynków i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikające z zapisów ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2007r Nr 16, poz. 94 ze zm.) oraz Rozp. Min. Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008r w sprawie wymagań wz zakresie odległości i warunków dopuszczających sytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U. z 2008r Nr 153, poz. 955).

3/ pismo **Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Starogardzie Gd**. z dnia 04.07.2013r – komisja wniosła zastrzeżenia co wprowadzania zabudowy mieszkaniowej w miejsce przemysłowej , ze względu na sąsiedztwo linii kolejowej i strefę oddziaływania tej linii

4/ **Muzeum Archeologiczne w Gdańsku** - pismo z dnia 03.07.2013r. – informacja iż nie zajmują się sprawami dot. ochrony archeologicznej

Wykaz wniesionych wniosków dot. zmiany mpzp – w dokumentacji planistycznej opracowania.

Zakres i stopień szczegółowości Prognozy został przez odpowiednie organa uzgodniony:

1/ RDOŚ w Gdańsku pismem z dnia 22.07.2013r.

2/ PPIS w Starogardzie Gd. pismem z dnia 12.07.2013r.

II. ANALIZY i STUDIA – GŁÓWNE UWARUNKOWANIA.

1. Położenie obszaru opracowania.

Obszar opracowania położony jest w południowo-zachodniej części wsi Pinczyn, w pewnym oddaleniu od centrum miejscowości, w sąsiedztwie budującego się osiedla zabudowy mieszkaniowej. Jest to teren niezabudowany (poza jedna działką o nr geod. 544/67), podzielony geodezyjnie na działki budowlane oraz obsługującą drogę – dz. 544/5. Obecnie teren jest wykorzystywany jako teren rolny.

W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa wsi.

Wyrys z mapy ewidencyjnej – geoportal

W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa wsi. Wg dotychczasowego Studium gminy Zblewo"

B - część środkowa – strefa funkcyjno – przestrzenna intensywnego rozwoju gospodarczego i urbanizacji:
*obejmująca wsie: Zalewo, Bytonia, **Pinczyn**, Pałubinek, Miradowo, Białachowo, Karolewo, Piesienica, cz. wsi Radziejewo – obszar najintensywniej zamieszkany i użytkowany, rozwoju mieszkalnictwa, usług, koncentracji inwestycji przemysłowych i rzemieślniczych, zwłaszcza w paśmie drogi krajowej nr 22.*

Z informacji zawartych w Studium (2012) dot. walorów kulturowych:

PINCZYN *– wieś o prostym układzie ulicowym, jedna z najstarszych miejscowości Kociewia. Na terenie wsi została znaleziona siekierka krzemienna datowana na 2500 – 1700 r. p.n.e. We wsi odkopane zostało także cmentarzysko grobów skrzynkowych kultury pomorskiej. Pinczyn był ważnym ośrodkiem osadniczym już w VII – IX w. o czym świadczy wczesnośredniowieczne grodzisko. We wsi znajduje się*

zabytkowy, neobarokowy kościół parafialny p.w. św. Elżbiety oraz kilka zabytkowych domów mieszkalnych z przełomu XIX i XX w. oraz początku XXw. zlokalizowanych przy ul. Głównej. We wsi znajduje się również głaz narzutowy (14 m obwodu i 2,2 m wysokości) zwany diabelskim kamieniem .

Opis stanu istn. wg Studium (2012)

OBRĘB PINCZYN *Drugi, po Zblewie, najintensywniej zainwestowany obręb gminy. Położony na północny – wschód od Zblewa. Jest to teren głównie rolniczy. Przez obręb przebiega trasa kolejowa 203, droga powiatowa P10411 i drogi gminne. Na terenie obrębu mieszka około 2350 mieszkańców. Przez obręb przepływa rzeka Piesienica.*

wieś Pinczyn - *wieś położona jest centralnej części obrębu, a zabudowa skupiona jest wzdłuż dróg. Głównym typem zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa z usługami rozmieszonymi w całej wsi. W Pinczynie, w centralnej części wsi znajduje się przystanek kolejowy, nieopodal znajduje się jednostka Ochotniczej Straży Pożarnej i Gminna Spółdzielnia. We wsi do głównych usług zalicza się zespół szkół wraz z boiskiem sportowym, przedszkole, ośrodek opieki zdrowotnej i biblioteka. We wsi znajduje się Kościół pw Św. Elżbiety wraz z cmentarzem parafialnym. W północnej części wsi zlokalizowany jest zakład produkcyjno – budowlany „Dekpol". Ponadto na terenie obrębu zlokalizowanych jest szereg usług podstawowych. W kilku miejscach wsi rozwijają się nowe zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej.*

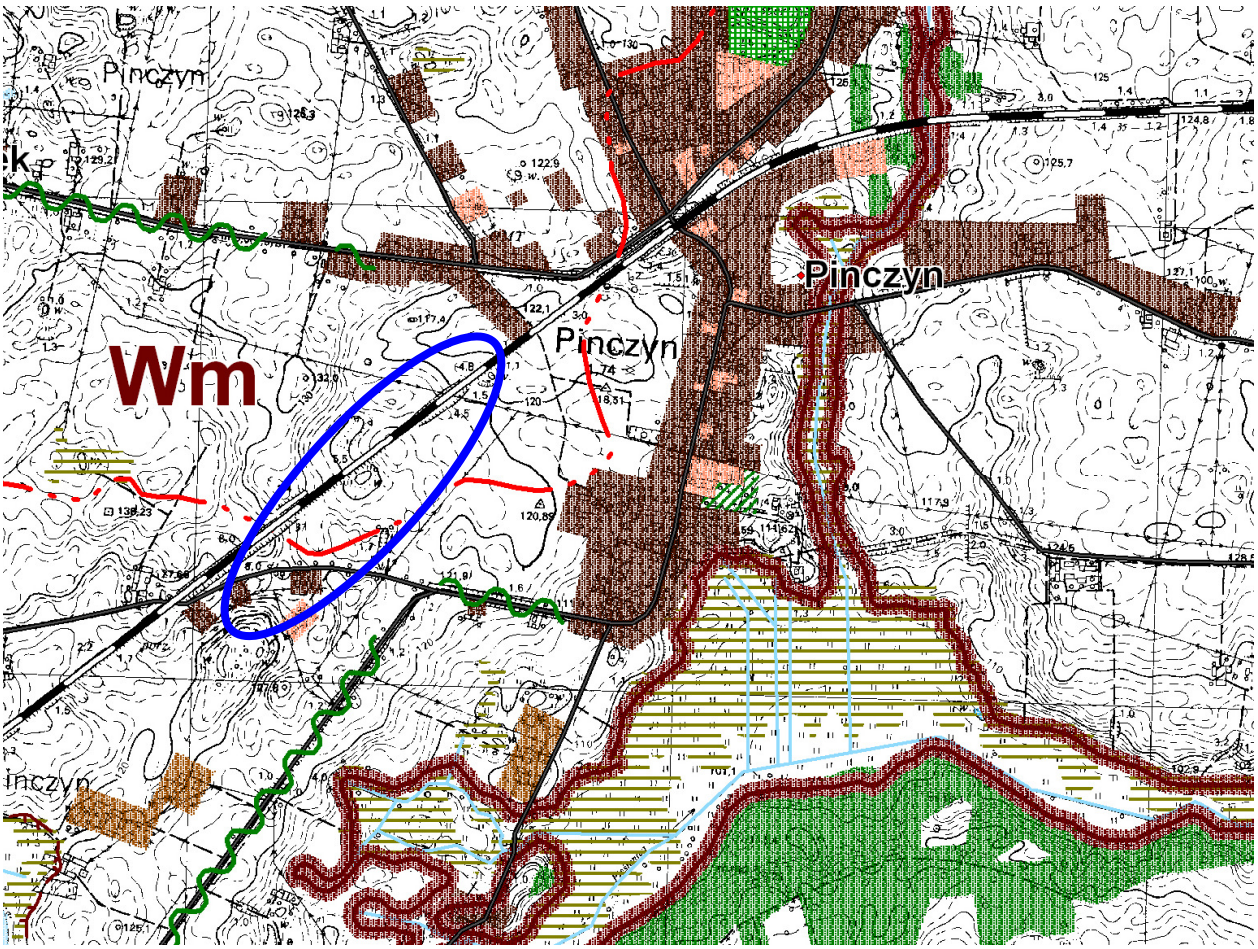
2. Uwarunkowania zagospodarowania.

Uwarunkowania kulturowe

W granicach opracowania nie znajdują się żadne obiekty ani obszary chronione ze względu na zabytki, nie występują strefy ochrony archeologicznej.

Uwarunkowania przyrodnicze

Nie jest to obszar chroniony, nie występują chronione formy ochrony przyrody.



Wyrys z opracowania ekofizjograficznego na potrzeby Studium gminy – Struktura i antropizacja Srodowiska przyrodniczego - oprac. PROEKO Gdańsk 2009

STRUKTURA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

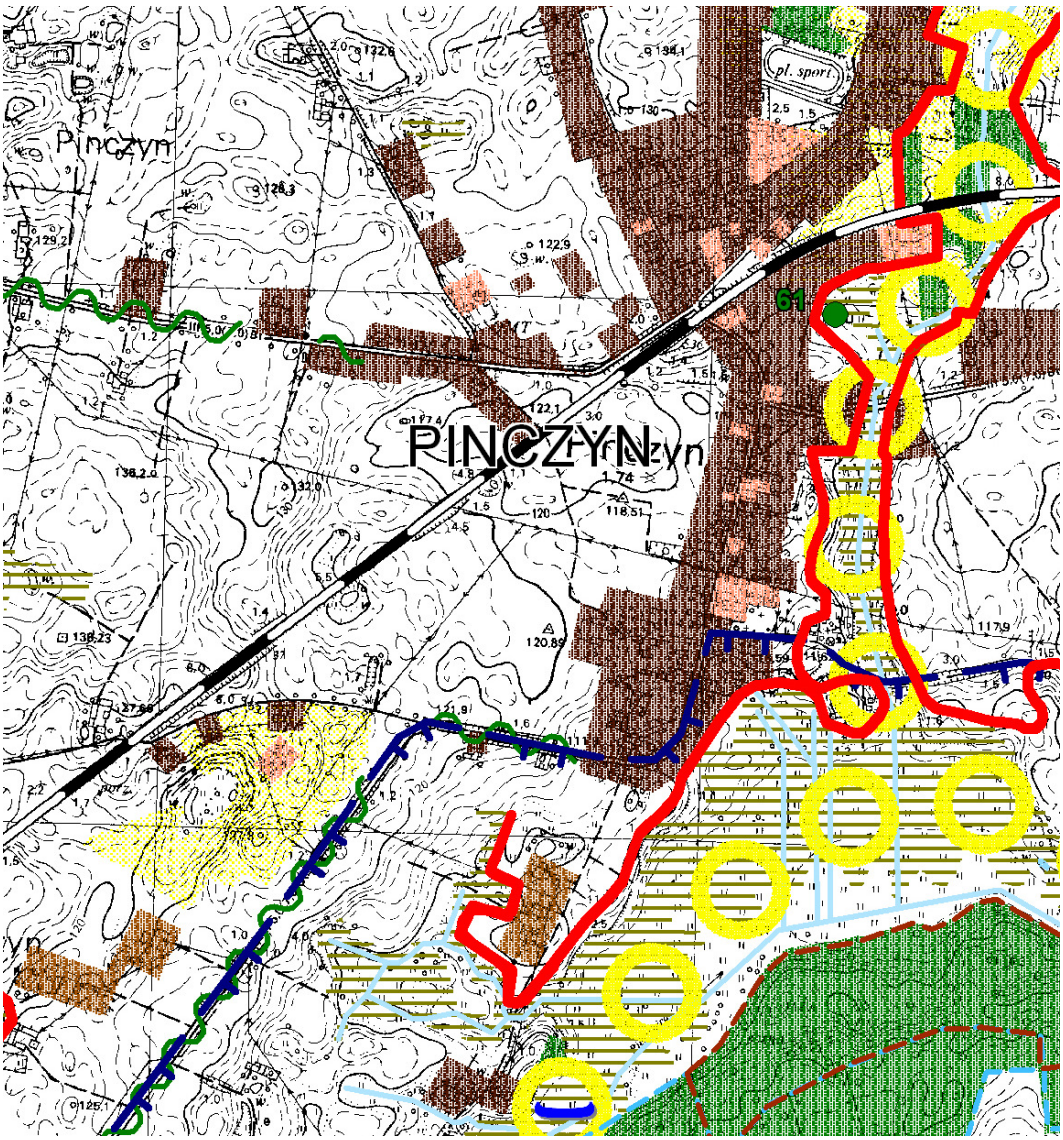
Jednostki morfogenetyczne

Wm — wysoczyzna morenowa
- w podłożu w przewadze piaski gliniaste na glinach i gliny

S — sandry
- w podłożu w przewadze piaski i żwiry

dna dolin rzecznych i rynny subglacjalne
- w podłożu torfy i utwory mułowo-torfowe oraz utwory litogeniczne

większe obniżenia hydrogeniczne
- w podłożu torfy i utwory mułowo-torfowe oraz utwory litogeniczne



Wyrys z opracowania ekofizjogarficznego dla gminy Zblewo- waloryzacja i kształtowanie środowiska przyrodniczego –oprac. PROEKO Gdańsk 2009

Brak szczególnych uwarunkowań przyrodniczych czy środowiskowych dla obszaru opracowania .

Uwarunkowania związane z ochroną środowiska

Ze względu na usytuowanie przy linii kolejowej czynnej stanowiącej uciążliwość wskazane wzbogacenie terenu odpowiednio kształtowaną zielenią izolacyjno-krajobrazową. Wskazane zastosowanie zabezpieczeń funkcji chronionych takich jak mieszkalnictwo przed hałasem i zanieczyszczeniami.

Z przepisów odrębnych wynika obowiązek uzgadniania zagospodarowania w pasie do20 m od obszaru kolejowego , minimalna odległość od zewn. toru – co najmniej 10 m dot. sytuowania budowli, zieleni, ogrodzeń itp.

Wieś PINCZYN położona jest w obszarze przewidywanym do obsługi przez systemy kanalizacji sanitarnej zbiorczej.

Własność

Lp	Nr dz. geod.	Użytki wg ewidencji	Własność
1	544/5	RIVa,RV	Gmina Zblewo
2	544/69	RV	Gmina Zblewo
3	544/70	RV	Gmina Zblewo
4	544/71	RV	Gmina Zblewo
5	544/72	RV,N	Gmina Zblewo
6	544/73	RV	Gmina Zblewo
7	544/74	RV	Gmina Zblewo
8	544/75	RV	Gmina Zblewo
9	544/76	RV	Gmina Zblewo
10	544/68	RV	Prywatna
11	544/67	RIVa,RV,B	Prywatna
12	253/3	RV	Gmina Zblewo
13	254/1	RIVb, RV,Bp	Prywatna

3. Uwarunkowania wynikające z zapisów Studium gminy (2012)

Obszar opracowania znajduje się w granicach wyznaczonego w Studium (2012) tzw. „**obszaru możliwego, docelowego zainwestowania".**
„Stanowi obszar zabudowany lub przeznaczony do zabudowy, w ramach którego zostaną zaspokojone potrzeby rozwoju przestrzennego wynikające z przyjętych kierunków rozwoju gminy, prognoz demograficznych, możliwości rozwoju komunikacji i infrastruktury przestrzennej oraz wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów.

***W obszarze możliwego, docelowego zainwestowania**, w ramach którego przewiduje się docelowe zainwestowanie kubaturowe, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą i zielenią urządzoną, wyróżniamy:*
1) obszar istniejącej zabudowy i zainwestowania który obejmuje obszary obecnie zabudowane i zainwestowane, wraz z terenami sportu i rekreacji, zieleni urządzonej i cmentarzami,
2) obszar kontynuacji zabudowy, który obejmuje obszary najbliższego sąsiedztwa terenów zainwestowanych; lokalizacja nowej zabudowy nie powoduje budowy nowych dróg publicznych stanowiących powiązania między wsiami oraz magistralnych sieci infrastruktury technicznej, lecz odbywa się w oparciu o rozbudowę istniejących systemów infrastruktury transportowej i technicznej,
3) nowe tereny potencjalnie inwestycyjne o zdecydowanym przeznaczeniu docelowym oznaczonym w części graficznej studium poprzez oznaczenia literowe oraz kolorystyczne,
4) tereny, dla których gmina opracowała plany miejscowe lub zamierza opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, rozstrzygające między innymi o sposobach zaopatrzenia terenu

w sieci infrastruktury technicznej oraz obsługę komunikacyjną, a także ustalające lokalne parametry dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. W terenach objętych planami miejscowymi, zdecydowane, dominujące przeznaczenie pokazano w części graficznej studium poprzez oznaczenia literowe

