

Sprawozdanie
z działalności
Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej
dla Gminy Pruszcz
w 2022 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 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.** – Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna odbyła jedno posiedzenie.

Niniejsze posiedzenie odbyło się 23 listopada 2022 r. i dotyczyło zaopiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pruszcz w części obrębu Serock – opinia nr 1/2022.

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 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 obsługi komunikacyjnej oraz sposobu wymiarowania linii rozgraniczających tereny komunikacji na rysunku planu, uszczegółowienie bądź doprecyzowanie w części tekstowej projektu planu miejscowego zapisów dotyczących zasad kształtowania krajobrazu oraz wskaźników zagospodarowania poszczególnych terenów funkcjonalnych i zasad modernizacji lub rozbudowy systemów infrastruktury technicznej).

W wymienionym okresie, objętym sprawozdaniem, tj. od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku, Rada Miejska Pruszcz nie podjęła uchwał w zakresie dotyczącym tematyki planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Nadmienia się również, iż według stanu na dzień 31 grudnia 2022 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 4 kwietnia 2022 roku został przedłożony przez Burmistrza Miasta i Gminy Pruszcz 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 2022 r., poz. 503 ze zm.). Po etapie opinii i uzgodnień oraz dokonaniu korekt lub zmian w projekcie planu miejscowego, przedmiotowy projekt planu miejscowego podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Pruszczu w dniach od 8 czerwca 2022 r. do 11 lipca 2022 r. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu projektu w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zostały wniesione żadne uwagi bądź zastrzeżenia.

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 5 kwietnia 2022 roku został przedłożony przez Burmistrza Miasta i Gminy Pruszcz 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 2022 r., poz. 503 ze zm.). Po etapie opinii i uzgodnień oraz dokonaniu korekt lub zmian w projekcie planu miejscowego, przedmiotowy projekt planu miejscowego podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Pruszczu w dniach od 8 czerwca 2022 r. do 11 lipca 2022 r. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu projektu w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wniesione stosowne uwagi bądź zastrzeżenia w zakresie proponowanego sposobu przeznaczenia i zagospodarowania części terenów objętych projektem planu, przyjętych rozwiązań w zakresie obsługi komunikacyjnej (rejon ul. Witosa w sąsiedztwie ul. 3 Maja) oraz planowanego sposobu rodzaju i funkcji zabudowy w rejonie ul. Łącznej. Uwzględnienie części zgłoszonych uwag skutkować będzie ponownym uzgodnieniem projektu w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a następnie wyłożeniem do publicznego wglądu w trybie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Przystąpienie do sporządzania planu miejscowego oprócz zachowania bieżącej funkcji terenu działki nr 1/6 (obecnie działka nr 379) w Pruszczu (teren gminnej oczyszczalni ścieków) miało 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. Ważnym czynnikiem warunkującym opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu wyłącznie do granic działki nr 379 jest obecny stopień zainwestowania terenu przedmiotowej działki, co w odniesieniu do planowanych zamierzeń w zakresie sposobu zagospodarowania i użytkowania w odniesieniu tylko do granic w/w działki może powodować objęcie pracami planistycznymi również części terenu działek sąsiednich.

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.

W toku prowadzonych prac planistycznych, w związku z podjętą przez Radę Gminy Pruszcz w/w uchwałą Nr XXXVIII/345/21 został opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pruszcz w części obrębu Serock, który pismem z dnia 10 listopada 2022 roku został przedłożony przez Burmistrza Miasta i 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 ze zm.). Do przedłożonego projektu Komisja wydała na posiedzeniu w dniu 23 listopada 2022 roku opinię nr 1/2022, o której szerzej mowa w pierwszej części niniejszego sprawozdania. Ponadto przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pismem z dnia 4 listopada 2022 roku został przedłożony przez Burmistrza Miasta i Gminy Pruszcz stosownym instytucjom opiniującym lub uzgadniającym do zaopiniowania bądź uzgodnienia w trybie przepisów w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonie miejscowości: Mirowice, Zawada, Niewieścin, Serock, Łowinek, Małociechowo i Luskówko – 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 Niewieścin 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.

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 Burmistrza Miasta i Gminy Pruszcz, w odniesieniu do terenów, na których brak jest obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

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

W 2022 roku organ wydał również 201 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 2022 roku zostało również wydanych 14 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 umożliwiający 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 internetowej Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej, trwają zaawansowane 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 będących w trakcie opracowywania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym, mając na względzie informacje, jakie pojawiają się w przestrzeni publicznej w zakresie zakończenia procesu legislacyjnego w przedmiocie zmiany wyżej wymienionej ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, zasadnym jest rozważenie określenia sposobu zagospodarowania i lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, mając na względzie możliwą liberalizację przepisów ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych – 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 ustalenia opracowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub obowiązujące przepisy odrębne 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 będącymi w opracowaniu miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz wszczęcie nowych procedur planistycznych dla terenu gminy objętego obecnie 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 14 lutego 2023 r.