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	**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO** **dla dz. geod. 1456 w obrębie geod. ZBLEWO** **w gminie ZBLEWO**
FAZA OPRACOWANIA	**PROJEKT 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 inż. 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.UUF.19.2013 z dnia 31.01. 2013r.
DATA	**Grudzień 2013r. –kwiecień 2014**

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. 4
4. NADESŁANE WNIOSKI I POSTULATY DO PLANU. 5

II. ANALIZY I STUDIA – GŁÓWNE UWARUNKOWANIA. 6
1. POŁOŻENIE OBSZARU OPRACOWANIA. 6
2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA. 7
3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAPISÓW STUDIUM GMINY (2012) 9
4. STAN ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY TERENU ORAZ INŻYNIERYJNEGO UZBROJENIA TERENU ORAZ STAN ZDECYDOWANY OBOWIĄZUJĄCYM PLANEM. 13
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 PLANU 20
3. PROPOZYCJA TREŚCI UCHWAŁY. 20

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. 1456 w obrębie geod. ZBLEWO w gminie ZBLEWO, co stanowi jednocześnie zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części dz. geod. 1456 obrębu ZBLEWO w gminie Zblewo, uchwalonego w 1989r.

Aktualnie obszar opracowania objęty jest w części południowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr L/243/98 Rady Gminy Zblewo z dnia 18 czerwca 1989r (Dz. Urz. Woj. Gd. z 1989r, Nr 47, poz.172). W roku 1989r w dacie uchwalania planu obecna dz. 1456 nie istniała, plan dot. dz. geod. 750/9 i 750/1.

Plan ten przeznacza teren dla funkcji związanych z istniejącym zakładem stolarskim oraz towarzyszącym mu budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Oznaczenie terenu 2.UR. Plan ten sporządzany był na podstawie nie obowiązującej już ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, stanowił zmianę do planu ogólnego gminy Zblewo z 1986r., jego zapisy są bardzo ogólne, nie odpowiadają obecnym potrzebom właściciela nieruchomości i nie mogą być podstawą prawną dla planowanych przez niego zamierzeń inwestycyjnych.

Północna część dz. 1456 (dla której występuje sytuacja „braku planu miejscowego") była wprawdzie objęta granicą opracowania miejscowego planu do którego gmina Zblewo przystąpiła 30 sierpnia 2010r (plan ten obejmował obszary na północ i na południe od drogi krajowej nr 22), jednakże gmina wstrzymała prace nad tym planem na czas nieokreślony.

2. Podstawa opracowania.

- Uchwała **Nr XX/204/2012** Rady Gminy Zblewo z dnia **31 sierpnia 2012r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 1456 obręb Zblewo uchwalonego uchwała Nr L/243/98 Rday Gminy Zblewo z dnia 18 czerwca 1989r oraz do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na części dziali nr 1456 obręb Zblewo.

- umowa zawarta pomiędzy Urzędem Gminy Zblewo a PPR DOM sp. z o.o. w Starogardzie Gdańskim

3. Materiały wyjściowe.

- „**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zblewo. Zmiany do planu. (wieś Zblewo, dz. geod. nr 750/9 i 750/1)**" – uchwalony Uchwałą Nr L/243/98 Rady Gminy Zblewo z dnia 18 czerwca 1989r –Dz. Urz. Woj. Gd. Nr 47 poz. 172.
- „**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. .
- Mapa ewidencji gruntów wsi Zblewo w skali 1:5000 oraz wypisy z ewidencji gruntów
- Mapa syt-wys 1:1000 dla fragmentu wsi Zblewo obejmującego dz. geod. 1456- z zasobów POGiK w Starogardzie

- Wnioski zebrane przez Wójta Gminy Zblewo po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania mpzp
- 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 07 grudnia 2012r. termin składania wniosków wyznaczony był **na 21 dni od daty ogłoszenia.**

Wójt Gminy Zblewo zawiadomił o przystąpieniu do prac - pismo ZRG.RGnb.6722.2.2012 . organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów miejscowych, zgodnie z wymogami ustawy.

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

1/ Pismo Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku Wydz. Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego z dnia …grudnia 2012r.

2/ Pismo **Pomorskiej Spółki Gazownictwa sp z o.o. w Gdańsku** z dnia 04 stycznia 2013r. – nie wnoszą wniosków

3/ pismo **Energa Operator SA o/Gdańsk** z dnia 27 grudnia 2012r - dot. informacji o istniejącej sieci uzbrojenia elektroenergetycznego oraz postulaty co do treści zapisów planu w zakresie infrastruktury technicznej ; przez obszar opracowania biegnie linia energetyczna napowietrzna SN-15kV nr 603300, wzdłuż linii obowiązuje pas ograniczeń 14m (po 7 m od osi linii), w pasie tym zagospodarowanie powinno być uzgadniane z zarządcą sieci ; w obszarze planu znajduje się sieć napowietrzna nn0,4kV ; przebieg sieci przedstawiono na załącznikach graficznych .

4/ pismo **Zarządu Woj. Pomorskiego** z dnia 17.12.202r. – z informacjami z planu zagosp. przestrzennego województw jakie należy wziąć pod uwagę przy sporządzaniu planu

5/ Pismo Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Gdańsku do Nadleśnictwa Kaliska z dnia 19.12.2012r. – pismo przesłane informacyjnie zgodnie z kompetencjami

6/ pismo **GDDKiA o/Gdańsk** z dnia 20.12.2012r. – informacja o położeniu obszaru opracowania w sąsiedztwie drogi krajowej nr 22 i wynikających stąd uwarunkowaniach w tym zabezpieczenia przed ewentualnymi uciążliwościami powodowanymi przez hałas i zanieczyszczenia komunikacyjne

7/ pismo **Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Gdańsku** – pismo z dnia 17.12.2012r. – nr 3782/12 - nie składa wniosków i uwag

8 /pismo- wytyczne **Muzeum Archeologicznego w Gdańsku** - pismo z dnia 05.02.2013r. – nie wnoszą uwag

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

Ustalono zakres i stopień szczegółowości prognozy :

- Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gdańsku pismem nr RDOŚ-GD-PNII.411.17.19.2013.IKO.1 z dnia 28.10.2013r. uzgodniła zakres i stopień szczegółowości prognozy
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Starogardzie Gdańskim pismem z dnia …….. uzgodnił zakres i stopień szczegółowości prognozy

II. ANALIZY i STUDIA – GŁÓWNE UWARUNKOWANIA.

1. Położenie obszaru opracowania.

Obszar opracowania położony jest w obrębie geod. Zblewo, poza zwartym obszarem wsi, przy ul. Białachowskiej, która jest droga gminną, na skraju zespołu zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej po obu stronach tej drogi. Jest to fragment miejscowości na południe od drogi krajowej nr 22, w odl. ok. 40-50m na południe od drogi. W najbliższym otoczeniu znajdują się zabudowania mieszkalne jednorodzinne.

Jest to fragment strefy intensywnego rozwoju – część terenu określonego jako priorytetowy teren inwestycyjny, wg zapisów Studium (2012) .

B - część środkowa – strefa funkcyjno – przestrzenna intensywnego rozwoju gospodarczego i urbanizacji:
obejmująca wsie: ***Zblewo,*** *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.***

Rys. 2. Widok na teren opracowania - http://maps.geoportal.gov.pl/webclient/

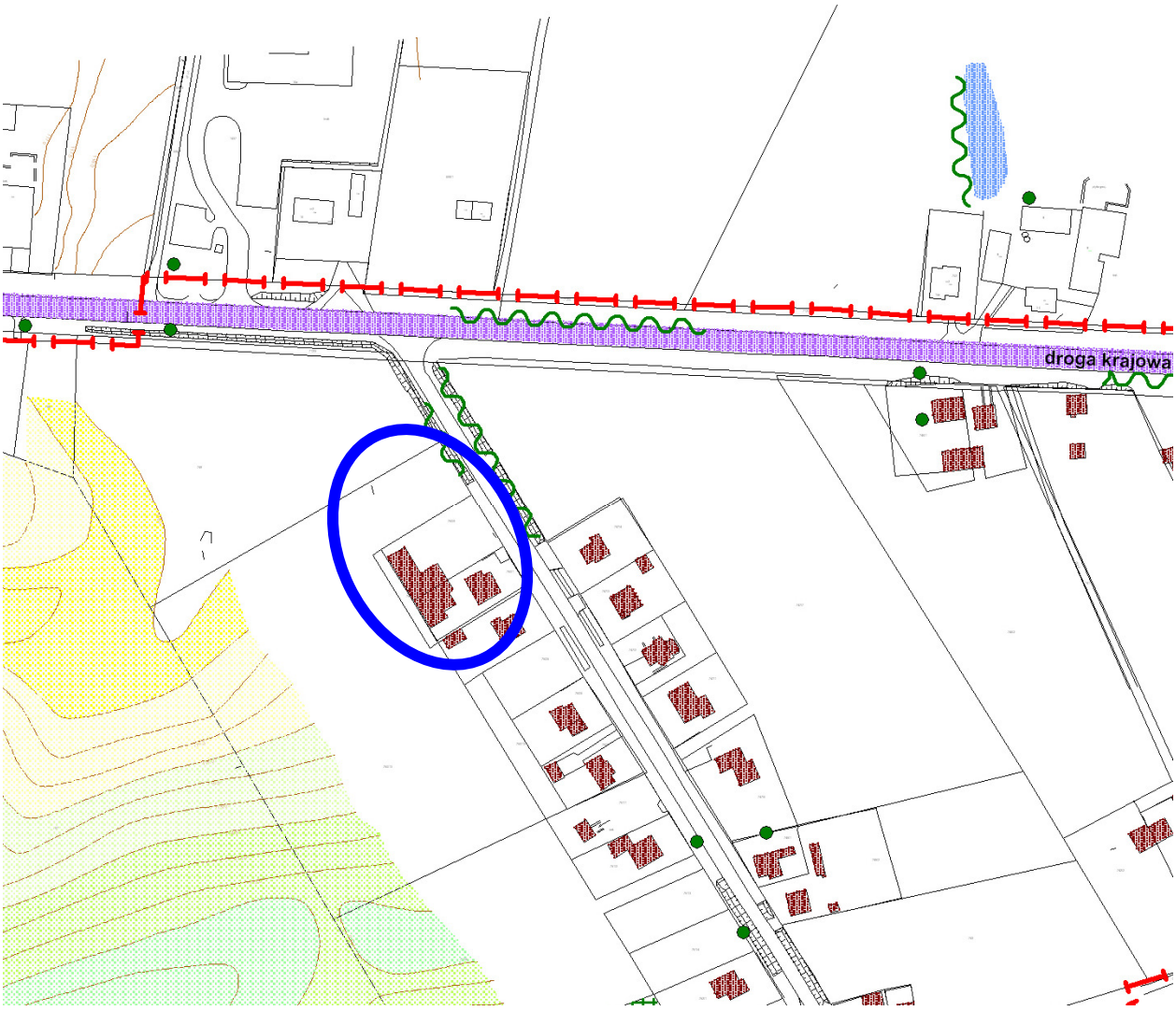
2. Uwarunkowania zagospodarowania.