/…/

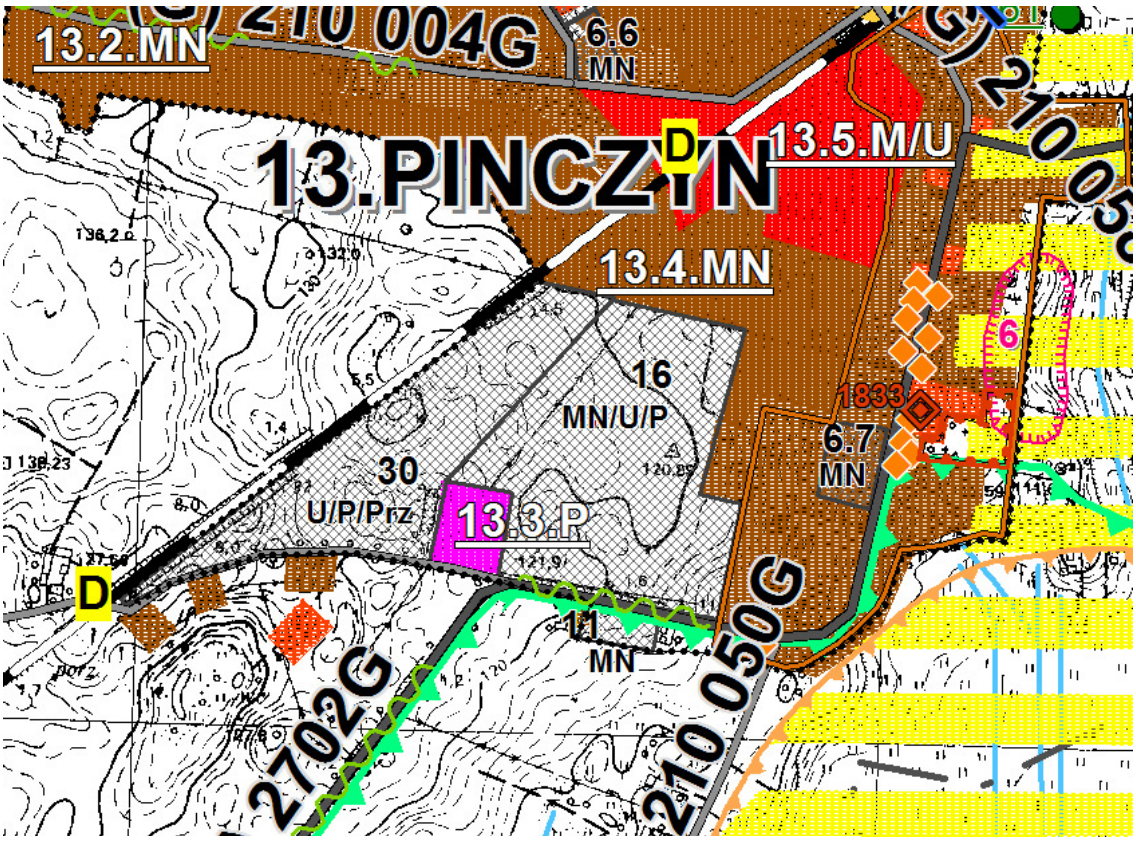
Dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów wyznaczonych w studium ustala się podstawowe wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów dotyczące:

- *ustalenia dominującej funkcji terenów oraz dopuszczalnych funkcji i sposobów użytkowania terenu, a także ograniczeń i wyłączeń,*
- *określenia minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych,*
- *określenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy i/lub określenia wymaganego minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej,*
- *ustalenia zasad polityki parkingowej,*
- *jakości przestrzeni, w tym przestrzeni publicznych, standardów mieszkaniowych oraz zasad obsługi infrastrukturalnej.*

*Przy czym szczegółowe ustalenia będą zawarte w planach miejscowych, stosownie do uwarunkowań obszaru objętego planem, z możliwością modyfikacji wskaźników podanych w studium. Podane wskaźniki należy traktować **jako zalecenia**. '*

Rys. 3. Wyrys ze Studium gminy Zblewo (2012) – zał. 3 Kierunki zagospodarowania

Wyrys ze Studium gminy Zblewo – zał. 3 Kierunki zagospodarowania



MN/U/P 1.2 obszary objęte MPZP uchwalonymi po 1995r. (nr wg tabeli rozdział 3.1.4)

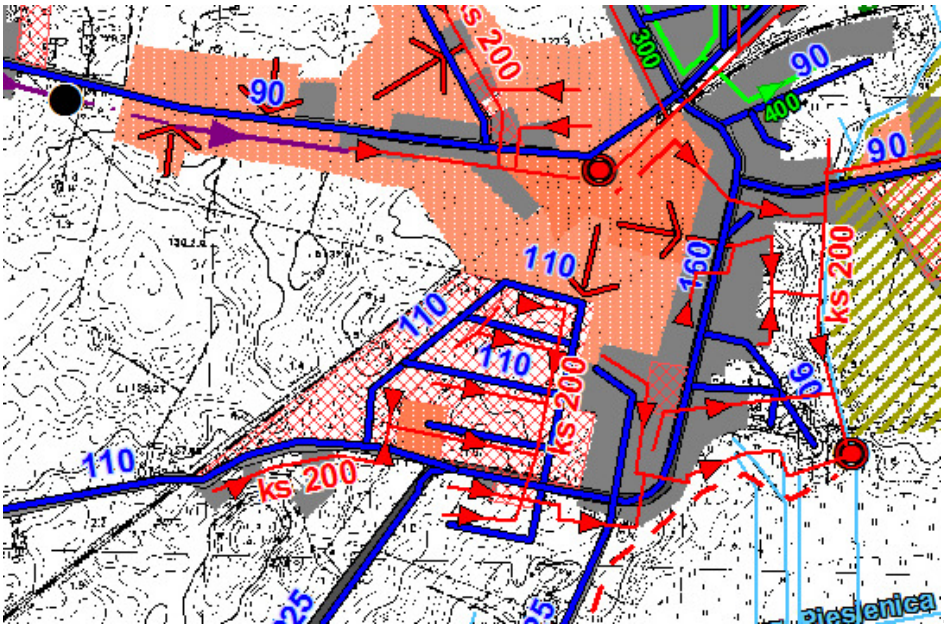
Plan jest zmianą mpzp oznaczonego na planszy Studium nr 30 (oznaczenia literowe dot. przeznaczenia – za planem z 2010r.)

dla terenów o wiodącej funkcji M/U

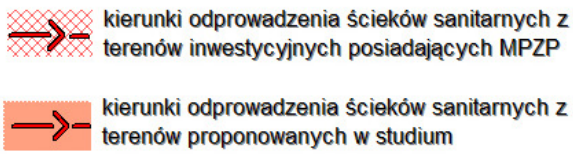
- *funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa, **mieszkaniowo-usługowa** lub zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe typu handel, gastronomia, administracja, drobne rzemiosło,*

