

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁKI NR 305, POŁOŻONEJ W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM
USTRONIE MORSKIE, W GMINIE USTRONIE MORSKIE**



Ustronie Morskie, grudzień 2022r.

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 305 położonej w obrębie ewidencyjnym Ustronie Morskie, w gminie Ustronie Morskie

1. Podstawa i zakres analizy

Podstawą prawną analizy jest art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), zgodnie z którym przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niezbędne jest wykonanie analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

W analizie wykorzystano następujące dokumenty planistyczne:

- obowiązujący Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego "Ustronie Centrum" (Uchwała Nr XXXIV/265/2017 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 28 czerwca 2017 r.);
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie (Uchwała nr XLV/370/2018 z dnia 6 września 2018 r.).

W niniejszej analizie określono w szczególności przewidywane rozwiązania planu, ich zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz zakres prac planistycznych i zakres problematyki planu.

2. Obszar analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Granica obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje działkę nr 305, położoną w obrębie Ustronie Morskie, gmina Ustronie Morskie. Granica obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego została określona na załączniku graficznym (Rys. 1). Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem wynosi około 0,125 ha.

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 305 położonej w obrębie ewidencyjnym Ustronie Morskie, w gminie Ustronie Morskie

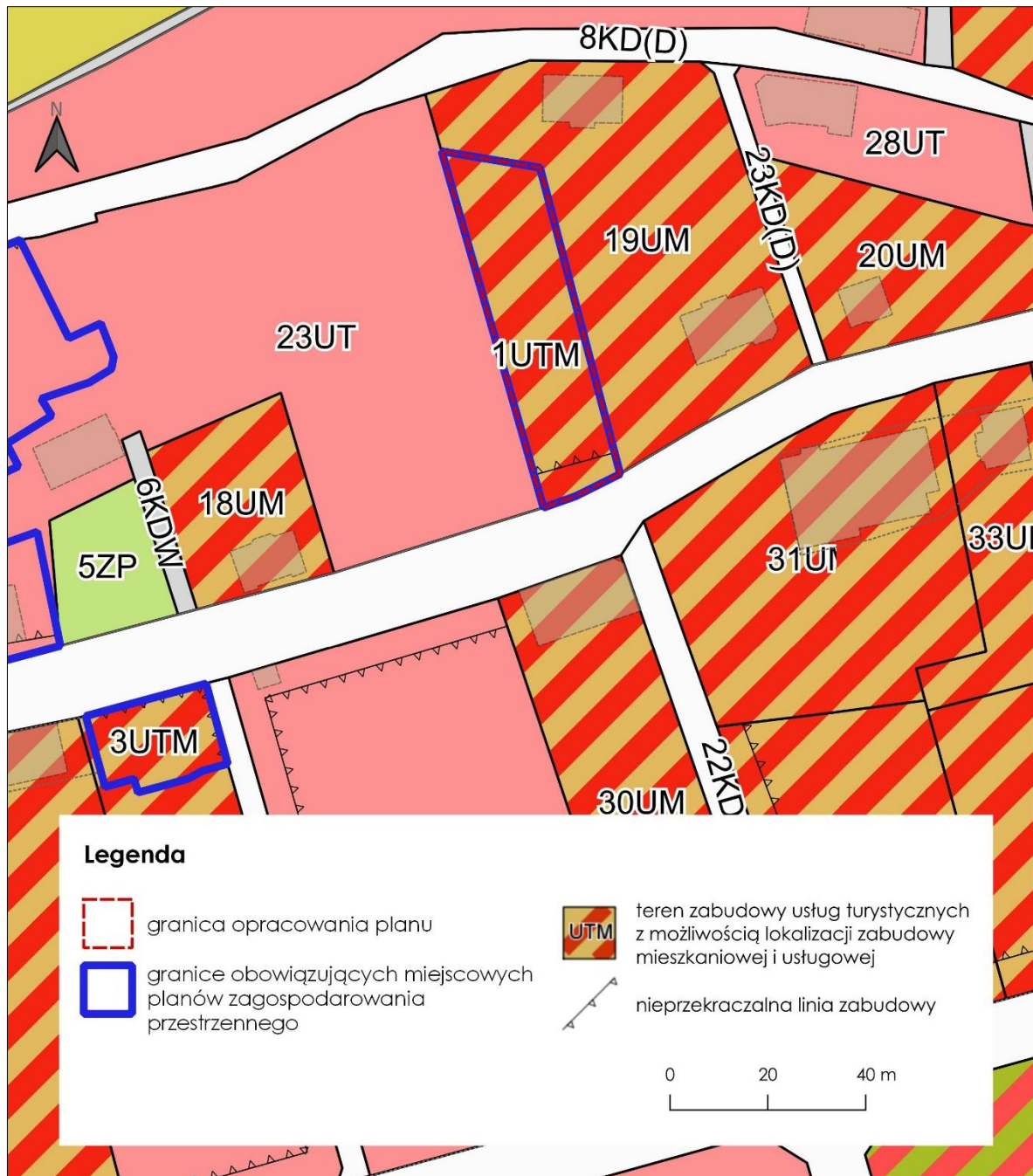


Rys. 1 Granica obszaru objętego przystąpieniem do sporządzania planu miejscowego

3. Ocena aktualności obecnie obowiązującego planu miejscowego

W granicach obszaru objętego projektem, obowiązuje aktualnie (Rys. 2) uchwała nr XXXIV/265/2017 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ustronie Centrum".

