

Sprawozdanie

z działalności

Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej dla Gminy Pruszcz

w 2023 r.

Sporządzanie rocznego raportu z działalności Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej wynika z zapisów Regulaminu pracy tej Komisji.

W związku z powyższym Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna przedkłada poniższe sprawozdanie ze swej działalności.

Działalność Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej dla Gminy Pruszcz w trakcie 2023 roku opierała się na zapisach Zarządzenia Nr 9/2014 Wójta Gminy Pruszcz z dnia 29 grudnia 2014 roku oraz Regulaminu pracy Komisji, który stanowił załącznik do w/w zarządzenia. Skład osobowy członków Komisji uregulowany został Zarządzeniem Nr 4/2018 Wójta Gminy Pruszcz z dnia 28 listopada 2018 roku, zmieniającym w/w Zarządzenie Nr 9/2014 w sprawie powołania Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej dla Gminy Pruszcz, w związku z potrzebą dostosowania składu osobowego Komisji do składu osobowego obecnej kadencji Rady Gminy Pruszcz (aktualnie Rady Miejskiej Pruszcz).

W okresie **od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.** – Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna odbyła dwa posiedzenia, które dotyczyły zapoznania się i zaopiniowania projektów następujących opracowań z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego:

1. Posiedzenie z dnia 12 lipca 2023 r.

Zaopiniowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Jesionowa, Polna i Witosa w miejscowości Pruszcz – opinia nr 1/2023.

Komisja zapoznała się z przedłożonym jej projektem wyżej wymienionego planu miejscowego i wydała - zgodnie z art. 17 pkt 6, lit. a, tiret pierwsze ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) – opinię pozytywną wnosząc uwagi.

Wniesione przez Komisję do przedłożonego opracowania sugestie i uwagi wynikały z potrzeby zachowania precyzji w formułowaniu przepisów prawa miejscowego wynikających z ich dostosowania do zasad kształtowania ładu przestrzennego oraz do obowiązujących przepisów odrębnych (jednoznaczne określenie układu ramowego rysunku planu, sposobu wymiarowania i oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunku planu w zależności od przeznaczenia terenu określonego szczegółowo w części tekstowej projektu planu miejscowego, doprecyzowanie przyjętych w projekcie planu miejscowego rozwiązań w zakresie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, określenie czytelnych zasad kształtowania krajobrazu oraz możliwości skanalizowania położonego w granicach objętych projektem planu terenu istniejącego cieku wodnego).

2. Posiedzenie z dnia 12 lipca 2023 r.

Zaopiniowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Witosa, Łączna, Łowińska i Brzezińska w Pruszczu – opinia nr 2/2023.

Komisja zapoznała się z przedłożonym jej projektem wyżej wymienionego planu miejscowego i wydała - zgodnie z art. 17 pkt 6, lit. a, tiret pierwsze ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) – opinię pozytywną wnosząc uwagi.

Wniesione przez Komisję do przedłożonego opracowania sugestie i uwagi wynikały z potrzeby zachowania precyzji w formułowaniu przepisów prawa miejscowego wynikających z ich dostosowania do zasad kształtowania ładu przestrzennego oraz do obowiązujących przepisów odrębnych (jednoznaczne określenie układu ramowego rysunku planu, sposobu wymiarowania i oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunku planu w zależności od przeznaczenia terenu określonego szczegółowo w części tekstowej projektu planu miejscowego, sposobu wyznaczania i określenia parametrów dotyczących części terenów przeznaczonych na cele komunikacji publicznej, rozważenie korekty podanych w projekcie planu miejscowego parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w zależności od przeznaczenia danego terenu funkcjonalnego określonego szczegółowo w projekcie planu, doprecyzowanie przyjętych w projekcie planu miejscowego rozwiązań w zakresie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz określenie czytelnych zasad kształtowania krajobrazu na terenie objętym projektem planu).

W wymienionym okresie, objętym sprawozdaniem, tj. od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku, Rada Miejska Pruszczy podjęła następujące uchwały w zakresie dotyczącym tematyki planowania i zagospodarowania przestrzennego:

1. Uchwała Nr LIII/491/23 Rady Miejskiej Pruszczy z dnia 23 lutego 2023 r. uchylająca uchwałę Nr XXXII/286/2021 Rady Gminy Pruszczy z dnia 25 marca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 1/6 położonej w miejscowości Pruszczy.
2. Uchwała Nr LIII/492/23 Rady Miejskiej Pruszczy z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Pruszczy przy drodze do Niewieścina.