Uwarunkowania kulturowe

W granicach opracowania nie znajdują się żadne obiekty ani obszary chronione ze względu na zabytki, nie jest to obszar strefy archeologicznej.

Uwarunkowania przyrodnicze

Nie jest to obszar chroniony, nie występują chronione formy ochrony przyrody. W Studium gminy (2012) wskazano iż obszar na zachód od ul. Białachowskiej to planowane powiększenie obszaru chronionego krajobrazu Doliny Wierzycy wg koncepcji Przewoźniaka Kostarczyka z 2002r. Powiększenie OCHK obejmowałoby Dolinę Piesienicy.

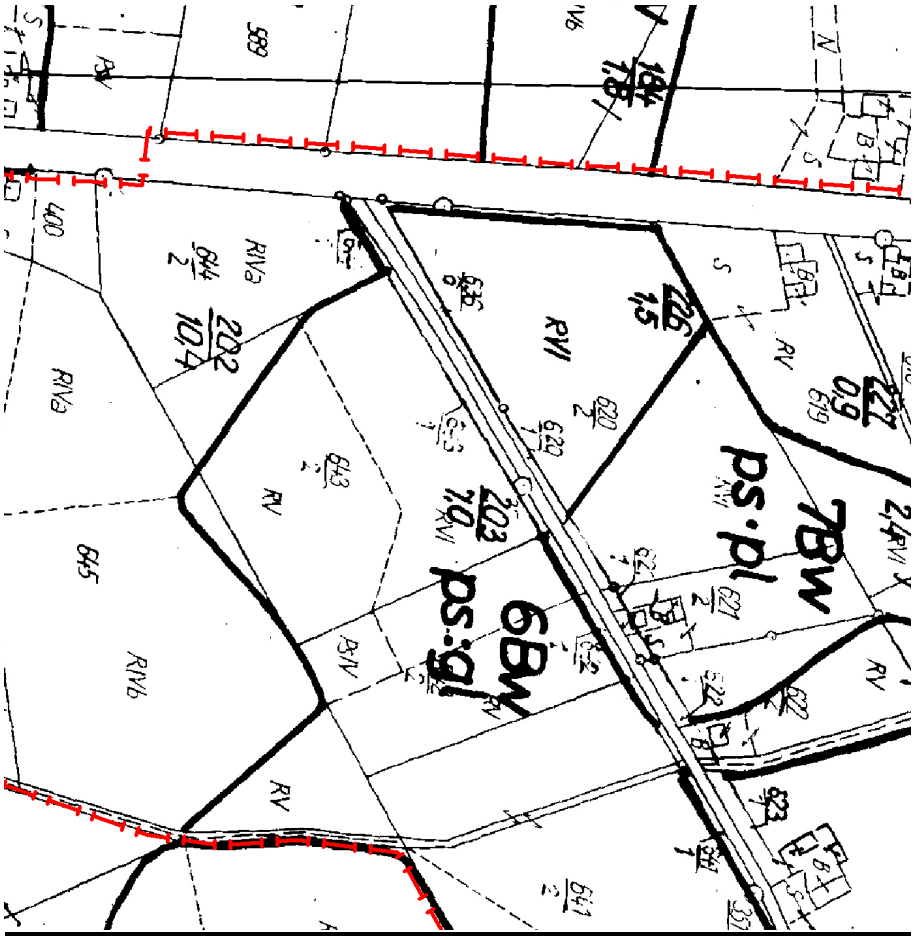


Wyrys z opracowania ekofizjograficznego (do planu miejscowego dla fragmentu obr. Zblewo z 2010r)