• dopuszcza się, jako funkcję uzupełniającą, zabudowę wielorodzinną - w przypadku występowania uwarunkowań oraz potrzeby wprowadzenia tej funkcji,
• wzdłuż drogi krajowej nr 22 dopuszcza się, jako funkcję uzupełniającą, zabudowę produkcyjną, lokalizacje składów i magazynów,
• postuluje się, jeśli istnieje taka możliwość, wydzielanie działek budowlanych o minimalnej powierzchni ***ok. 1000 m2,***
• maksymalna powierzchnia zabudowy ***35%*** *powierzchni działek,*
• minimalna powierzchnia biologicznie czynna ***30%***
• dla zespołu zabudowy w ilości 15 działek budowlanych zaleca się urządzenie terenu zieleni ogólnodostępnej i co najmniej 3 miejsca postojowe ogólnodostępne,
dla terenów usługowych zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych w granicach terenu inwestycji,
• tereny wymagają podłączenia do sieci energetycznej, wodociągowej i docelowo, po rozbudowie sieci w gminie do kanalizacji sanitarnej,
• dla zabudowy w terenach lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 22 nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi należy wyznaczyć w oparciu o ocenę prognozowanego hałasu emitowanego przez ruch pojazdów poruszających się po drodze, przy czym nie mniej niż 15 m od granicy z terenem tej drogi, zarządca drogi nie będzie ponosił kosztów związanych z budową urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi,
• dla terenów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 22, w przypadku lokalizacji usług generujących dodatkowy ruch samochodowy (usługi samochodowe, składy, magazyny, obiekty handlowe, itp.) zaleca się na etapie wstępnym (przed opracowaniem planu miejscowego) sporządzenie koncepcji obsługi komunikacyjnej planowanych do zmiany przeznaczenia terenów – koncepcje należy uzgodnić z zarządcą drogi.

Zgodnie z zapisami Studium (2012) do ok. 2020 r. planuje się budowę kanalizacji sanitarnej w miejscowości PINCZYN. Zatem należy w ustaleniach planu przewidywać docelowe włączenie terenów do kanalizacji sanitarnej.



Wyrys z planszy dot. kierunków rozwoju sieci wod-kan .Studium (2012)



Dla sąsiednich obszarów wsi Pinczyn dotychczas niezabudowanych Studium ustala:

13.4 *13.5.*	***MN*** ***MN/U***	*- nowe tereny inwestycyjne, uzupełniające strukturę przestrzenną wsi Pinczyn,* *- należy dla tych terenów stworzyć spójny system obsługi komunikacyjnej oraz powiązać je komunikacyjnie i przestrzennie z historyczną zabudową wsi oraz terenami w sąsiedztwie, na których obowiązują istniejące MPZP* *- w zagospodarowaniu należy uwzględnić położenie w sąsiedztwie, otoczeniu zespołu wsi historycznej,* *- na terenie 13.5.M/U postulowane stworzenie niewielkich przestrzeni komercyjnych lub terenów publicznych wzbogaconych o usługi charakterystyczne dla „ośrodka pomocniczego"*

Ze względu na fakt, iż zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium jest **wiążące dla planu** miejscowego (art. 9 ust 4), plan sporządza się „zgodnie z zapisami Studium" (art. 15 ust 1), a uchwala po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń studium (art. 20 ust 1), **należy ponownie rozważyć**, czy istotnie zmianę planu polegająca na wprowadzeniu w większym zakresie funkcji mieszkaniowej jako równorzędnej z dotychczas ustalonymi funkcjami usługowymi oraz produkcyjnymi- przemysłowymi jest zgodne z zapisami Studium (2012).

Studium nie powinno być interpretowane jak plan w większej skali. Jest ono jedynie zbiorem pewnych dyrektyw określających przyszłe zamierzenia w zakresie ładu przestrzennego na terenie całej gminy. Studium jest sporządzane w celu określenia lokalnej polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego i nie jest aktem prawa miejscowego.

Zgodności ustaleń planu miejscowego ze studium **nie należy traktować jako tożsamości ustaleń studium i planu,** oba dokumenty mają bowiem różną skalę, różny zakres treści i różne przeznaczenie. Wynika to z odmiennego charakteru tych dokumentów. Ponieważ różne są wymagania co do treści, różny ich stopień ogólności, **nie można zakładać, że wszelkie ustalenia zawarte w planie miejscowym muszą mieć podstawę rozumianą bezpośrednio studium** (np. dokładnie tożsamy zakres przestrzenny rodzajów poszczególnych form zagospodarowania czy funkcji terenów). Studium stwarza jedynie ramy, w których organ sporządzający plan miejscowy może się swobodnie poruszać w granicach prawa.
Drobne korekty zasięgów polityk przestrzennych czy przeważających form użytkowania, funkcji o ile nie naruszają zasad rozwiązań układów liniowych, logiki niezbędnych rezerw terenowych i generalnej struktury przestrzennej nie stanowią sprzeczności z regulacjami zapisanymi w Studium.

Ustalone w Studium na planszy „Kierunki" przeznaczenie terenów należy rozumieć jako przeznaczenie „dominujące", co nie oznacza na danym obszarze wyłączności ani nawet konkretnego, mierzalnego udziału tytułowego przeznaczenia wśród innych występujących na tym obszarze, choć zwykle powinno się to rozumieć jako przeważające ilościowo. Przestrzeń co do zasady może być projektowana jako wielofunkcyjna, z zastrzeżeniem jedynie eliminacji ewidentnych kolizji między funkcjami; Dominujące przeznaczenie obszaru oznacza wskazanie takiego przeznaczenia terenu które zasadniczo będzie określało przyszły typ i charakter przestrzeni, zarówno funkcjonalny (wymagania i warunki funkcjonowania), jak i fizjonomiczny (wizualny, krajobrazowy), a co za tym idzie – rolę w danej części obszaru miejscowości czy gminy. Określenie dopuszczonych funkcji oraz sposób uwzględnienia standardów to zadanie planów miejscowych. Dopiero plan miejscowy jest dokumentem uprawniającym do definiowania konkretnego przeznaczenia terenu i określania warunków zabudowy oraz parametrów urbanistycznych. W skali planu odbywa się precyzowanie polityki przestrzennej gminy odnoszącej się do poszczególnych działek i nieruchomości. Skoro tak, to w analizowanym i ocenianym przypadku projektu planu dla fragmentu wsi Pinczyn wprowadzenie funkcji mieszkaniowej obok funkcji usługowych jest możliwe i uzasadnione, tym bardziej, że także dotychczasowy plan dopuszczał tego typu przeznaczenie jako uzupełniające.