Wyżej wymienione uchwały zostały podjęte celem przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla bilansu terenu obejmującego obszar, w ramach którego oprócz zachowania bieżącej funkcji (teren gminnej oczyszczalni ścieków) zakłada się realizację inwestycji infrastrukturalnych z zakresu zadań własnych gminy, m.in. z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie, ochrony zwierząt oraz gospodarowania odpadami poprzez określenie sposobu zagospodarowania przedmiotowego obszaru m.in. w zakresie lokalizacji punktu przeładunkowego odpadów komunalnych, punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych oraz instalacji i urządzeń do zagospodarowania odpadów komunalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi, mającymi zastosowanie w przedmiotowym zakresie.

3. Uchwała Nr LVI/520/23 Rady Miejskiej Pruszcza z dnia 25 maja 2023 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pruszcza w części obrębu Serock.

Podjęcie niniejszej uchwały jest związane z potrzebą realizacji inwestycji celu publicznego w postaci projektowanej jednotorowej linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokich napięć WN 110 kV relacji: Koronowo – Świekatowo w jej przebiegu przez teren Gminy Pruszcza w części obrębu Serock, w związku m.in. z planowaną docelową elektryfikacją linii kolejowej nr 201 o znaczeniu państwowym na odcinku relacji: Maksymilianowo – Gdynia Port, której odcinek przebiega przez teren miejscowości Serock.

Nadmienia się również, iż według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku na terenie gminy Pruszcza obowiązywało 29 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Natomiast w trakcie sporządzania są następujące projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Jesionowa, Polna i Witosa w miejscowości Pruszcza – procedura wszczęta uchwałą nr XIII/121/19 Rady Gminy Pruszcza z dnia 26 września 2019 roku.

W toku prowadzonych prac planistycznych, w związku z podjętą przez Radę Gminy Pruszcza w/w uchwałą Nr XIII/121/19 został opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Jesionowa, Polna i Witosa w miejscowości Pruszcza, który pismem z dnia 27 czerwca 2023 roku został przedłożony przez Burmistrza Miasta i Gminy Pruszcza stosownym instytucjom opiniującym lub uzgadniającym do zaopiniowania bądź uzgodnienia w trybie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.). Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pismem z dnia 3 lipca 2023 roku został również przedłożony przez Burmistrza Miasta i Gminy Pruszcza Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej celem zaopiniowania w trybie przepisów w/w ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do przedłożonego projektu Komisja wydała na posiedzeniu w dniu 12 lipca 2023 roku opinię nr 1/2023, o której szerzej mowa w pierwszej części niniejszego sprawozdania. Po etapie opinii i uzgodnień oraz dokonaniu korekt lub zmian w projekcie planu miejscowego, przedmiotowy projekt planu miejscowego podlega wyłożeniu do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Pruszczu w terminie zgodnym z obwieszczeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu przedmiotowego dokumentu planistycznego, które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 28 grudnia 2023 roku.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Witosa, Łączna, Łowińska i Brzezińska w Pruszczu - procedura wszczęta uchwałą nr XXIII/195/20 Rady Gminy Pruszcza z dnia 18 czerwca 2020 roku.

W toku prowadzonych prac planistycznych, w związku z podjętą przez Radę Gminy Pruszcza w/w uchwałą Nr XXIII/195/20 został opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Witosa, Łączna, Łowińska i Brzezińska w Pruszczu, który pismem z dnia 4 lipca 2023 roku został przedłożony przez Burmistrza Miasta i Gminy Pruszcza Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej

do zaopiniowania w trybie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.). Do przedłożonego projektu Komisja wydała na posiedzeniu w dniu 12 lipca 2023 roku opinię nr 2/2023, o której szerzej mowa w pierwszej części niniejszego sprawozdania. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pismem z dnia 15 września 2023 roku został również przedłożony przez Burmistrza Miasta i Gminy Pruszcz stosownym instytucjom opiniującym lub uzgadniającym do zaopiniowania bądź uzgodnienia w trybie przepisów w/w ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po etapie opinii i uzgodnień oraz dokonaniu korekt lub zmian w projekcie planu miejscowego, przedmiotowy projekt planu miejscowego podlega wyłożeniu do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Pruszcze w terminie zgodnym z obwieszczeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu przedmiotowego dokumentu planistycznego, które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 28 grudnia 2023 roku.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Pruszcze przy drodze do Niewieścina – procedura wszczęta uchwałą nr LIII/492/23 Rady Gminy Pruszcz z dnia 23 lutego 2023 r.