Użytkowanie terenu

- grunty rolne
- lasy
- zbiorowiska semileśne
- drzewa - szpalery a) i pojedyncze egzemplarze b)
- samosiejki drzew i krzewów - iglaste
- zainwestowanie kubaturowe
- droga krajowa nr 22

Legenda do wyrysu z opracowania ekofizjograficznego



Wyrys z mapy glebowo-rolniczej

Dz. 1456 to w północnej części grunty rolne (RIVa wg ewidencji), a w południowej w części zabudowane (B wg ewidencji) . Grunty rolne nie maja wysokiej bonitacji ani nie należą do gleb o wysokiej przydatności rolniczej – są to grunty na glebach brunatnych wyługowanych i kwaśnych, 6 kompleksu rolniczej przydatności, piaski i gliny lekkie.

Litologia utworów przypowierzchniowych

pl	piaski luźne
ps	piaski słabo gliniaste
pgl	piaski gliniaste lekkie
gl	gliny lekkie
·	zmiana utworu na głębokości do 0,5 m p.p.t.
:	zmiana utworu na głębokości 0,5-1,0 m p.p.t.

Typy genetyczne gleb

A	gleby bielicowe i pseudobielicowe
Bw	gleby brunatne wyługowane i brunatne kwaśne

Kompleksy rolniczej przydatności gleb

5	kompleks żytni dobry
6	kompleks żytni słaby
7	kompleks żytni bardzo słaby - żytnio-łubinowy
Ls	lasy

Legenda do wyrysu z mapy glebowo-rolniczej

Uwarunkowania przyrodnicze dla planowanego rozwoju dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania działki 1456 są korzystne.

Uwarunkowania związane z ochroną środowiska, uwarunkowania inżynietyjne

Teren uzbrojony inżynieryjnie, w granicach aglomeracji ściekowej. Planowane jest włączenie całego obszaru do sieci kanalizacji sanitarnej.

Sieć wodociągowa i energetyczna istniejąca, planowana siec gazowa.

Uwarunkowania własnościowe:

Obszar opracowania stanowi własność prywatną.

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

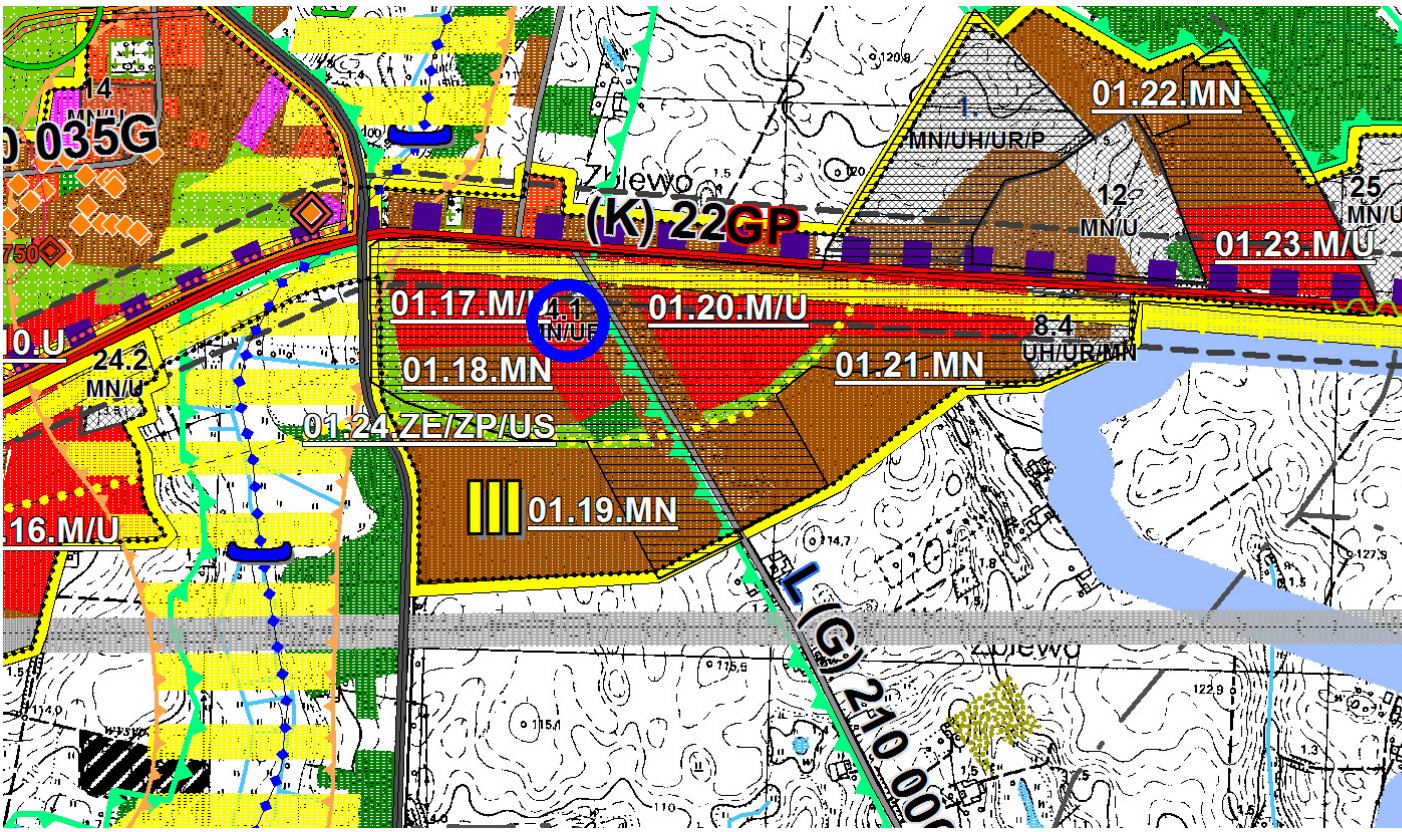
miejscowymi, zdecydowane, dominujące przeznaczenie pokazano w części graficznej studium poprzez oznaczenia literowe

