

## WÓJT GMINY PURDA



**Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.**

**Dotyczy:** przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Patryki, gmina Purda.

**Czerwiec 2023**

## **Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium**

**Dotyczy:** przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Patryki, gmina Purda.

### **1. Podstawa prawna**

Art.14, ust. 5 ustawy z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. „ Przed podjęciem uchwały o której mowa w ust.1<sup>1</sup>, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych

---

<sup>1</sup> W celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej „planem miejscowym”, z zastrzeżeniem ust.6.

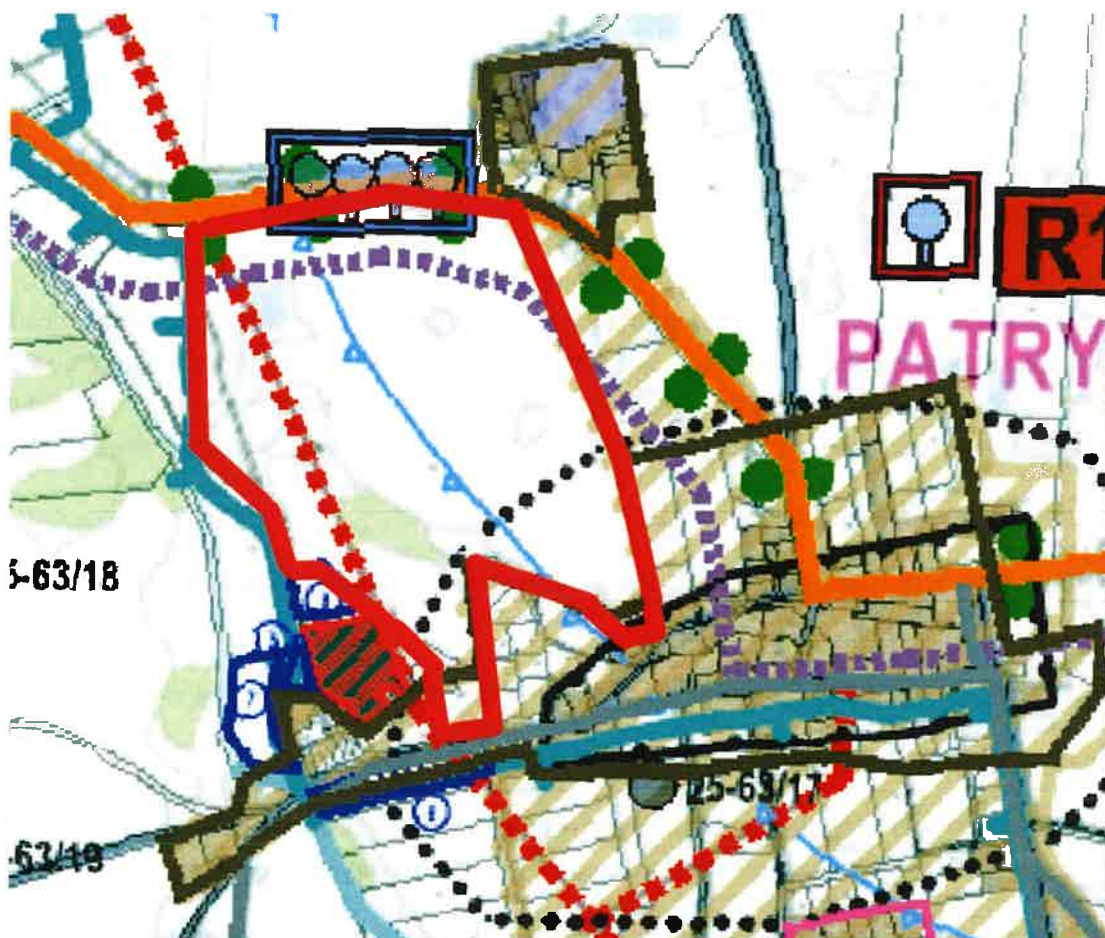
### **2. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu**

#### **Analiza obszaru opracowania i cel opracowania**

Teren proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w województwie warmińsko-mazurskim, powiecie olsztyńskim, obrębie Patryki w gminie Purda. Od południa i wschodu obszar przylega do zwartej zabudowy wsi. Od wschodu znajdują się obszary rolne przez które przebiega koryto rzeki Kośna. Łączna powierzchnia działek które miałyby być objęte obszarem opracowania planu to prawie 25 ha. Jest to rozległa inwestycja, która powinna być realizowana z zachowaniem kształtowania ładu przestrzennego na podstawie zapisów MPZP. Teren w przeważającej części należy do osób prywatnych.

Do Wójta Gminy Purda wpłynął wniosek inwestora z prośbą o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o przeznaczenie tego terenu pod zabudowę jednorodzinną.

Szczegółową lokalizację obszaru objętego opracowaniem przedstawiono na rysunku nr 1



Rysunek nr 2 Obszar opracowania na tle obowiązującego Studium wyróżniony kolorem czerwonym

#### 4. Materiały geodezyjne do opracowania planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zostanie sporządzony z wykorzystaniem map zgromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.