Przystąpienie do sporządzania planu miejscowego oprócz zachowania bieżącej funkcji części terenu objętego przedmiotową uchwałą (teren gminnej oczyszczalni ścieków) miało na celu wyznaczenie obszaru służącego realizacji inwestycji infrastrukturalnych z zakresu zadań własnych gminy, m.in. z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie, ochrony zwierząt oraz gospodarowania odpadami poprzez określenie sposobu zagospodarowania przedmiotowego obszaru m.in. w zakresie lokalizacji punktu przeładunkowego odpadów komunalnych, punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych oraz instalacji i urządzeń do zagospodarowania odpadów komunalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi, mającymi zastosowanie w przedmiotowym zakresie. Ważnym czynnikiem warunkującym opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do terenu objętego w/w uchwałą jest obecny stopień zainwestowania części przedmiotowego terenu, stanowiącego teren gminnej oczyszczalni ścieków, co w odniesieniu do planowanych zamierzeń w zakresie sposobu zagospodarowania i użytkowania całości bilansu terenu objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego może spowodować korektę założeń planistycznych w zakresie docelowego, zakładanego sposobu zagospodarowania tego obszaru lub konieczność rozważenia objęcia pracami planistycznymi terenów położonych w innej lokalizacji, niż teren wyznaczony do opracowania planu miejscowego na podstawie w/w uchwały Nr LIII/492/23 z dnia 23 lutego 2023 roku. Projekt planu miejscowego powstający na podstawie wymienionej uchwały jest na etapie analizy określającej potencjalne przeznaczenie poszczególnych terenów funkcjonalnych położonych w granicy obszaru objętego przedmiotową uchwałą.

4. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie miejscowości: Mirowice, Zawada, Niewieścina, Serock, Łowinek, Małociechowo i Luszkówko – procedura wszczęta uchwałą nr XXXIX/362/21 Rady Gminy Pruszcz z dnia 25 listopada 2021 r.

Przedmiotem w/w opracowania planistycznego jest dostosowanie stanu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w miejscowościach Niewieścina i Małociechowo do aktualnych potrzeb obszarowych w zakresie zamiaru i sposobu zagospodarowania przedmiotowych terenów, biorąc pod uwagę obowiązujące

przepisy odrębne i szczególne, mające zastosowanie co do sposobu i formy zagospodarowania tych terenów. Projekt planu miejscowego powstający na podstawie wymienionej uchwały jest we wstępnej fazie projektowej.

5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr 7/4 i nr 7/5 położonych w miejscowości Zbrachlin - procedura wszczęta uchwałą nr XII/87/15 Rady Gminy Pruszcz z dnia 28 sierpnia 2015 roku.

Projekt planu miejscowego powstający na podstawie wymienionej uchwały jest we wstępnej fazie projektowej. Szczegółowej analizy wymaga obecny sposób zagospodarowania terenu przedmiotowych działek, mając na względzie przewidywane docelowe zainwestowanie terenu w/w działek oraz obowiązujące przepisy odrębne i szczególne.

Ponadto podaje się informacyjnie, iż w okresie objętym sprawozdaniem w trybie przepisów wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym następujące decyzje administracyjne Burmistrza Miasta i Gminy Pruszcz, w odniesieniu do terenów, na których brak jest obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostało wydanych:

- 87 decyzji o warunkach zabudowy (w tym zmiany decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzje o przeniesieniu decyzji o warunkach zabudowy),
- 20 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W 2023 roku organ wydał również 214 zaświadczeń o przeznaczeniu nieruchomości – stanowiących własność osób fizycznych lub podmiotów prawnych – w planach zagospodarowania przestrzennego Gminy Pruszcz, a w przypadku braku planu informacji z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz, przyjętego uchwałą nr XXXII/287/2021 Rady Gminy Pruszcz z dnia 25 marca 2021 roku.

