

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

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

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 uchwala co następuje:

§1.

Przystępuje się do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Gwizd – tereny położone po południowej stronie drogi krajowej nr 11.

§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 części miejscowości Gwizd – tereny przeznaczone w studium uwarunkowań pod zabudowę z włączeniem terenów objętych uchwałą Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XXX/174/97 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 projektowany plan nie będzie naruszał ustaleń studium pod warunkiem, że przeznaczenie w planie dla poszczególnych terenów będzie takie jak dopuszcza studium oraz procedura uchwalenia planu zakończy się przed 16.07.2022 r.



**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU
EWIDENCYJNEGO GWIZD
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.

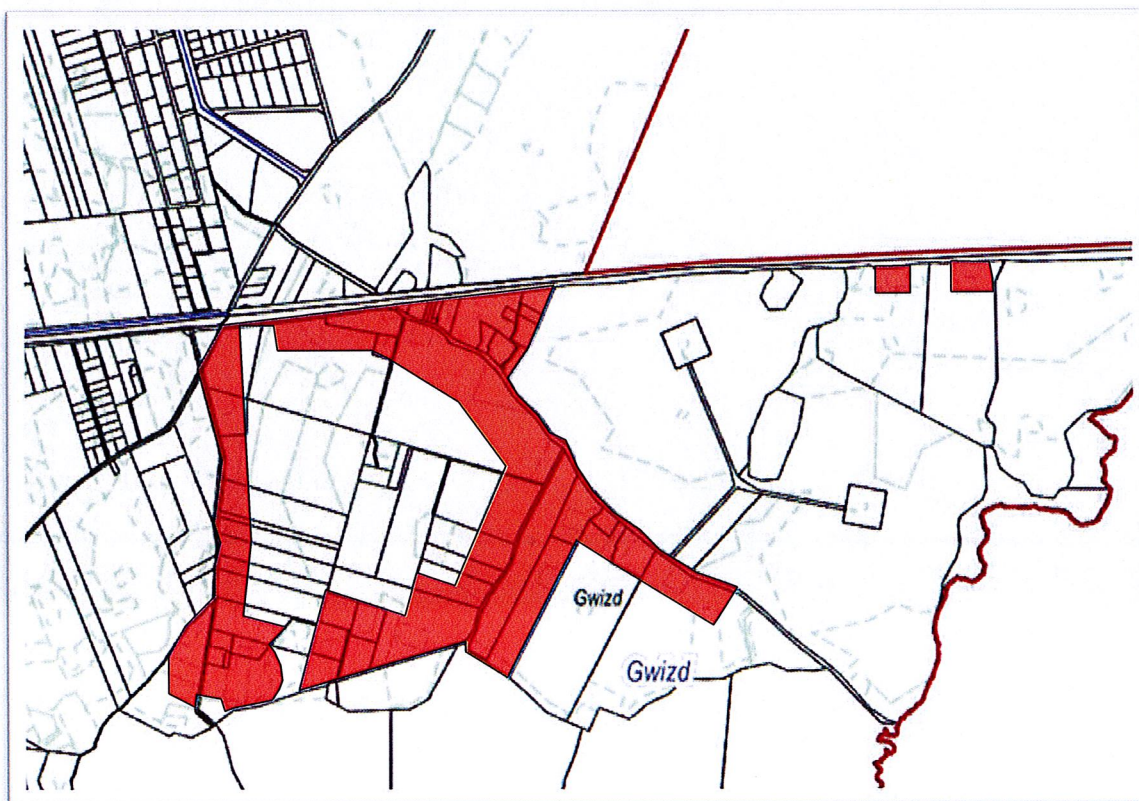
1. Podstawa sporządzenia analizy:

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 obrębu ewidencyjnego Gwizd – tereny przeznaczone w studium uwarunkowań pod zabudowę z włączeniem terenów objętych uchwałą Rady Gminy Ustronie Morskie Nr XXX/174/97 z dnia 2 kwietnia 1997r. 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.

Analizą objęte są działki w obrębie ewidencyjnym Gwizd, dla których studium przewiduje zabudowę oraz trzy obszary, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.



3. Analiza

Teren objęty analizą znajduje się w miejscowości Gwizd, po południowej stronie drogi krajowej nr 11.

Część działki nr 11/4 o pow. ok. 1,0ha, objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXX/174/97 z dnia 2 kwietnia 1997r.) i oznaczona jest na rysunku planu symbolem 5.1. z przeznaczeniem na zabudowę mieszkalną i gospodarczą (w tym usługową i produkcyjną).

Pozostałe działki objęte analizą nie są objęte ustaleniami planu miejscowego.

Dla działek nr 30/4, 30/12, 30/13 złożono w 2018r. wniosek o zmianę przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową, agroturystyczną i usługową;

Dla działki nr 14/4 złożono w 2019r. wniosek o zmianę przeznaczenia na działki budowlane; Istniejąca na terenie analizy zabudowa stanowi w większości zabudowę zagrodową.

Przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia oraz linie napowietrzne wysokiego i średniego napięcia, które wprowadzają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

Działki nr: 10 i 18/1 są objęte formą ochrony konserwatorskiej – budynki mieszkalne są wpisane do Gminnej Ewidencji zabytków.

4. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu

Obszar objęty analizą 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.

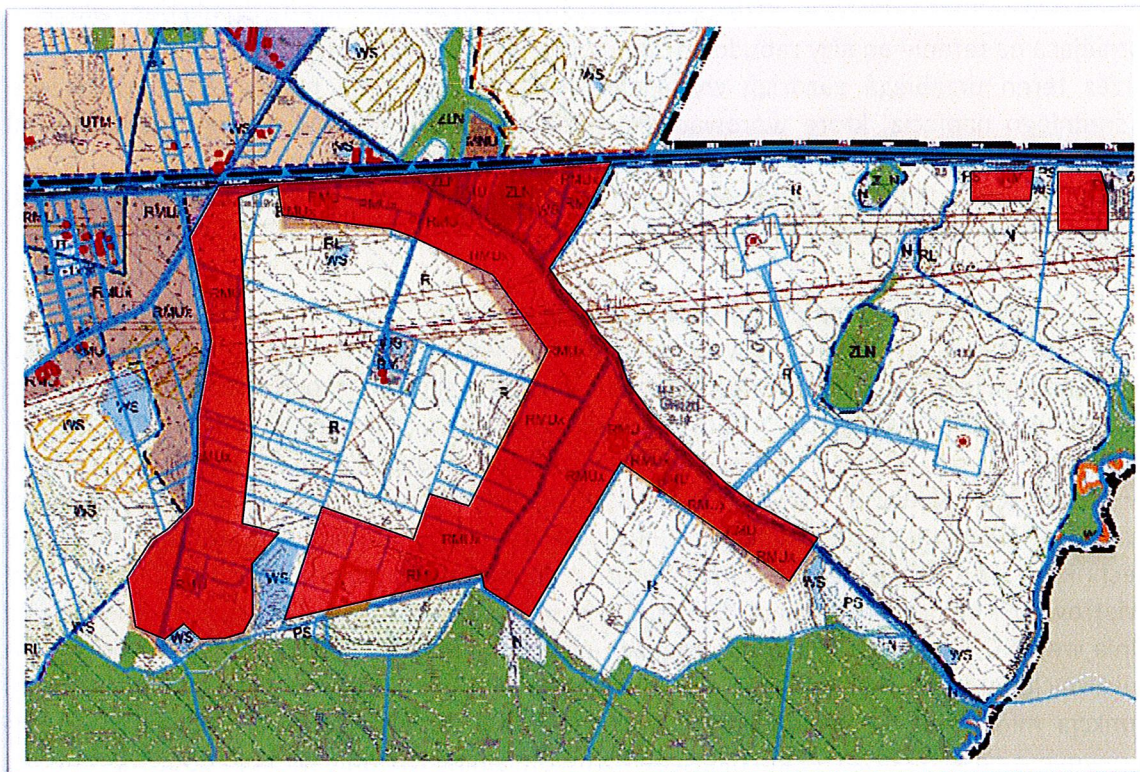
Zatem dla uporządkowania sytuacji formalno-prawnej wskazanym jest opracowanie planu miejscowego.

Dokonując niniejszej analizy stwierdzono, że w zakresie wskazanego obszaru dokonanie zmiany planu miejscowego ma szansę na szybkie i pozytywne rozstrzygnięcie. Zakres tego planu nie będzie naruszał ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ustronie Morskie, nie dotyczy terenów konfliktowych pod względem przepisów prawa i nie powinien budzić konfliktów społecznych gdyż zamierzenie jest spełnieniem oczekiwań mieszkańców (zamierzenie stanowi realizację wniosków o sporządzenie planu) w zakresie możliwości zabudowy terenów prywatnych budynkami mieszkalnymi.

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 objętym planem przewidziane są do zagospodarowania zabudową zagrodową i mieszkalną jednorodziną wraz z układem komunikacyjnym – istniejącym i projektowanym.

6. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium



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

- 1) RMU – teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz towarzyszącej im funkcji usługowej, w tym usług rzemieślniczych i agroturystycznych,
- 2) 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.
- 3) ZLN – lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione.

Projektowany plan nie będzie naruszał ustaleń studium pod warunkiem, że przeznaczenie w planie dla poszczególnych terenów będą takie jakie dopuszcza studium oraz procedura uchwalenia planu zakończy się przed 16.07.2022r.

Przy założeniu, że grunty klas III przeznaczone będą w planie pod zabudowę zagrodową - teren nie będzie wymagał zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów

rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017r. poz. 1161). Nie jest również objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych.