

Projekt

BURMISTRZ
z dnia 17 kwietnia 2025 r.
Zatwierdzony przez
Adam Czycz

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ MIELNA**

z dnia 2025 r.

w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego zespołu zabudowy usług turystyki w Mielnie "przy Kanale"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 37ec ust. 1 i art. 37ee ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejska Mielna uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego zespołu zabudowy usług turystyki w Mielnie "przy Kanale", którego projekt stanowi załącznik do złożonego za pośrednictwem Burmistrza Mielna wniosku Inwestora z dnia 26 marca 2025 r.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym, o którym mowa w § 1.

§ 3. Do negocjacji poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej, o których mowa w art. 37ec ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z ramienia Rady Miejskiej Mielna wyznacza się Przewodniczącego Rady Miejskiej Macieja Starnawskiego

§ 4. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Mielna.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Mielna

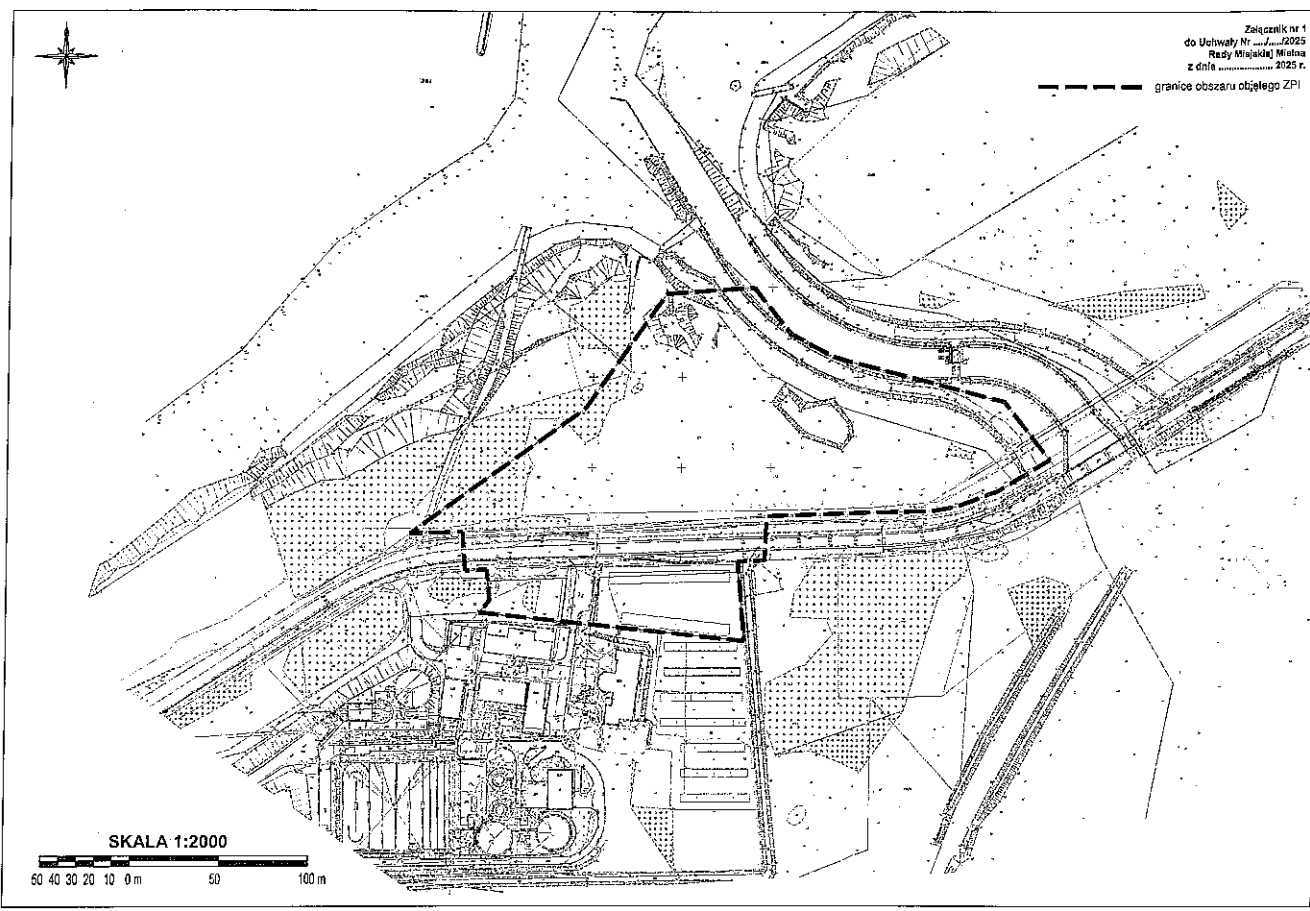
Maciej Starnawski

RADCA PRAWNY
Paweł Pniowski
KO 795

KIEROWNIK
Referatu Planowania Przestrzennego
A. Parol
Aleksandra Parol
Główny Specjalista
ds. Planowania Przestrzennego i Budownictwa

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr .../2025
Rady Miejskiej Wielka
z dnia .../2025 r.

granice obszaru objętego ZPI



Uzasadnienie

W dniu 26 marca 2025 r. do Urzędu Miejskiego w Mielnie wpłynął wniosek Inwestora o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego zespołu na działkach nr 2/1 i 2/3 oraz części działek nr 1, 2/2 i 4/1 w obrębie Mielno. Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego.

