

UCHWAŁA
NR .../...../2020
RADY GMINY USTRONIE MORSKIE
z dnia2020 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Kukinia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Gminy Ustronie Morskie uchwała co następuje:

§1.

Przystępuje się do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Kukinia.

§2.

Granice obszaru opracowania planu określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ustronie Morskie.

§4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Grzywnowicz

Marta Thiele Staszewska
ADWOKAT

WÓJT GMINY
mgr Bernadeta Borkowska

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 981), która weszła w życie w dniu 16.07.2016 r. precyzuje w art. 4 ust. 1 obowiązek lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowej w odległości, która jest „równa lub większa od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatami (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej)”. Jednocześnie w art. 15 ust. 8 ww. ustawa przewiduje: „W ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych”. Jedynym możliwym sposobem na realizację inwestycji mieszkaniowej na tym terenie jest uchwalenie do dnia 16.07.2022 r. planu miejscowego dopuszczającego zabudowę mieszkaniową i zagrodową na tym terenie. Zatem dla uporządkowania sytuacji formalno-prawnej wskazanym jest opracowanie planu miejscowego.

Przedmiotem uchwały jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kukinia – tereny przeznaczone w studium pod zabudowę zagrodową z włączeniem terenów objętych planami miejscowymi tj.:

- 1) Uchwałą Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XI/55/2003 z dnia 8 września 2003 r.
- 2) Uchwałą Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XI/56/2003 z dnia 8 września 2003 r.
- 3) Uchwałą Rady Gminy Ustronie Morskie nr XXXI/174/1997 z dnia 2 kwietnia 1997 r.

Dla potrzeb opracowania niniejszego planu została opracowana analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Niniejsza analiza wykazała, że:

- 1) W granicach obszaru centrum wsi (obszary przeznaczone w studium pod zabudowę zagrodową i tereny rolne z dopuszczeniem siedlisk oraz tereny objęte planem miejscowym z 1997 r.) dokonanie planu miejscowego ma szanse na pozytywne rozstrzygnięcie.
- 2) W granicach terenów na południu i północy, na których są zrealizowane siłownie wiatrowe, dopuszczalna zmiana na zabudowę związana z produkcją rolniczą i hodowlą – jest zgodna z ustaleniami studium. Zmiana terenów pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową jest niezgodna z ustaleniami studium i wymagałaby uprzedniej zmiany studium oraz likwidacji elektrowni wiatrowych.

Procedura zmiany planu musi być zakończona przed 16.07.2022 r.



**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA MIEJSCOWOŚCI KUKINIA
ORAZ STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY USTRONIE MORSKIE**



Wykonał: Wójt Gminy Ustronie Morskie
Opracowała: mgr inż. arch. Ewa Jańczak

Marzec 2020r.

1. Podstawa sporządzenia analizy:

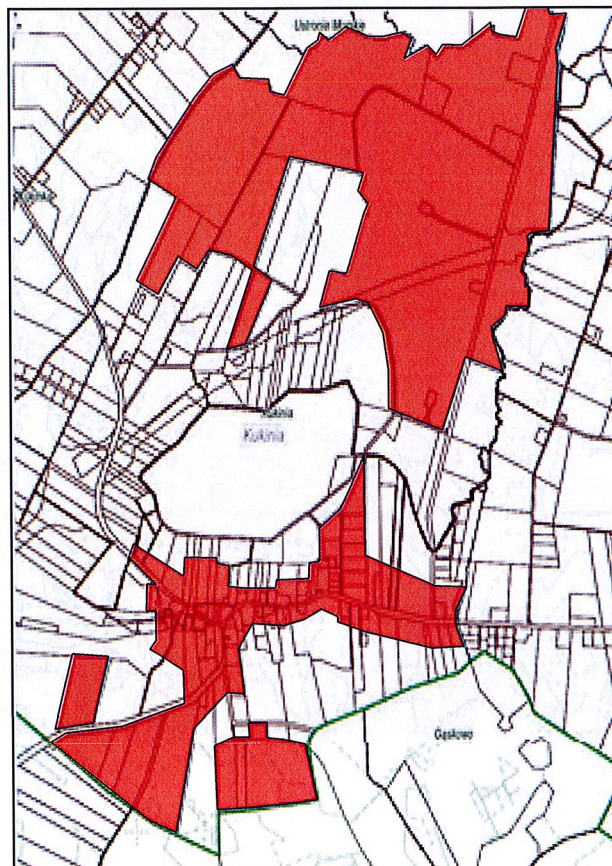
Niniejsza analiza została sporządzona na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293). Przepis ten nakazuje, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wójtowi, burmistrzowi lub prezydentowi miasta, wykonanie analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowanie materiałów geodezyjnych do opracowania planu oraz ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych. Zmiana planu miejscowego (na podstawie art. 27 ww. ustawy) następuje w takim trybie w jakim jest on uchwalany.

