

Sprawozdanie
z działalności
Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej
dla Gminy Pruszcz
w 2021 r.

Sporządzanie rocznego raportu z działalności Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej wynika z § 1 ust. 3 Regulaminu pracy tej Komisji.

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

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna dla Gminy Pruszcz została powołana Zarządzeniem Nr 9/2014 Wójta Gminy Pruszcz z dnia 29 grudnia 2014 roku. Regulamin pracy Komisji stanowi załącznik do w/w zarządzenia. Obecny 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 2021 r. do 31 grudnia 2021 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 20 grudnia 2021 r.

Zaopiniowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Jesionowa, Polna i Witosa w miejscowości Pruszcz – opinia nr 1/2021.

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 2022 r., poz. 503) – 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 obsługi komunikacyjnej, sposobu wymiarowania i oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunku planu w zależności od przeznaczenia terenu określonego szczegółowo w części tekstowej projektu planu miejscowego, analiza liczba miejsc parkingowych na terenie objętym projektowanym planem miejscowym, doprecyzowanie przyjętych w projekcie planu miejscowego rozwiązań w zakresie realizacji urządzeń

infrastruktury technicznej i komunikacji, korekta podanych w projekcie planu miejscowego parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w zależności od przeznaczenia terenu określonego w projekcie planu).

2. Posiedzenie z dnia 20 grudnia 2021 r.

Zaopiniowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Witosa, Łączna, Łowińska i Brzezińska w Pruszczu – opinia nr 2/2021.

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 2022 r., poz. 503) – 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 obsługi komunikacyjnej, sposobu wymiarowania i oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunku planu w zależności od przeznaczenia terenu określonego szczegółowo w części tekstowej projektu planu miejscowego, analiza liczby miejsc parkingowych na terenie objętym projektowanym planem miejscowym, doprecyzowanie przyjętych w projekcie planu miejscowego rozwiązań w zakresie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, korekta podanych w projekcie planu miejscowego parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w zależności od przeznaczenia terenu określonego w projekcie planu, ewentualne rozszerzenie przeznaczenia części terenów położonych w granicach planu w zakresie dopuszczenia realizacji zabudowy uzupełniającej w nawiązaniu do podstawowego przeznaczenia terenu).

W wymienionym okresie, objętym sprawozdaniem, tj. od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku, Rada Gminy Pruszcz podjęła następujące uchwały w zakresie dotyczącym tematyki planowania i zagospodarowania przestrzennego:

1. Uchwała Nr XXII/285/2021 Rady Gminy Pruszcz z dnia 25 marca 2021 r. uchylająca uchwałę Nr XLIII/250/2013 Rady Gminy Pruszcz z dnia 14 listopada 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 1/6 położonej w miejscowości Pruszcz.
2. Uchwała Nr XXII/286/2021 Rady Gminy Pruszcz z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 1/6 położonej w miejscowości Pruszcz.

Wyżej wymienione uchwały podjęte zostały celem dostosowania stanu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Pruszcz do aktualnych potrzeb obszarowych (zwiększenie zakresu opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego terenu działki nr 1/6 w Pruszczu), a także do aktualnych

przepisów odrębnych i szczególnych mających zastosowanie do zakresu i sposobu zagospodarowania działki nr 1/6 w Pruszczu.

3. Uchwała Nr XXXII/287/2021 Rady Gminy Pruszcz z dnia 25 marca 2021 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem planistycznym, określającym politykę jej rozwoju przestrzennego. Studium nie jest aktem prawa miejscowego i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Studium jest jednak prawem wewnątrzgminnym wiążącym władze lokalne oraz podporządkowane jej organy i jednostki, w podejmowanych decyzjach w zakresie działań dotyczących polityki przestrzennej gminy dla realizacji określonych celów, mając na względzie obowiązujące w danym zakresie przepisy odrębne i szczególne.

4. Uchwała Nr XXXVIII/345/21 Rady Gminy Pruszcz z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pruszcz w części obrębu Serock.