Zgodnie z art. 37eb ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Mielna, w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku jak wyżej, udostępnił wniosek w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Mielnie i przekazał do Rady Miejskiej Mielna. O powyższych czynnościach Burmistrz Mielna zawiadomił w ogłoszeniu zamieszczonym na tablicy ogłoszeń oraz w BIP Urzędu Miejskiego w Mielnie.

Do wniosku Inwestor dołączył projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego spełniający wymagania określone w art. 15 ust. 1-3, art. 16 ust. 1 oraz przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 a także załącznik, o którym mowa w art. 67a ust. 5 ustawy jak wyżej.

Zgodnie z art. 37ec ust. 1 ustawy rada gminy może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Dla części obszaru Mielna obejmującej m.in. działki nr 1, 2/1, 2/2, 2/3 i 4/1 w obrębie Mielno objęte wnioskiem o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mielno, obszar wskazany do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym zlokalizowany jest m.in. w granicach terenów, dla których zapisano w ust. 4.4 „Tereny funkcjonalne zainwestowane i rozwojowe gminy” w akapicie „UM2-i – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej intensywnej”: wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w planach miejscowych.

Zintegrowany plan inwestycyjny stanowiący załącznik do wniosku Inwestora nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mielno.

Celem sporządzenia planu jest umożliwienie Inwestorowi budowy zespołu budynków mieszkalno-usługowych i usługowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Granicami opracowania objęto tereny niezbędne pod realizację inwestycji głównej, tj. budowa zabudowy usług turystyki w Mielnie "przy Kanale". Ponadto w ramach sporządzonego projektu planu ujęto również proponowane inwestycje uzupełniające, tj. budowę drogi wewnętrznej ze zjazdem technicznym na plażę oraz parkingów, w tym ewentualnie wielopoziomowych, służących również inwestycji głównej.

Niniejsza uchwała skutkować będzie podjęciem przez Burmistrza Mielna pracy nad przeprowadzeniem procedury sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego wynikającej z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla obszaru wskazanego na załączniku graficznym do niniejszej uchwały. Procedura sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego prowadzona będzie na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 37ea, art. 37eb i art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach tych prac Burmistrz Mielna prowadzi będzie z Inwestorem, a w przypadku, o którym mowa w art. 37ed ust. 5, również z osobą trzecią będącą właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz zawrze w imieniu gminy umowę urbanistyczną, w wyniku której Inwestor zobowiąże się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej (art. 37ed ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Przez umowę urbanistyczną Inwestorzy mogą zobowiązać się na rzecz gminy, w szczególności do: przekazania nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej; pokrycia całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, w tym do zapłaty ceny za nieruchomość, o której mowa w ust. 5 (*jeżeli osoba trzecia jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, może w szczególności zobowiązać się w umowie, o której mowa w ust. 1, do zbycia tej nieruchomości gminie*); pokrycia całości lub części poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym kosztów realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy opizp. Natomiast gmina przez umowę urbanistyczną może: zobowiązać się w szczególności do realizacji inwestycji uzupełniającej, jeżeli wchodzi ona w zakres zadań własnych gminy; zwolnić w całości lub w części Inwestorów z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy opizp.

Zgodnie z art. 37ee ustawy w negocjacjach poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej bierze udział osoba wyznaczona przez radę gminy, a w przypadku gdy rada gminy nie wyznaczy takiej osoby - przewodniczący rady gminy.

Po przeprowadzeniu negocjacji Burmistrz Mielna wprowadzi zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, wraz z uzasadnieniem, sporządzi prognozę oddziaływania na środowisko oraz sporządzi projekt umowy urbanistycznej, uwzględniając wyniki przeprowadzonych negocjacji. Po wykonaniu powyższych czynności proceduralnych, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zostanie przekazany do opiniowania i uzgadniania. Jednocześnie Burmistrz przeprowadzi konsultacje społeczne, a po ich zakończeniu zawrze, w imieniu gminy, ostateczną umowę urbanistyczną i przekaże projekt planu Radzie Miejskiej do uchwalenia.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu wydaje się być korzystne nie tylko z punktu widzenia Wnioskodawcy, ale również z punktu widzenia interesu publicznego gminy. Budowa dodatkowego przejścia na plażę ze zajazdem technicznym podniesie poziom bezpieczeństwa użytkowników plaży a nowe inwestycje to m.in. wyższe podatki od nieruchomości oraz od prowadzonej działalności gospodarczej.

Mając na uwadze powyższe, podjęcie prac nad sporządzeniem przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego uznano za zasadne.

BURMISTRZ

Adam Czycz