

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla fragmentu gminy Pelplina - obszar obejmujący wieś Gręblin, wraz z otoczeniem

I. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzania planu miejscowego.

1. Wstęp, podstawa opracowania.

Analizę przeprowadzono w związku z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. Nr 80 poz. 717, ze zm.).

W rejonie wsi Rajkowy planowana jest lokalizacja dużej systemowej elektrowni konwencjonalnej opartej na paliwie węglowym. Z tą inwestycją wiąże się również inne ponadlokalne inwestycje infrastrukturalne, takie jak np. powiązanie elektrowni sieciami elektroenergetycznymi NN i WN, magistrała wodno-ściekowa oraz nowe połączenia komunikacyjne z układem dróg zewnętrznych, w tym skrzyżowanie z drogą krajową nr 91 w miejscowości Gręblin. Krajobraz w otoczeniu elektrowni zmieni się diametralnie i ze względu na to oddziaływanie niezbędne są działania niwelujące i maskujące obiekty elektrowni oraz ochrona cennych widoków na zabytkowy układ ruralistyczny wsi Gręblin.

Do zmiany studium miasta i gminy Pelplin uchwalonej w listopadzie 2010r. wpłynęły również wnioski o zmianę przeznaczenie gruntu rolnego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługowo-produkcyjną, większość tych wniosków została uwzględniona w projekcie zmiany studium.

2. Aktualne zagospodarowanie terenu. Stan istniejący, specyfika terenu.

Wieś Gręblin położona jest na północny-wschód od miasta Pelplin przy drodze krajowej nr 91. W historycznym układzie przestrzennym wsi przeważa zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna z drobnymi usługami podstawowymi oraz zabudowa wielorodzinna, jako pozostałość dawnego państwowego gospodarstwa rolnego.

W przeważającej części układ wsi Gręblin zachował historyczny kształt i w obrębie wsi znajdują się liczne obiekty zabytkowe figurujące w gminnej ewidencji zabytków.

3. Sytuacja planistyczno-prawna.

Obecnie dla obszaru proponowanego do objęcia planem miejscowym występuje sytuacja braku planu miejscowego.

Wg dotychczasowego planu gminy Pelplin (stracił ważność z dniem 31.12. 2003r.) teren był przewidywany na zabudowę mieszkaniową zwartej jednostki osadniczej oraz usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wsi. Nowe tereny zabudowy mieszkaniowej znajdowały się w północnej części wsi.

4. Uzasadnienie – zakres i cele opracowania planu.

Sporządzenie planu miejscowego pozwoli na prawne przygotowanie nowych terenów inwestycyjnych, co będzie korzystne zarówno dla właściciela nieruchomości (możliwość zainwestowania, dzierżawy bądź zbycia nieruchomości), jak i samorządu (nowe, korzystnie położone tereny inwestycyjne).

Plan miejscowy w tym obszarze odpowiada na potrzeby rozwoju gminy - zmiana przeznaczenia terenu w obrębie zwartego obszaru wsi na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej przyczyni się do powiększenia oferty inwestycyjnej zarówno dla mieszkańców gminy i miasta Pelplin jak również dla osób z zewnątrz, które zamieszkają w gminie Pelplin. Objęcie obszarem planu całej strefy ochrony ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Gręblin pozwoli na ustalenie zasad jego ochrony. Ustalenia planu miejscowego pozwolą także na ustalenie niezbędnych działań izolacyjnych w zakresie niwelacji potencjalnej środowiskowej uciążliwości obiektów elektrowni (lokalizacja wielopiętrowej zieleni izolacyjnej) oraz na lokalizację obiektów niwelujących negatywne oddziaływanie krajobrazowe takiego dużego obiektu infrastrukturalnego (wały ziemno-zielone, pasy zieleni) planowanego do realizacji w rejonie wsi Rajkowy.