Podjęcie niniejszej uchwały podyktowane zostało 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 Pruszcz w części obrębu Serock, w związku m.in. z docelową elektryfikacją linii kolejowej nr 201 o znaczeniu państwowym relacji: Nowa Wieś Wielka – Gdynia Port, której odcinek przebiega przez teren miejscowości Serock.

5. Uchwała Nr XXXIX/361/21 Rady Gminy Pruszcz z dnia 25 listopada 2021 r. uchylająca uchwałę Nr V/33/15 Rady Gminy Pruszcz z dnia 30 stycznia 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie miejscowości: Mirowice, Zawada, Niewieścín, Serock, Łowinek, Małociechowo i Luskówko.
6. Uchwała Nr XXXIX/362/21 Rady Gminy Pruszcz z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie miejscowości: Mirowice, Zawada, Niewieścín, Serock, Łowinek, Małociechowo i Luskówko.

Wyżej wymienione uchwały podjęte zostały celem dostosowania stanu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych w miejscowościach Niewieścín 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.

Nadmienia się również, iż według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku na terenie gminy Pruszcz obowiązywało 28 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 Pruszcz - procedura wszczęta uchwałą nr XIII/121/19 Rady Gminy Pruszcz z dnia 26 września 2019 roku.

W toku prowadzonych prac planistycznych, w związku z podjętą przez Radę Gminy Pruszcz 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 Pruszcz, który pismem z dnia 8 grudnia 2021 roku został przedłożony przez Wójta Gminy Pruszcz Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej do zaopiniowania w trybie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503). Do przedłożonego projektu Komisja wydała na posiedzeniu w dniu 20 grudnia 2021 roku opinię nr 1/2021, o której szerzej mowa w pierwszej części niniejszego sprawozdania.

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 Pruszcz z dnia 18 czerwca 2020 roku.

W toku prowadzonych prac planistycznych, w związku z podjętą przez Radę Gminy Pruszcz 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 8 grudnia 2021 roku został przedłożony przez Wójta Gminy Pruszcz Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej do zaopiniowania w trybie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503). Do przedłożonego projektu Komisja wydała na posiedzeniu w dniu 20 grudnia 2021 roku opinię nr 2/2021, o której szerzej mowa w pierwszej części niniejszego sprawozdania.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 1/6 położonej w miejscowości Pruszcz – procedura wszczęta uchwałą nr XXII/286/2021 Rady Gminy Pruszcz z dnia 25 marca 2021 r.

Projekt planu miejscowego powstający na podstawie wymienionej uchwały jest w fazie projektowej. Przystąpienie do sporządzania planu miejscowego oprócz zachowania bieżącej funkcji terenu działki nr 1/6 w Pruszczu (teren gminnej oczyszczalni ścieków) ma na celu przeznaczenie części wymienionej nieruchomości na realizację inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych gminy, m.in. z zakresu utrzymania czystości porządku gminie, ochrony zwierząt oraz gospodarowania odpadami poprzez określenie sposobu zagospodarowania terenu przedmiotowej działki 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.

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pruszcz w części obrębu Serock – procedura wszczęta uchwałą nr XXXVIII/345/21 Rady Gminy Pruszcz z dnia 28 października 2021 r.

Zakres merytoryczny i cel przedmiotowego opracowania planistycznego został przedstawiony powyżej w ramach niniejszego sprawozdania. Projekt planu miejscowego powstający na podstawie wymienionej uchwały jest we wstępnej fazie projektowej i podlegać będzie opiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną oraz przez instytucje opiniujące i uzgadniające projekt planu miejscowego na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503).

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

Zakres merytoryczny i cel przedmiotowego opracowania planistycznego został przedstawiony powyżej w ramach niniejszego sprawozdania. Projekt planu miejscowego powstający na podstawie wymienionej uchwały jest we wstępnej fazie projektowej.