/…/

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

Lokalizacja obszaru opracowania

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

planowany wg Studium z 2006r Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Piesienicy (pokrywajacy się z planowanym powiększeniem OCHK Doliny Wierzycy - Kostrzyk, Przewoźniak - red. 2002r)

priorytetowe tereny inwestycyjne wskazane do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Plan jest w części zmianą mpzp oznaczonego na planszy Studium nr 4.1 (oznaczenia literowe **MN/UR** dot. przeznaczenia – za planem z 1989r.) a w części (północny fragment dz. geod. 1456) nowym planem miejscowym planowanym do sporządzenia

Studium przyjęte Uchwałą Nr XVIII/169/2012 Rady Gminy Zblewo z dnia 31 maja 2012r. (aktualizacja wcześniejszego dokumentu)

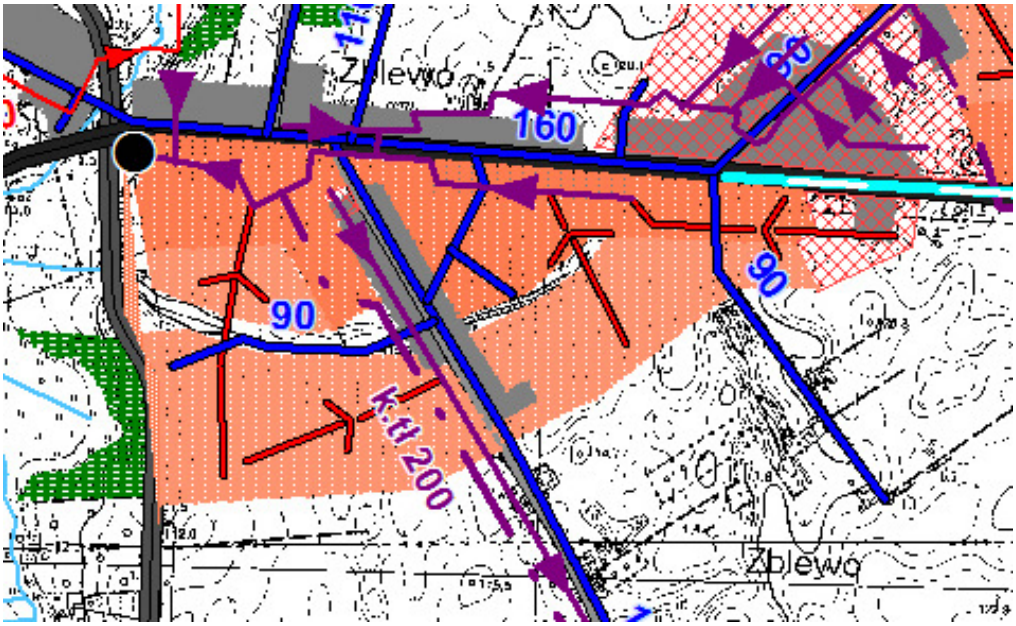
MN/U/P 1.2 obszary objęte MPZP uchwalonymi po 1995r. (nr wg tabeli rozdział 3.1.4)

układy przestrzenne wsi proponowane do ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej

planowana Strefa Ochrony Krajobrazowej Doliny Piesienicy

Obszar opracowania stanowi część terenu oznaczonego w Studium (2012) jako 01.17.M/U

01.17	***M/U***	*- nowy teren inwestycyjny* *- dla terenu należy stworzyć spójny system obsługi komunikacji kołowej i pieszej, opartej na drogach serwisowych* *- uzgodnić podłączenia komunikacyjne do drogi krajowej nr 22, - należy wykluczać lokalizacje indywidualnych zjazdów z drogi krajowej nr 22,* *- ważne uwarunkowania inżynieryjne - planowany gazociąg wysokiego ciśnienia,* *- w zagospodarowaniu należy uwzględnić przebieg regionalnej trasy rowerowej nr 122 oraz lokalnej trasy rowerowej* *- niska intensywność zabudowy z uwagi na planowane, przyrodnicze obszary chronione*