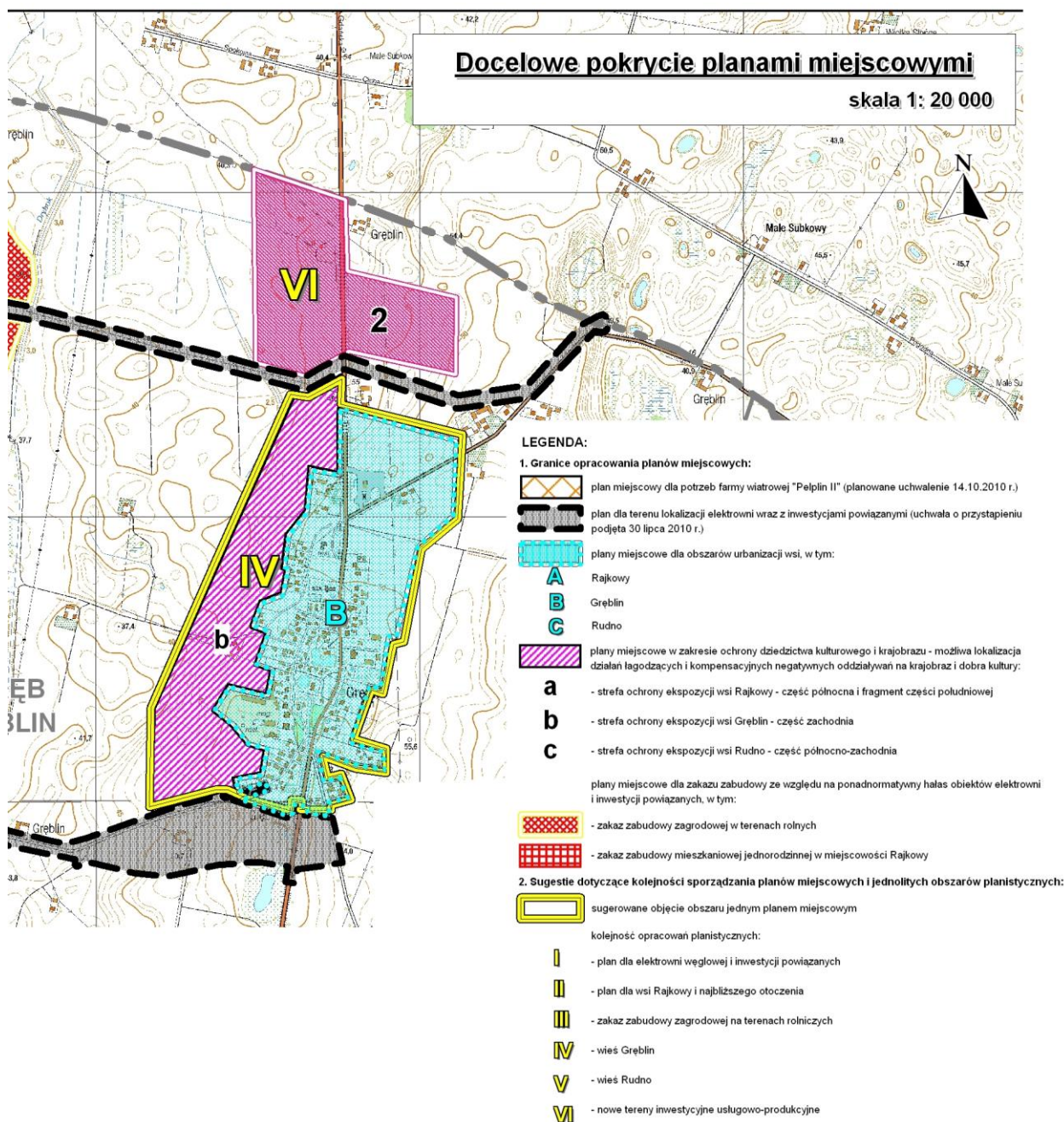
5. Proponowane granice i obszar sporządzenia planu.

Opracowaniem planu miejscowego, objęte zostaną tereny:

- obecnie zbudowane i zainwestowane we wsi oraz ich otoczenie
- tereny przewidziane w zmianie studium pod nowe funkcje inwestycyjne,
- strefa ochrony ekspozycji historycznego układu ruralistycznego wsi Gręblin od strony zachodniej.

Poniżej znajduje się analiza przeprowadzona na etapie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (fragment rysunku), przedstawiająca docelowe pożądane pokrycie planami miejscowymi w rejonie wsi Gręblin.

Plan miejscowy będący przedmiotem niniejszej analizy obejmuje dwa fragmenty: wieś Gręblin oraz nowe tereny inwestycyjne usługowo-produkcyjne na granicy z gminą Subkowy. Zasadnym jest objęcie jednym planem dwóch fragmentów łącznie.



II. Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin.

Ustalenia studium zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Plan miejscowy powinien być zatem zgodny z uchwaloną polityką przestrzenną gminy. Przed uchwaleniem studium Rada Miejska stwierdza, że nie narusza on ustaleń studium (Art. 20 ust.1).

Według ustaleń studium gmina zamierza sporządzić plany miejscowe dla następujących obszarów (wyciąg z tekstu kierunków studium):

a) dla realizacji planowanej elektrowni konwencjonalnej gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące między innymi:

- obszary stanowiące lokalizację działań niwelujących negatywne dla środowiska skutki lokalizacji elektrowni konwencjonalnej, w tym zwłaszcza środki łagodzące w zakresie krajobrazu i ochrony dóbr kultury oraz działania kompensacyjne,

b) do terenów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należą wszystkie **wyznaczone w studium nowe tereny inwestycyjne**, które nie są objęte dotychczas opracowanymi lub opracowywanymi planami miejscowymi. Wszystkie te obszary wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

c) ze względu na stopień zainwestowania, rangę w sieci osadniczej gminy, zróżnicowanie problemów przestrzennych, naciski inwestycyjne, konieczność ochrony cennych walorów środowiska kulturowego postuluje się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wsi:

- Rajkowy,
- Rudno,
- Gręblin,
- Lignowy Szlacheckie.

Zasięgi przestrzenne tych planów zostaną określone w analizach zasadności przystąpienia do sporządzania planów miejscowych.

Planowane rozwiązania planu miejscowego są zgodne z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin uchwalonego Uchwałą Nr XLI/391/2010 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 10 listopada 2010r.

III. Materiały geodezyjne niezbędne do sporządzenia planu.

- Mapa sytuacyjno-wysokościowa, pochodząca z zasobów powiatowego ośrodka geodezyjno-kartograficznego w Tczewie, w skali 1:2000.
- mapa ewidencyjna gruntów oraz wypis i wyrys z ewidencji gruntów
- mapa glebowo-rolnicza dla obszaru opracowania w skali 1:5000

IV. Ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych.

Biorąc pod uwagę zakładane przyszłe funkcje terenu, a także istniejące uwarunkowania, stwierdza się, że nie wystąpi konieczność/ potrzeba ustalania planem miejscowym zakresu

ustaleń o którym mowa w art. 15. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres ustaleń określa zatem przepis art. 15. 2 ustawy w brzmieniu:

2. *W planie miejscowym określa się obowiązkowo:*

- 1) *przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;*
- 2) *zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;*
- 3) *zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;*
- 4) *zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
- 5) *wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*
- 6) *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;*
- 7) *granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;*
- 8) *szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;*
- 9) *szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;*
- 10) *zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;*
- 11) *sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;*
- 12) *stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.*

Zakres projektu, problematyka, forma zapisów - zgodnie z wymaganiami *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Dz. U. Nr 164, poz. 1587).*

Do projektu planu sporządzone zostaną wymagane przepisami :

- materiały graficzno-opisowe oraz zestawienia tabelaryczne dotyczące wniosku Burmistrza Miasta i Gminy Pelplin o zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas II i III na cele nierolnicze

- prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze- zgodnie z *Ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227)*

-prognoza skutków finansowych uchwalenia planu – będąca podstawą do sporządzenia zał. do uchwały o planie dot. kosztów realizacji infrastruktury będącej zadaniem własnym gminy i zasadach ich finansowania (*problematyka i zakres zgodnie z Rozp. Min. Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Dz. U. Nr 164, poz. 1587).*

Przed opracowaniem planu miejscowego niezbędne jest sporządzenie opracowania ekofizjograficznego w skali planu tj. 1:2000 (*problematyka i forma opracowania zgodna z Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie opracowań ekofizjograficznych - Dz. U. z 2002 r., Nr 155, poz. 1298).*

V. Wnioski

W związku z powyżej sporządzoną analizą uznaje się zasadność przystąpienia do sporządzania planu miejscowego. Przewiduje się zgodność rozwiązań planu ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pelplin

uchwalonego Uchwałą Nr XLI/391/2010 Rady Miejskiej w Pelplinie z dnia 10 listopada 2010r.

Ewentualne skutki finansowe związane z uchwaleniem planu będą wiązały się z koniecznością poniesienia nakładów na infrastrukturę wodno-kanalizacyjną oraz niezbędną komunikację publiczną (np. nowoprojektowane drogi publiczne). Niektóre nowe drogi mogą być rozwiązane na zasadzie dróg wewnętrznych, co nie spowoduje konieczności ich wykupu dla celów publicznych, natomiast wydatki na infrastrukturę techniczną mogą być rekompensowane odpowiednimi opłatami adiacenckimi. Nieruchomości objęte planem zyskają znacznie na wartości, co będzie uprawniało do zastosowania stawki tzw. renty planistycznej będącej dochodem gminy. Szczegółowy bilans korzyści i niezbędnych kosztów związanych z uchwaleniem planu zostanie przedstawiony prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Opracowała:

.....
dr inż. arch. **Barbara Jaszcuk-Skolimowska**
uprawnienia urbanistyczne nr 1540

*wpis do Izby Urbanistów G-005/2002
Północna Okręgowa Izba Urbanistów w Gdańsku*

Starogard Gdański, dnia 04.05.2011r.

Załącznik:

Projekt Uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Gręblin