W planie z 2010 r. w terenach oznaczonych jako U,P,Prz dopuszczono lokalizacje zabudowy mieszkaniowej uzupełniającej podstawowe przeznaczenie terenu, związanej z prowadzona działalnością – maksymalnie 1 lokal lub budynek mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla właściciela lub zarządcy nieruchomości.

Ewentualne wątpliwości co do zgodności planu ze studium **rozstrzyga przede wszystkim sama gmina** (art. 20.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) przed uchwaleniem planu, a także przed podjęciem uchwały inicjującej (wg art. 14 ust 5 ustawy: *„przed podjęciem uchwały/../ wójt wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzania planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium"*) - fakt podjęcia uchwały inicjującej prace świadczyć może o stanowisku Wójta i Rady .

4. Stan istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu oraz inżynieryjnego uzbrojenia terenu oraz stan zdecydowany obowiązującym planem.

Teren jest niezabudowany (za wyjątkiem dz. 455/67). Stan zagospodarowania pokazano na dołączonych fotografiach.

Widok zabudowy w sąsiedztwie

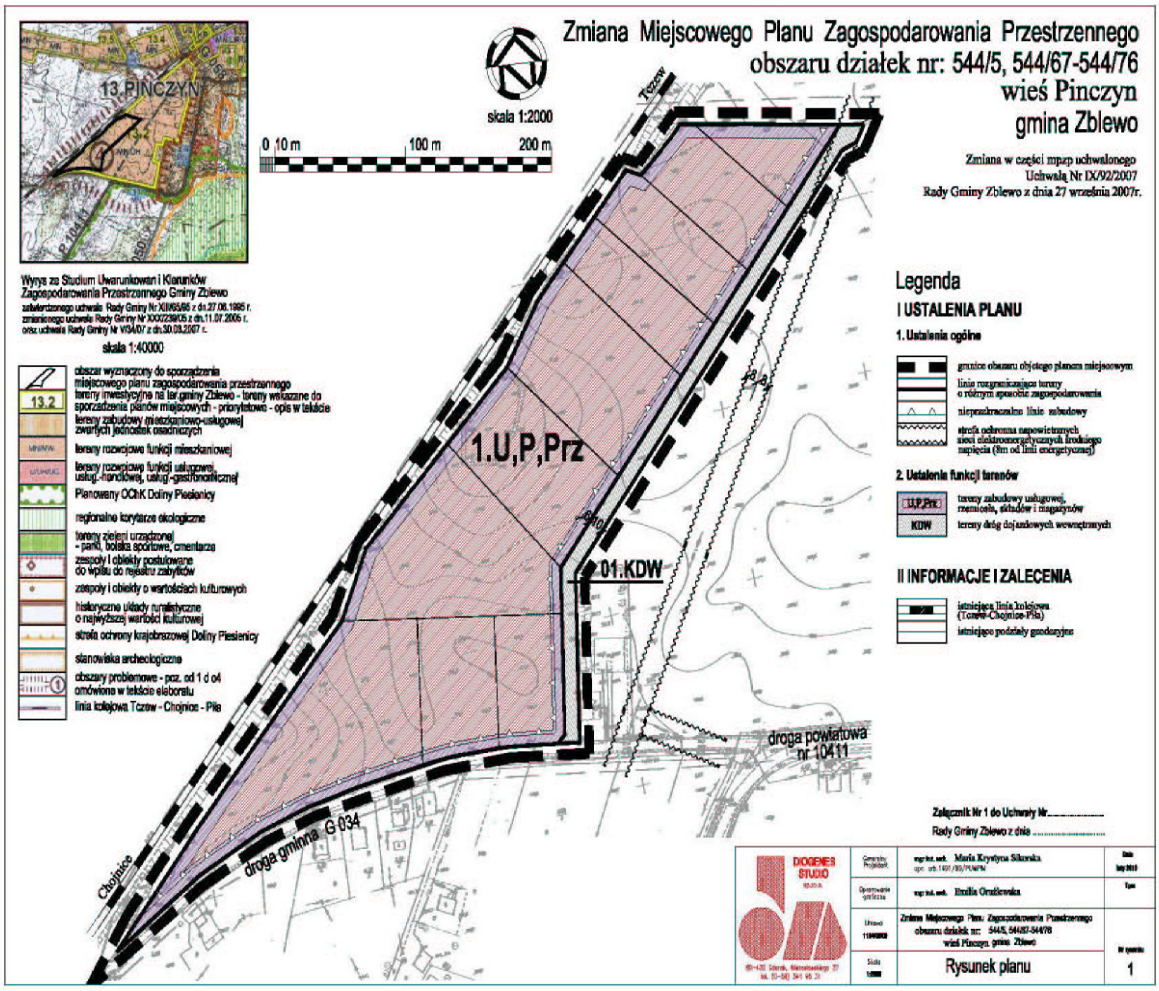
Widok obszaru opracowania , po prawej linia kolejowa

Widok zabudowy mieszkaniowej osiedla – w sąsiedztwie.

Dotychczasowe ustalenia planu (2010)

Plan dotychczasowy ustala przeznaczenie usługowe, rzemiosła, składów i magazynów – U,P,Prz , funkcje mieszkalna jedynie jako uzupełniającą dla właściciela lub zarządcy- 1 bud. lub lokal mieszkalny. Parametry- pow. zab. do 40%, wysokość zab. maks. 2 kondygnacje nadziemne, maks. Wysokość do 15m npt, dachy dowolne, 20% pow. biologicznie czynna, min. pow. wydzielanej dz. 1000m2, dojazd z drogi wewn. wskaźnik parkingowy- 4 msc/100m2 pow. uz. Usług, 1msc/ 4 msc konsumpcyjne, 1 msc/ 5 zatrudnionych, 1 msc/ 1 mieszkanie. Stawka 0-%.