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 305 położonej w obrębie ewidencyjnym Ustronie Morskie, w gminie Ustronie Morskie



Rys. 2 Wyrys z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W wyżej wskazanym obowiązującym planie miejscowym, dla działki nr 305, będącej obszarem opracowania projektu, określono funkcję terenu zabudowy usług turystycznych z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Tereny sąsiadujące od strony zachodniej z obszarem projektu zostały przeznaczone w obowiązującym planie pod teren zabudowy usług turystycznych, a od strony wschodniej pod teren zabudowy usługowej, w tym usług turystycznych oraz zabudowy mieszkaniowej.

Obszar opracowania projektu planu znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obejmującej ochroną obszar układu przestrzennego. Obecnie obowiązujący

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 305 położonej w obrębie ewidencyjnym Ustronie Morskie, w gminie Ustronie Morskie

plan miejscowy, w granicach opracowania projektu, ustala objęcie ochroną konserwatorską budynku - dawnego komisariatu policji, wówczas ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Ustronie Morskie. Zgodnie z §9 ust.2 pkt.1 obecnie obowiązującego planu dla budynku zlokalizowanego na działce nr 305 zakazuje się między innymi jego przebudowy, nadbudowy i rozbudowy od frontu działki.

4. Cele sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przewidywane rozwiązania planu miejscowego

Jak już wskazano wcześniej, obecnie obowiązujący plan miejscowy, w granicach opracowania projektu, ustala objęcie ochroną konserwatorską budynku - dawnego komisariatu policji, wówczas ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Ustronie Morskie. Zgodnie z §9 ust.2 pkt.1 obecnie obowiązującego planu dla budynku zlokalizowanego na działce nr 305 zakazuje się między innymi jego przebudowy, nadbudowy i rozbudowy od frontu działki.

Przedmiotowy budynek został wykreślony z Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Ustronie Morskie zarządzeniem nr 66/2019 Wójta Gminy Ustronie Morskie z dnia 29.05.2019 r. w sprawie wykreślenia obiektu i wyłączenia karty adresowej z Gminnej Ewidencji Zabytków. Wykreślenie obiektu z Gminnej Ewidencji Zabytków uzyskało akceptację Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie pismem nr ZN.K.5133.3.2019.AF z dnia 17 maja 2019 roku.

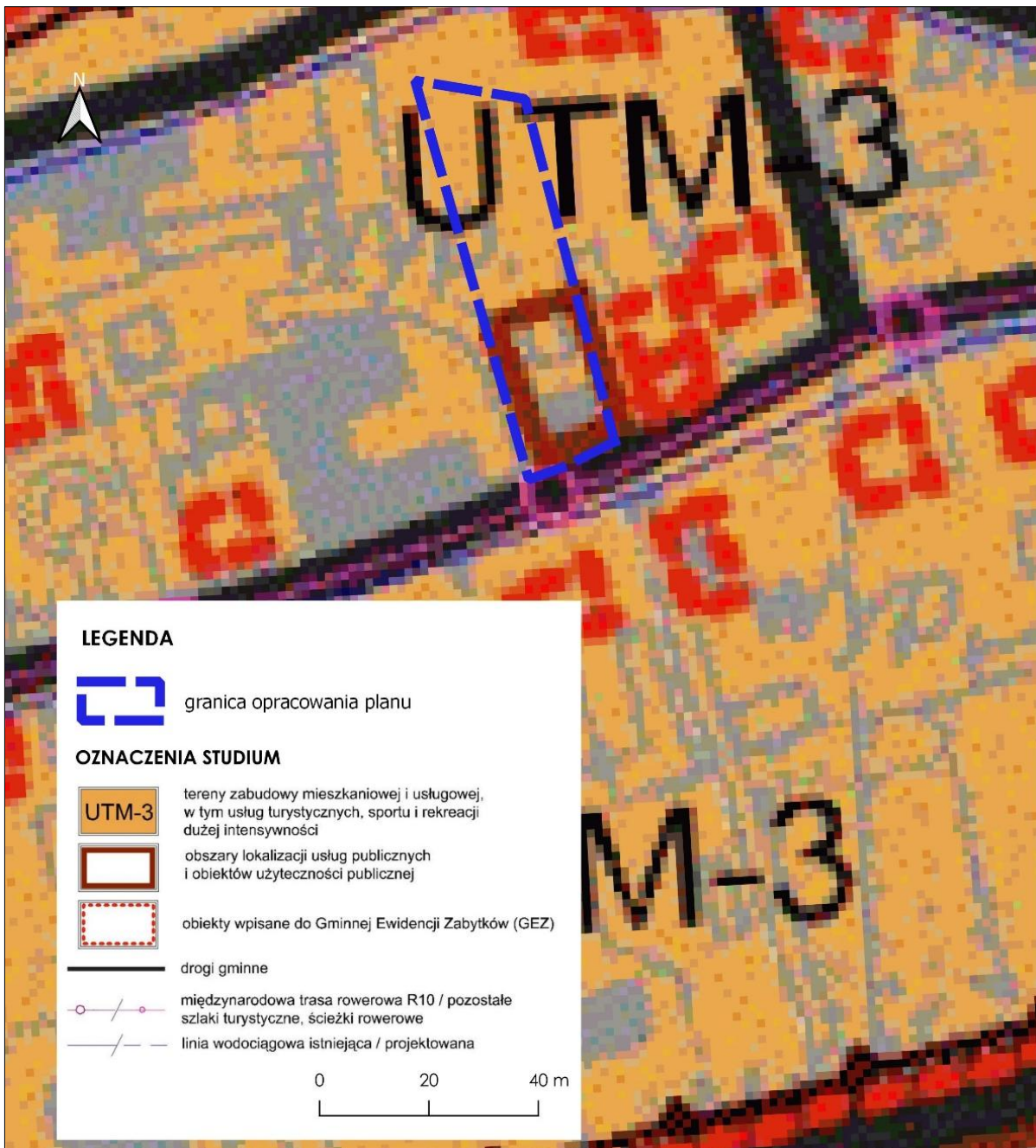
Właściciele terenu objętego opracowaniem projektu (działka nr 305), zgodnie z wnioskiem z dnia 25.10.2022r. o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wnioskują o dostosowanie zapisu planu miejscowego w sposób umożliwiający realizację rozbudowy, nadbudowy budynku do trzech kondygnacji, z możliwością realizacji dachu płaskiego.