2. Przedmiot analizy

Przedmiotem analizy jest zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kukinia – tereny przeznaczone w studium uwarunkowań pod zabudowę zagrodową z włączeniem terenów objętych planami miejscowymi tj.:

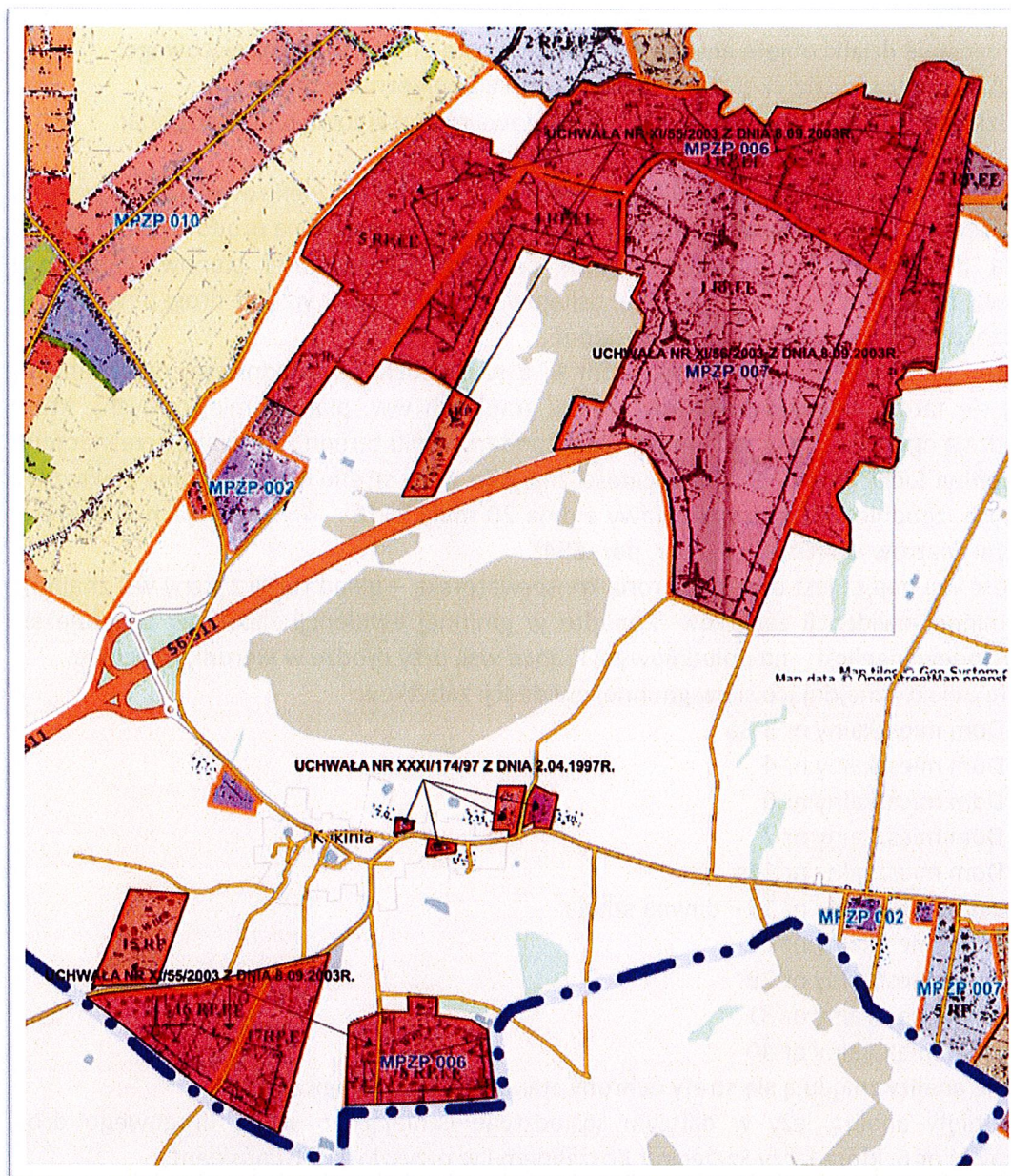
- 1) uchwałą Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XI/55/2003 z dnia 8 września 2003r.
- 2) uchwałą Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XI/56/2003 z dnia 8 września 2003r.
- 3) uchwałą Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XXXI/174/1997 z dnia 2 kwietnia 1997.