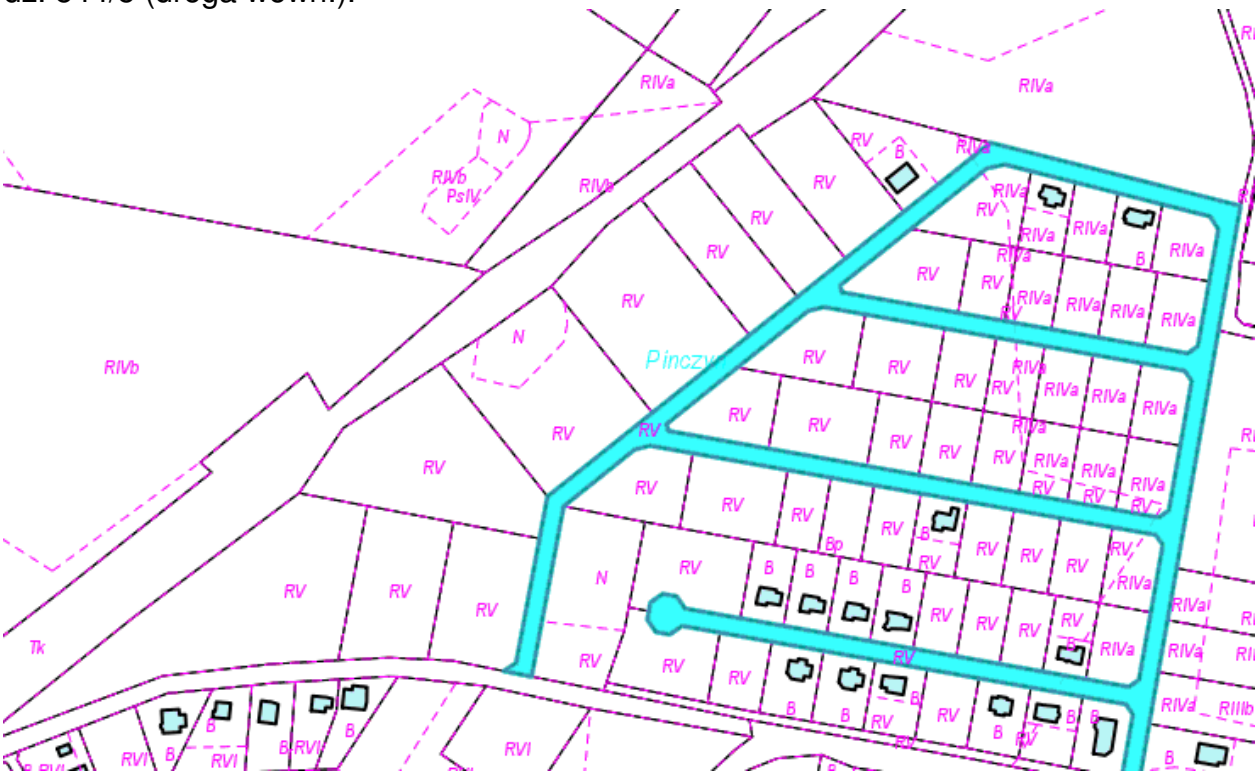
W pasach drogowych dróg wewn. 01.KDW szer. w liniach rozgr. 10m, jezdnia mi 2 x 2,5m chodnik jedno lub dwustronny szer. min 1,5m dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej . .



Rys.8. – wyrys z obowiązującego mpzp z 2010

5. Planowane zagospodarowanie terenu w obszarze zmiany mpzp.

Obszar opracowania to obszar o pow. ok. **6,10 ha**. Obejmuje działki geod. o numerach: 544/67, 544/68, 544/69, 544/70, 544/71, 544/72, 544/73, 544/74, 544/75, 544/76 i cz. dz. 544/5 (droga wewn.).



Rys. 9- wyrys z ewidencji gruntów – źródło geoportal

Zmiana planu uwzględnia dokonany podział geodezyjny oraz oczekiwane ustalenie mieszanego przeznaczenia terenu dla funkcji usługowych oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie ma zainteresowania dla dz. produkcyjnych, składowych w obszarze objętym opracowaniem, stąd pomysł zmiany przeznaczenia na mieszane usługowo-mieszkaniowe.

Zmiana planu uwzględnia także obecne zagospodarowanie jednej z działek (dz. 544/67) –już zabudowanej. Dz. 544/5 – to teren komunikacyjny- droga wewnętrzna.

Działki w granicach opracowania to nadal (poza cvz. Dz. 544/67) dz. rolne – wg ewidencji RV.

W ustaleniach dot. zasad zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniono parametry wynikające z aktualnego Studium (2012) – tj. np. maksymalny wskaźnik pow. zabudowy do pow. działki 35%, min. wskaźnik pow. biologicznie czynnej 30% pow. działki; pozostałe parametry w zasadzie powtarzają dotychczasowe ustalenia.

Zmiana mpzp nie skutkuje koniecznością realizacji infrastruktury technicznej stanowiącej zadanie własne gminy, w ciągach komunikacyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie (drogi wewnętrzne obsługujące wydzielony zespół działek mieszkaniowych, w tym część już zabudowanych) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej- sieci i przyłączy – będą one realizowane przez inwestorów poszczególnych działek lub przez gminę. Droga ta znajduje się jedynie w części w granicach opracowania zmiany planu (fragment dz. geod. 544/5).

III. PROJEKT ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO

1. Wstępna analiza skutków formalno-finansowych uchwalenia planu

Wg Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, ze zm.) skutki formalno – prawne uchwalenia planu mogą być następujące:

Art. 36.

1. *Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:*
   1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
   2) wykupienia nieruchomości lub jej części.
2. *Realizacja roszczeń, o których mowa w ust 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.*
3. *Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.*
4. *Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.*
5. *W razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego, w części lub w całości, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, albo opłata, o której mowa w ust. 4, podlegają zwrotowi odpowiednio na rzecz gminy lub na rzecz aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości.*
6. *W przypadku, o którym mowa w ust. 3, w razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego w części lub w całości gmina może żądać od aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości zwrotu kwoty stanowiącej równowartość wypłaconego odszkodowania.*

Art. 37.

1. *Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień jej sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.*
2. *Opłatę, o której mowa w ust. 1, pomniejsza się o wartość nakładów poniesionych przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości w okresie między uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego a dniem sprzedaży nieruchomości, jeżeli nakłady te miały wpływ na wzrost wartości tej nieruchomości.*
3. *Roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 3, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.*
4. *Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4.*

5. *Notariusz, w terminie 7 dni od dnia sporządzenia umowy sprzedaży nieruchomości, w formie aktu notarialnego, jest zobowiązany przesłać wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta wypis z tego aktu.*
6. *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta ustala opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, w drodze decyzji, bezzwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 5.*
7. *Właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, przed jej sprzedażą może żądać od wójta, burmistrza albo prezydenta miasta ustalenia, w drodze decyzji, wysokości opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. /../*
9. *Wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3, powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe.*
10. *Spory w sprawach, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 i ust. 5, rozstrzygają sądy powszechne.*
11. *Zasady określania wartości nieruchomości oraz osoby uprawnione do określania tej wartości ustalają przepisy o gospodarce nieruchomościami.*

Stawka opłaty planistycznej – w dotychczasowym planie z 2007, zmienionego w 2001r. stawka ta dla terenów ustalona była na poziomie 30%, proponowana zmiana przeznaczenia na teren usługowo-mieszkaniowy (**U,MN**) nie spowoduje raczej wzrostu wartości nieruchomości, zatem ustalenie stawki opłaty jest bezprzedmiotowe.

Przepisy zawarte w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymieniają zagadnienia, które w planie miejscowym określa się obowiązkowo i w art. 15 ust. 3 takie, które określa się w zależności od potrzeb. Zarówno jednak w doktrynie jak i orzecznictwie wskazano, że podział wymieniony w tych przepisach nie jest konsekwentny. I tak autorzy Komentarza do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod red. Z. Niewiadomskiego (wyd. C.H. Beck 2008, s. 154) zwrócili uwagę, iż "**obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 nie jest bezwzględny,** gdyż musi ulegać dostosowaniu do warunków faktycznych panujących na obszarze objętym planem... Plan miejscowy zawiera obligatoryjne ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2, jeśli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Jeżeli stan faktyczny obszaru objętego planem nie daje podstaw do zamieszczenia w planie ustaleń wymienionych w art. 15 ust. 2 - to brak takich ustaleń w planie nie może stanowić o jego niezgodności z planem". Również w orzecznictwie sądowo-administracyjnym obok orzeczeń wskazujących na bezwzględny obowiązek zamieszczenia w każdym planie miejscowym postanowienia wskazanego w art. 15 ust. 2 pkt 12 omawianej ustawy pojawiły się wyroki wskazujące, że zamieszczenie takiego postanowienia zależy od istnienia w terenie konkretnych okoliczności faktycznych uzasadniających dokonanie takich ustaleń. (patrz np. wyroki: Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyrokach z dnia 29 stycznia 2007 r., sygn. akt II SA/Gl 881/06 i z dnia 22 listopada 2007 r., sygn. akt II SA/Gl 387/06 ; publ. w Zbiorze LEX nr 381629).

Stanowisko to należy uznać za trafne. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 12 u.p.z.p. wiąże się z przepisem art. 36 ust. 4 tej ustawy, stanowiącym, że jeżeli w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego wartość nieruchomości wzrosła a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, właściwy organ pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość tej opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. **Opłatę taką ustala się więc tylko przy wzroście wartości nieruchomości będącej następstwem uchwalenia lub zmiany planu**. W sytuacji więc, gdy jest oczywistym, że uchwalenie lub zmiana planu nie spowoduje zmiany wartości objętych nim nieruchomości ustalenie stawki z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy **jest bezprzedmiotowe.**

W przypadku terenów przeznaczonych na cele komunikacji (droga wewnętrzna- KDW) w wyniku uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podtrzymany został ich dotychczasowy sposób użytkowania i funkcja dotychczasowa wg planu z 2010r, w związku

z tym nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości, co oznacza iż zbycie tych nieruchomości nie będzie skutkowało naliczeniem z tego tytułu opłaty planistycznej przysługującej gminie. Te nieruchomości gruntowe z uwagi na pełnione funkcje komunikacyjne nie będą przedmiotem obrotu cywilnoprawnego.

Zmiana planu nie powoduje korekty dotychczasowych zapisów odnoszących się do terenów, które przewidywane są na realizację inwestycji stanowiących zadania własne gminy, nie wprowadza zapisów skutkujących koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów budowy infrastruktury technicznej.

Pełna ocena skutków finansowych uchwalenia zmiany planu – zawarta będzie w prognozie.

2. Skutki środowiskowe uchwalenia zmiany planu

Art. 46. *Przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymagają projekty:*

1) *koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,* ***planów zagospodarowania przestrzennego*** *oraz strategii rozwoju regionalnego;*

Art. 50. *Przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest też wymagane* ***w przypadku wprowadzania zmian do już przyjętego dokumentu,*** *o którym mowa w art. 46 lub 47.*

Dotychczasowy plan miejscowy z 2010r. był procedowany z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, sporządzona była dla niego Prognoza oddziaływania na środowisko.

Zmiana mpzp stanowi modyfikację dokumentu – ustala się nieco inne przeznaczenie terenów.

Zakres prognozy został uzgodniony z organami – RDOŚ w Gdańsku i PPIS w Starogardzie Gdańskim.

Ocena skutków środowiskowych została przedstawiona w prognozie- stanowiącej oddzielne opracowanie.

3. Projekt ustaleń zmiany planu – projekt uchwały.

Projekt uchwały w załączeniu.