Wyrys z planszy kierunki rozwoju sieci wod-kan -Studium 2012

kierunki odprowadzenia ścieków sanitarnych z terenów inwestycyjnych posiadających MPZP

kierunki odprowadzenia ścieków sanitarnych z terenów proponowanych w studium

Ustalenia Studium (2012) 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.

dla terenów o wiodącej funkcji U

- *funkcja podstawowa – zabudowa usługowa*
- *dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jako towarzyszącą zabudowie podstawowej (wyłącznie w formie mieszkań dla właścicieli),*
- *dopuszcza się, jako funkcję uzupełniającą, zabudowę produkcyjną, lokalizację składów i magazynów,*
- *dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni min 2000 m2*
- *maksymalna powierzchnia zabudowy **35%** powierzchni działek,*
- *minimalna powierzchnia biologicznie czynna **25%***
- *przed ewentualną uciążliwością prowadzonej działalności zabezpieczyć tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie,*
- *tereny wymagają podłączenia do sieci energetycznej, wodociągowej i docelowo kanalizacji sanitarnej,*
- *konieczność zabezpieczenia miejsc postojowych w ramach usług na własnych działkach,*
- *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 91, 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 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).

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.

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"*).

W Studium (2012) obszar opracowania pokazano jako obszar dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej, ale z dopuszczeniem uzupełniającej funkcji produkcyjnej (jako że obszar opracowana usytuowany jest w paśmie wzdłuż drogi krajowej nr 22).

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

Stan obecnego zagospodarowania w obszarze planu oraz w najbliższym sąsiedztwie przedstawiają fotografie.

Teren dz. 1456 w części południowej jest całkowicie zagospodarowany i zabudowany, ogrodzony, bez zabudowy-jako grunt rolny nadal pozostaje jedynie północny fragment działki, znajdujący się poza ogrodzeniem istn. zakładu stolarskiego. Budynek mieszkalny jest o 3 kondygnacjach nadziemnych, z dachem dwuspadowym stromym , budynki stolarni parterowe z dachami stromymi o nachyleniu do 20stopni, podobnie wiaty wykorzystywane dla potrzeb stolarni – o niewielkim nachyleniu połaci dachowych.

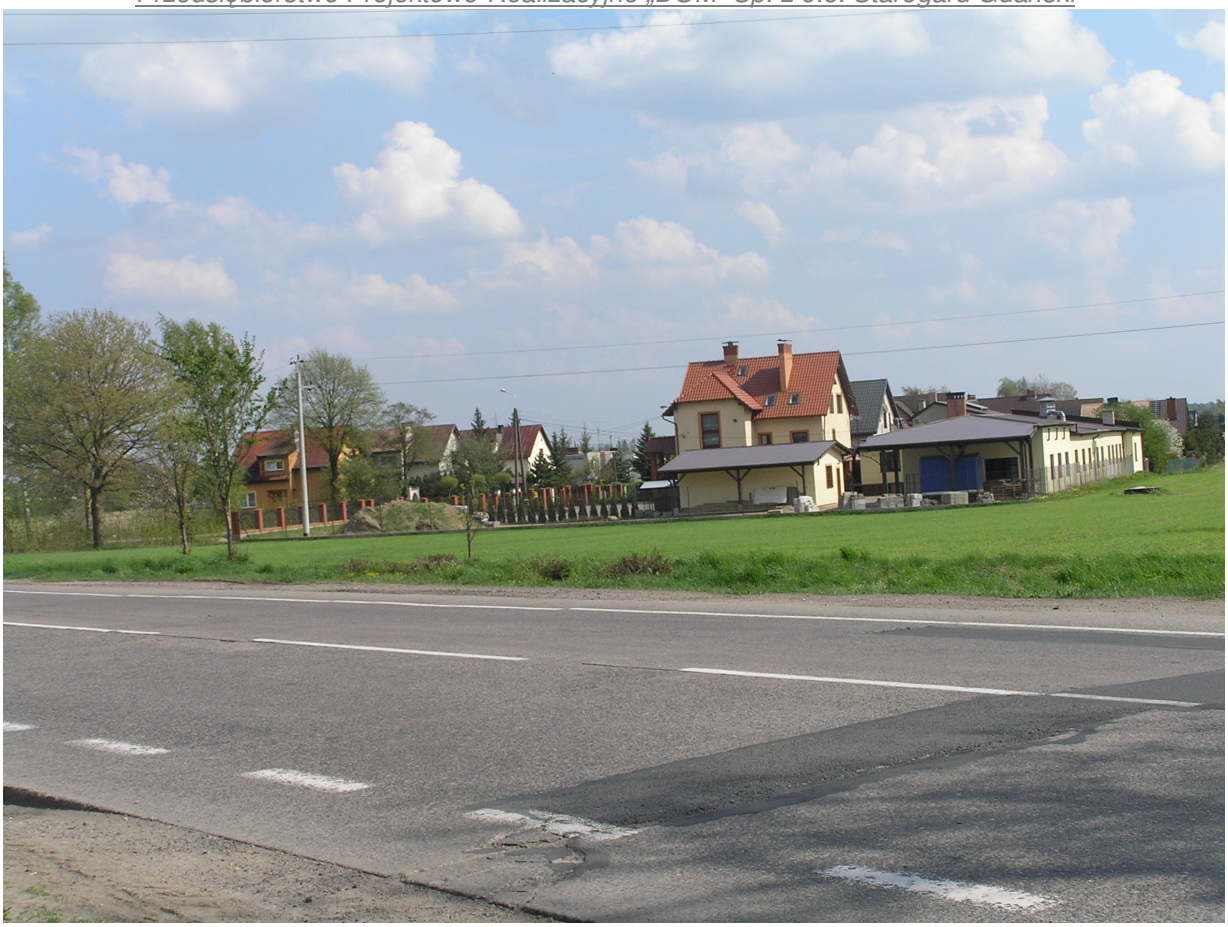
Pow. zabudowy obecnie: dom mieszkalny ok. 128,30m2 , budynek usytuowany bezpośrednio na granicy z dz. geod. 750/3 (także dz. zabudowana mieszkaniowa jednorodzinna z bud. mieszkalnym oraz zab. gospodarczymi, w tym na granicy z dz. 1456).

Pow. zabudowy części produkcyjno - usługowej-stolarni to obecnie (bez wiaty, która nie jest uwidoczniona na mapie) ok. 420m2.

Obecnie wskaźnik pow. zabudowanej do pow. całej dz. 1456 wynosi ok. 0,17, północna poza ogrodzeniem cz. działki to teren o powierzchni ok. 1152m2 -to obecnie teren nieutwardzony, niezabudowany, co stanowi ok. 35% pow. działki .

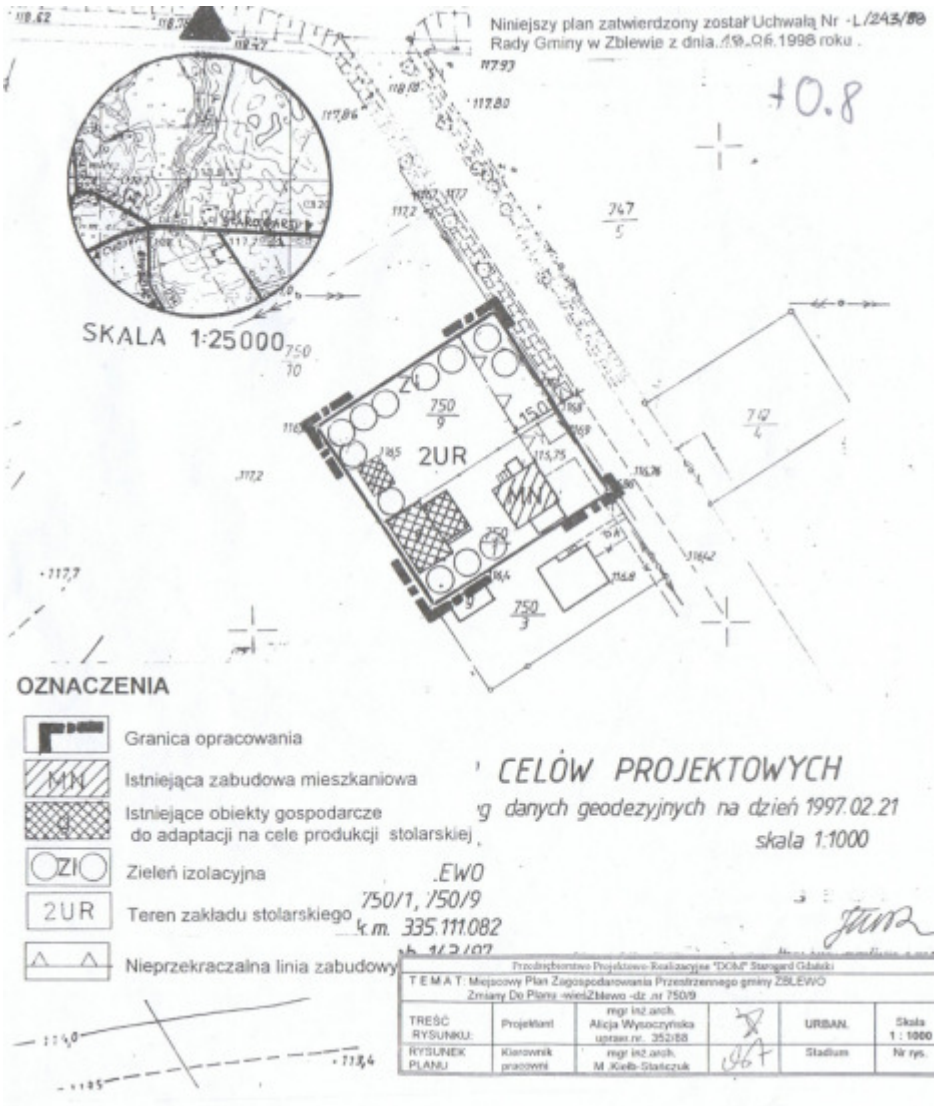
Widok ul. Białachowskiej i jej włączenia do drogi krajowej 22 , po lewej widoczny narożnik dz. 1456

Widok zabudowy wzdłuż ul. Białachowskiej



Powyżej- Widok dz. 1456 od strony drogi krajowej 22, Poniżej- zabudowa dz. 1456

Dotychczasowe ustalenia planu (1989) dla południowego fragmentu dz. 1456



Plan dotychczasowy ustala jako główne przeznaczenie – usługi rzemiosła – zakład stolarski, dopuszcza także istn. funkcję mieszkaniową jednorodzinną. Wzdłuż północnej granicy ówczesnego terenu projektowano pas zieleni izolacyjnej szer. min 5m – zieleń ta nie została zrealizowana. Ówczesny niewielki zakład usługowo-produkcyjny stolarski został znacznie rozbudowany. Jest obiektem parterowym. Budynek mieszkalny jednorodzinny ma obecnie 3 kondygnacje nadziemne, stromy dach dwuspadowy ustawiony kalenicą prostopadle do drogi-ul. Białachowskiej. Działka jest ogrodzona, teren niemal w całości utwardzony.

Plan z 1989r nie ustalał takich parametrów i wskaźników jak np. pow. zabudowy, min. pow. biologicznie czynna, intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy. Określał nieprzekraczalna linie zabudowy w odl. 15m od krawędzi jezdni drogi gminnej-ul. Białachowskiej, ustalił też wymóg zlokalizowania niezbędnych miejsc parkingowych (jednak bez określania wymaganego wskaźnika) na terenie własnej działki.

§ 4

1. Teren działki nr 750/1 i 750/9 we wsi Zblewo przeznacza się na funkcję rzemieślniczo-usługową (zakład stolarski). Teren otrzymuje na rysunku planu symbol 2 UR (załącznik nr 2).
2. Zasięg ewentualnego szkodliwego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi nie może wychodzić poza granice własnej działki.
3. MN — istniejąca zabudowa mieszkaniowa do zachowania.
4. G — istniejące obiekty gospodarcze do zachowania lub adaptacji na cele produkcyjne. Lokalizacja nowego zakładu na terenie działki nr 750/9.
5. Nieprzekraczalna linia zabudowy 15 m. od krawędzi jezdni.
6. Od istniejącej linii 15 kV biegnącej obok działki, zachować strefę niezabudowaną. Szerokość 5 m od linii energetycznej.
7. Wzdłuż granicy z działką mieszkaniową 750/3 i terenami rolnymi zrealizować zieleń izolacyjną ZI o funkcji krajobrazowej i akustycznej, min. szerokości 5 m.
8. Miejsca parkingowe dla samochodów na terenie własnej działki.
9. Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną z istniejącej sieci.
10. Odprowadzenie ścieków — docelowo obowiązkowe podłączenie do kanalizacji wiejskiej po realizacji, tymczasowo dopuszcza się możliwość odprowadzenia ścieków do zbiorników bezodpływowych pod warunkiem dokumentowania wywozu ścieków do oczyszczalni.
11. Usuwanie odpadów w sposób zorganizowany, wskazany przez Urząd Gminy w Zblewie.
12. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ze wskazaniem na paliwo proekologiczne.

Wyciąg z tekstu ustaleń mpzp z 1989r

5. Planowane zagospodarowanie terenu w obszarze zmiany mpzp.

Obszar opracowania to obszar o pow. ok. **0,33 ha**. Obejmuje działkę geod. 1456 w obrębie Zblewo.

Rys. 9- wyrys z ewidencji gruntów – źródło geoportal

Uchwalenie planu miejscowego nie skutkuje koniecznością realizacji infrastruktury technicznej stanowiącej zadanie własne gminy, realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej - przyłączy – nie będzie obowiązkiem gminy, a zainteresowanego inwestora.

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 – ponieważ plan ustala na dotychczasowych gruntach rolnych nowe funkcje inwestycyjne , wartość nieruchomości objętej planem rośnie w tej części dz. 1456, która dotychczas nie była objęta obowiązującym planem (cz. północna), zatem ustala się stawkę 30%.

Plan nie powoduje nie wprowadza zapisów skutkujących koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów budowy infrastruktury technicznej, stanowiącej zadanie własne gminy .

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

2. Skutki środowiskowe uchwalenia 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.*

Dla dotychczasowego planu miejscowego z 1989r. nie była prowadzona procedura strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, gdyż wówczas nie była ona wymagana.

Zakres prognozy dot. obecnie sporządzanego mpzp został uzgodniony z organami – RDOŚ w Gdańsku i PPIS w Starogardzie Gdańskim.

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

3. Propozycja treści Uchwały.

W załączeniu .