W ciągu 2023 roku zostało również wydanych 7 wypisów i wyrysów z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna pozytywnie odnotowuje usankcjonowany z dniem 23 kwietnia 2023 roku stan prawny związany z wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 553), w zakresie zmiany dotyczącej zachowania minimalnej odległości wynoszącej co do zasady 700 m w przypadku lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie turbin wiatrowych. Nadmienić należy, iż w przypadku istniejącej elektrowni wiatrowej istotny wydaje się zapis art. 12 nowelizowanej ustawy. Stanowi on o dopuszczeniu lokalizowania budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej na podstawie planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy bez stosowania przepisu art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 724 ze zm.), tj. bez warunku zachowania minimalnej odległości 700 m od turbiny wiatrowej w przypadku, gdy elektrownia wiatrowa posiada ostateczne pozwolenie na budowę (z wyłączeniem bilansu terenu stanowiącego obszary o przeznaczeniu rolnym w planach miejscowych ukazujących lokalizacje elektrowni wiatrowych).

W związku z powyższym, mając na względzie wprowadzoną zmianę wyżej wymienionej ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, zasadnym jest rozważenie określenia sposobu zagospodarowania i lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej przede wszystkim na terenach posiadających już wykształconą strukturę przestrzenną oraz istniejące uzbrojenie terenu w sieci i infrastrukturę techniczną, celem zapobiegania rozpraszania zabudowy na terenach gminy ubogich w infrastrukturę. Ponadto istotną staje się zabezpieczenie funkcji mieszkalnej dla dalszego rozwoju i umocnienia pozycji głównych jednostek osadniczych gminy. tj. Pruszcz, Serock, Łowinek, a na pozostałych terenach proponuje się rozważenie sytuowania nowej zabudowy mieszkaniowej w oparciu o obowiązujące dokumenty planistyczne lub przepisy odrębne wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, co jest zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz.

Znacznym problemem gminy Pruszcz są również: jej typowo rolnicze położenie, ukształtowanie terenu, duże zagęszczenie gruntów o wysokich klasach bonitacyjnych (grunty klas I-III) podlegających szczególnej ochronie i wymagających uzyskania zgody na ich wyłączenie z produkcji rolniczej przez właściwego Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, z wyłączeniem po dniu 1 stycznia 2022 roku gruntów klas I-III położonych w granicach administracyjnych miasta Pruszcz.

Nadmienić również należy, iż z dniem 23 września 2023 roku weszły w życie przepisy ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), na podstawie których obowiązujące studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego danej gminy zachowują moc do przestrzennego czasu wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 roku. Z powyższego wynika konieczność opracowania przez gminę planu ogólnego, który zastąpi dotychczas obowiązujące studium i który w odróżnieniu od studium będzie aktem prawa miejscowego. Na podstawie ustaleń planu ogólnego możliwe będzie m.in. opracowywanie planów szczegółowych zagospodarowania przestrzennego oraz wydawanie decyzji o warunkach zabudowy na wyznaczonych w tym planie tzw. obszarach uzupełnienia zabudowy. Wskazać również należy, iż wstanie prawnym na dzień przygotowania niniejszego sprawozdania z działalności Komisji brak jest wszystkich rozporządzeń wykonawczych do wprowadzonych zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie merytorycznym odnoszącym się do kwestii związanych z opracowaniem planu ogólnego gminy.

Reasumując zasadnym wydaje się kontynuacja prac planistycznych nad będącymi w opracowaniu miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz wszczęcie procedury planistycznej związanej z opracowaniem dla terenu gminy planu ogólnego, celem zabezpieczenia bilansu terenów w zakresie możliwości lokalizacji na terenie gminy zabudowy o różnych funkcjach, a tym samym zwiększenia atrakcyjności gminy Pruszcz dla potencjalnej ludności napływowej, z uwzględnieniem obowiązujących w danym zakresie przepisów odrębnych i szczególnych, w tym przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw oraz stosownych rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy.

Nadmienić również należy, iż na mocy Zarządzenia Nr 894/2023 Burmistrza Miasta i Gminy Pruszcz z dnia 20 grudnia 2023 roku w sprawie powołania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej dla Gminy Pruszcz powołany został nowy skład osobowy członków Komisji oraz określony został Regulamin pracy Komisji, który stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia. Potrzebę wydania przedmiotowego zarządzenia regulował stan prawny usankcjonowany z dniem 24 września 2023 roku na mocy wejścia w życie przepisów w/w ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688).

Sekretarz Komisji

Sebastian Kendra

Pruszcz, dnia 13 lutego 2024 r.