oraz stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie przyjętego uchwałą Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XLV/370/2018 Rady Gminy w Ustroniu Morskim z dnia 6 września 2018r.



3. Analiza

Teren objęty analizą znajduje się w miejscowości Kukinia. Obejmuje centrum wsi oraz obszary objęte planami miejscowymi na terenach niezabudowanych.



Część terenów objęta jest ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Działki w północnej części - Uchwała Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XI/55/2003 z dnia 8 września 2003r. oraz Uchwała Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XI/56/2003 z dnia 8 września 2003r. – z przeznaczeniem pod **tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych**; teren 6RP – tereny w użytkowaniu rolniczym;
- 2) Działki w centrum wsi - Uchwała Rady Gminy Ustronie Morskie **Nr XXXI/174/1997** z dnia 2 kwietnia 1997. – **tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkalno-usługową (7.5.), tereny produkcyjno- składowe (7.6.), produkcyjno- usługowe (7.10.) i zabudowę mieszkalną z dopuszczeniem funkcji usługowych i produkcyjnych (7.11).**

-
- 3) Działki w południowej części - Uchwała Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XI/55/2003 z dnia 8 września 2003r. - z przeznaczeniem pod tereny rolne z dopuszczeniem elektrowni wiatrowych (16 RP,EE, 17RP,EE i 18RP,EE) oraz tereny użytkowane rolniczo (15RP);

Pozostałe działki objęte analizą nie są objęte ustaleniami planu miejscowego.

Dla niektórych działek złożono wnioski o zmianę przeznaczenia:

- 1) Działki nr: 126/6, 126/14 i 126/18 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) Działka 296 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) Działki nr: 32/10, 32/12, 291/4 – zmiana mpzp z funkcji elektrowni wiatrowych na **tereny umożliwiające realizację budynków z przeznaczeniem na produkcję rolniczą**

Istniejąca na terenie analizy zabudowa w centrum miejscowości stanowi zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodziną, usługową zlokalizowaną wzdłuż drogi powiatowej. W większości są to zabudowania przedwojenne.

Przez teren przebiega droga ekspresowa nr 6, a w północnej i południowej części analizy znajdują się farmy elektrowni wiatrowych (w granicach ww. planów miejscowych), które wprowadzają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zabudową przeznaczoną na stały pobyt ludzi. Obszar analizy w całości znajduje się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 654).

Stara część wsi objęta jest objęta ochroną konserwatorską – układ ruralistyczny wsi znajduje się w gminnej ewidencji zabytków. Ponadto w gminnej ewidencji zabytków znajduje się cmentarz poewangelicki – na południowym krańcu wsi, przy drodze w kierunku Dygowa.

Pozostałe obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) Dom mieszkalny nr 3-3a
- 2) Dom mieszkalny nr 4
- 3) Dom mieszkalny nr 6
- 4) Dom mieszkalny nr 7
- 5) Dom mieszkalny nr 16a
- 6) Dom mieszkalny nr 19 – dawna szkoła
- 7) Dom mieszkalny nr 25
- 8) Dom mieszkalny nr 29
- 9) Dom mieszkalny nr 31
- 10) Dom mieszkalny nr 40

Na terenie analizy znajdują się strefy ochrony stanowisk archeologicznych.