6. 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 zostały wydane w trybie przepisów wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym następujące decyzje administracyjne Wójta Gminy Pruszcz, w odniesieniu do terenów, na których brak jest obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

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

W 2021 roku organ wydał również 234 zaświadczenia o przeznaczeniu nieruchomości – stanowiących własność osób fizycznych lub podmiotów prawnych – w planach zagospodarowania przestrzennego Gminy Pruszcz, a w przypadku braku planu informacji z obowiązujących:

- do dnia 25 marca 2021 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz, przyjętego uchwałą nr LVIII/377/2010 Rady Gminy Pruszcz z dnia 13 września 2010 roku (w przypadku zaświadczeń wydawanych do dnia 25 marca 2021 roku),

- po dniu 25 marca 2021 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz, przyjętego uchwałą nr XXXII/287/2021 Rady Gminy Pruszcz z dnia 25 marca 2021 roku (w przypadku zaświadczeń wydawanych po dniu 25 marca 2021 roku).

W ciągu 2021 roku zostało również wydanych 12 wypisów i wyrysów z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna po raz kolejny zwraca uwagę na fakt iż w obecnym stanie prawnym istotnym ważnym problemem jest kwestia zapisów aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 724) a w szczególności zapisu wykluczającego możliwość lokalizacji budynków o funkcji mieszkalnej i mieszanej (w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa) od istniejących lub planowanych elektrowni wiatrowych, na które inwestor posiada ważne pozwolenie na budowę w odległości mniejszej niż 10-cio krotność maksymalnej wysokości elektrowni wiatrowej. Ponadto w dniu 16 lipca 2019 r. minął wyznaczony przez ustawodawcę 3 letni okres przejściowy od dnia wejścia w życie przepisów ustawy umożliwiające wydawanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynków o funkcji mieszkalnej w tym zabudowy zagrodowej oraz o funkcji mieszanej (w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa) z pominięciem analizy odległościowej w relacji budynek mieszkalny elektrownia wiatrowa lub odwrotnie (elektrownia wiatrowa od istniejących zabudowań mieszkalnych).

Ustawodawca przedłużył do 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy tj. do dnia 16 lipca 2022 r. możliwość opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów znajdujących się w odległości mniejszej od ustalonej odległości 10H wysokości elektrowni wiatrowej w zakresie lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej lub mieszanej w skład, której wchodzi zabudowa o funkcji mieszkaniowej.

Obecnie, na podstawie informacji jakie pochodzą ze strony Rządowego Centrum Legislacji, trwają prace legislacyjne zmierzające do zmiany wyżej wymienionej ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, w tym m.in. w zakresie łagodzącym w/w ograniczenia w odniesieniu do odległości w kształtowaniu zabudowy w relacji budynek mieszkalny elektrownia wiatrowa lub odwrotnie (elektrownia wiatrowa od istniejących zabudowań mieszkalnych) oraz ograniczenia terminowe w opracowywaniu nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym, mając na względzie brak jasnych informacji, jakie pojawiają się w przestrzeni publicznej w zakresie terminu zakończenia procesu legislacyjnego w zakresie zmiany wyżej wymienionej ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, zasadnym jest rozważenie do jak najszybszego przystąpienia do sporządzania planów miejscowych – mając na względzie możliwą liberalizację przepisów ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych – 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 na pozostałych terenach proponuje się rozważenie opracowania miejscowych

planów zagospodarowania przestrzennych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, co jest zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w 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.

Reasumując zasadnym wydaje się kontynuacja prac planistycznych nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Jesionowa, Polna i Witosa w miejscowości Pruszcz oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Łowińska, Łączna i Witosa w Pruszczu oraz wszczęcie nowych procedur planistycznych dla terenu gminy objętego oddziaływaniem wiatrakowym, celem zabezpieczenia interesów mieszkaniowych mieszkańców gminy, a tym samym zwiększenia atrakcyjności gminy Pruszcz dla potencjalnej ludności napływowej, przy czym należy mieć na względzie podawane w przestrzeni publicznej informacje w zakresie złagodzenia przepisów ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

Sekretarz Komisji

Sebastian Kendra

Pruszcz, dnia 15 marca 2022 r.