W związku z powyższym, celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dostosowanie ustaleń obowiązującego planu do stanu faktycznego (wykreślenie budynku z Gminnej Ewidencji Zabytków), przy uwzględnieniu wniosku właścicieli nieruchomości. Przewidywane rozwiązania planu miejscowego wynikać będą z analizy zapisów obowiązującego studium, jak również innych dokumentów zebranych w trakcie prowadzonej procedury planistycznej, tj. wniosków instytucji oraz wniosków prywatnych, z opinii i uzgodnień właściwych instytucji, a także uwag złożonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu. Przy realizacji niniejszego planu zostaną uwzględnione obowiązujące przepisy prawa, a także dane dotyczące własności nieruchomości, aktualny sposób użytkowania terenu oraz inne wszelkie uwarunkowania, które mogą mieć wpływ na sposób zagospodarowania obszaru objętego projektem planu.

5. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium

Zgodnie z obowiązującym aktualnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie (uchwała nr XLV/370/2018 z dnia 6 września 2018 r.), teren opracowania projektu znajduje się w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym usług turystycznych, sportu i rekreacji dużej intensywności.

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 305 położonej w obrębie ewidencyjnym Ustronie Morskie, w gminie Ustronie Morskie



Rys. 3 Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ustronie Morskie

Stwierdza się, że przewidywane ustalenia planu miejscowego nie będą sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

6. Zakres prac planistycznych

Prace planistyczne związane z przygotowaniem projektu planu miejscowego będą wykonywane zgodnie z przepisami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

Czynności planistyczne będą obejmowały, między innymi:

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 305 położonej w obrębie ewidencyjnym Ustronie Morskie, w gminie Ustronie Morskie

- przygotowanie i zebranie materiałów planistycznych niezbędnych do sporządzenia projektu planu;
- zebranie wniosków i ich rozpatrzenie;
- opracowanie projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- uzyskanie opinii i uzgodnień do projektu planu;
- przeprowadzenie postępowania dotyczącego przeprowadzenia strategicznych ocen oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm., w tym opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko w oparciu o uzgodnienia dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i przeprowadzenie dyskusji publicznej;
- rozpatrzenie uwag złożonych do projektu planu;
- przedłożenie projektu planu do uchwalenia przez Radę Gminy Ustronie Morskie.

Część graficzna planu zostanie wykonana w wymaganej ustawowo skali.

7. Ocena zasadności przystąpienia do sporządzenia planu

Po przeprowadzonej analizie dotychczasowych dokumentów planistycznych gminy, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu jest zasadne. Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie spójnych zasad zagospodarowania i zabudowy terenu uwzględniając zmianę stanu faktycznego dla obiektu w granicach obszaru objętego planem (wykreślenie budynku na działce 305 z Gminnej Ewidencji Zabytków).

8. Materiały geodezyjne niezbędne do opracowania projektu planu

Opracowanie zostanie wykonane w wymaganej ustawowo skali. Mapa zasadnicza zostanie pozyskana w Starostwie Powiatowym, w Wydziale Geodezji i Kartografii w Kołobrzegu. Do opracowania planu miejscowego zostaną pozyskane dane dotyczące struktury własności i aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości zlokalizowanych w granicach planu.