Obszar objęty analizą leży w dalszym sąsiedztwie istniejącego węzła drogowego drogi ekspresowej nr 6, która łączy Szczecin z Koszalinem i w przyszłości z Gdańskiem.

4. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu

Dokonując niniejszej analizy stwierdzono, że:

- 1) w granicach obszaru centrum wsi (obszary przeznaczone w studium pod zabudowę zagrodową i tereny rolne z dopuszczeniem siedlisk oraz tereny objęte planem miejscowym z 1997r.) dokonanie planu miejscowego ma szanse na pozytywne rozstrzygnięcie. Obszar ten leży w odległości mniejszej niż dziesięciokrotność wysokości istniejących elektrowni wiatrowych. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 654), która weszła w życie w dniu 16.07.2016 r. precyzuje w art. 4 ust. 1 obowiązek lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowej w odległości, która jest „równa lub większa od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do

najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatami (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej)”. Jednocześnie w art. 15 ust. 8 ww. ustawa przewiduje: „W ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych”. W istniejącym stanie prawnym z powodu braku planu miejscowego Wójt Gminy Ustronie Morskie zobowiązany jest odmawiać wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszanej, w skład której wchodzi zabudowa mieszkaniowa, z uwagi na niezgodność inwestycji z przepisami ww. ustawy. Jedynym możliwym sposobem na realizację inwestycji mieszkaniowej na terenie analizy jest uchwalenie do dnia 16.07.2022r. planu miejscowego dopuszczającego zabudowę mieszkaniową na tym terenie. Zatem dla uporządkowania sytuacji formalno-prawnej wskazanym jest opracowanie planu miejscowego.

- 2) w granicach terenów na południu i północy analizy (tereny objęte planami miejscowymi z 2003r.) przystąpienie do zmiany planów jest bezzasadne. Na obszarach są już zrealizowane elektrownie wiatrowe, których oddziaływanie na projektowaną zabudowę mieszkalną nie spełniałoby norm hałasu. Jedyne dopuszczalne przeznaczenie terenu – zabudowa rolna w granicach działek, na które zostały złożone wnioski o taką zabudowę. Należy jednak wykluczyć lub ograniczyć zabudowę budynkami chlewni – ze względu na uciążliwość tego typu przedsięwzięcia i negatywny odbiór społeczny.

5. Przewidywane rozwiązania

Przewiduje się ustawowe procedowanie planu miejscowego w pełnym wymiarze wymaganym przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, które będą spójne z istniejącym zagospodarowaniem terenu i dawały możliwości realizacji zamierzeń. Większość terenów w centrum wsi przewidziane są do zagospodarowania zabudową mieszkalną jednorodziną i zagrodową. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu powinny być dostosowane do istniejącej zabudowy w miejscowości, ze szczególnym poszanowaniem ruralistycznego układu wsi i istniejącej zabudowy historycznej.

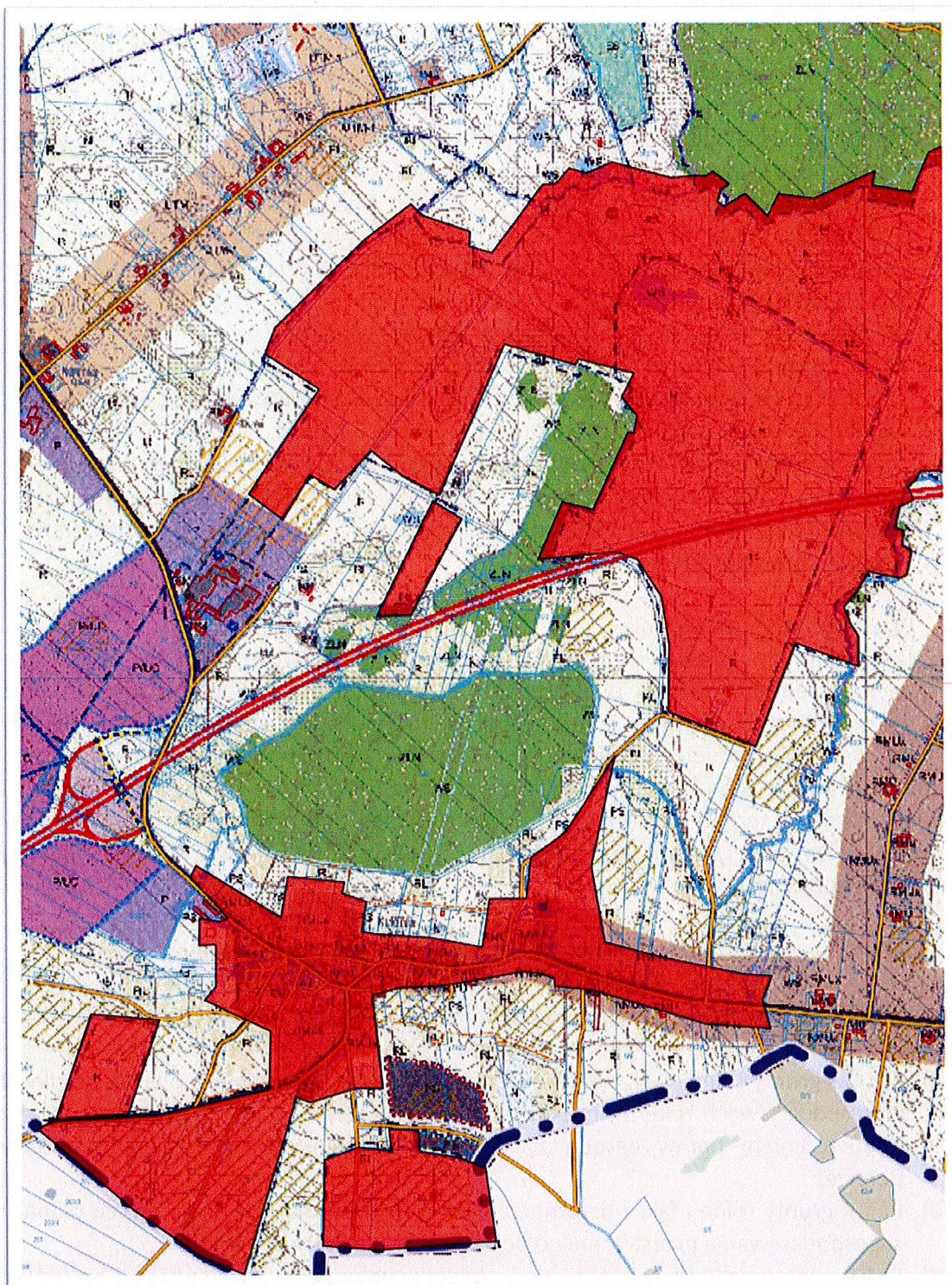
6. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium

Teren wskazany do sporządzenia i zmiany planu oznaczony jest w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie symbolami:

- 1) RL i R – grunty rolne i łąki, z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich, oraz z dopuszczeniem upraw ogrodniczych, urządzeń polowych obsługujących uprawy polowe;
- 2) RL i R grunty rolne i łąki z przeznaczeniem w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod lokalizację elektrowni wiatrowych,
- 3) RMU – teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz towarzyszącej im funkcji usługowej, w tym usług rzemieślniczych i agroturystycznych,
- 4) RMUx - teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz towarzyszącej im funkcji usługowej, w tym usług rzemieślniczych i agroturystycznych, warunkowane

zgodnością z przepisami odrębnymi w zakresie ,minimalnych odległości od elektrowni wiatrowych.

- 5) ZLN – lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione.



W zakresie centrum miejscowości – sporządzenie planu i zmiana planu obowiązującego jest zgodna z ustaleniami studium.

W zakresie terenów północnych i południowych, na których są zrealizowane siłownie wiatrowe, dopuszczalna zmiana – na zabudowę związaną z produkcją rolniczą i hodowlą – jest zgodna z ustaleniami studium. Zmiana terenów pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową jest niezgodna z ustaleniami studium i wymagałaby uprzedniej zmiany studium oraz likwidacji elektrowni wiatrowych.

Teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych.

Teren nie wymaga zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.