#### 5. Zakres prac planistycznych

Prace planistyczne związane z uchwaleniem miejscowego planu będą przeprowadzone zgodnie z procedurą wskazaną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

1. Wójt ogłosi w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu.
2. Wójt zawiadomi na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.
3. Wójt sporządzi projekt planu rozpatrując wnioski, o których mowa w pkt 1, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

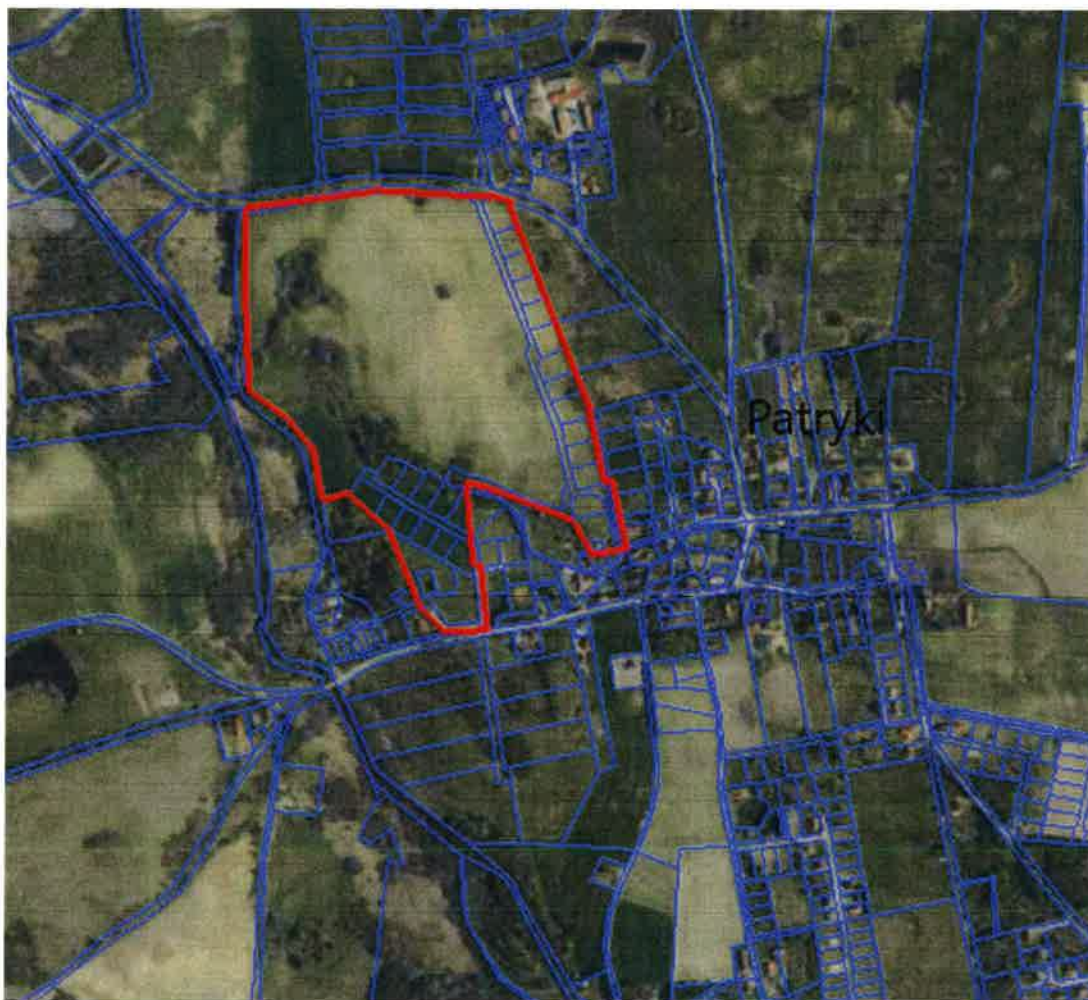
4. Wójt sporządzi prognozę skutków finansowych uchwalenia planu
5. Wójt wystąpi o opinie i uzgodnienia planu
6. Wójt uzyska zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.
7. Wójt wprowadzi zmiany wynikające z uzyskanych opinii o dokonanych uzgodnieniach oraz ogłosi o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłoży ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizuje dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami; wyznaczy w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu.
8. Wójt rozpatrzy złożone uwagi
9. Wójt wprowadzi zmiany do projektu planu wynikające z rozpatrzenia uwag następnie w niezbędnym zakresie ponowi uzgodnienia.
10. Wójt przedstawi Radzie Gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag.
11. Rada Gminy uchwali miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zostanie przekazany Wojewodzie celem oceny zgodności dokumentacji prac planistycznych z przepisami prawnymi.
13. Plan zostanie opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. trzeba będzie przeprowadzić strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującą : uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, uzyskanie wymaganych ustawą opinii, zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu

## **6. Podsumowanie/Uzasadnienie**

Przez ostatnie lata zauważa się intensywną rozbudowę wsi Patryki. O tym, że nadal jest zainteresowanie tym obszarem świadczy chociażby nie malejąca liczba składanych wniosków o ustalenie warunków zabudowy. Ze względu na wielkość obszaru konieczne jest zapewnienie odpowiednich rozwiązań komunikacyjnych. Wschodnia część działki leży w bliskości linii brzegowej rzeki Kośna w związku z czym należy uwzględnić strefy ochronne zabudowy. Takie rozwiązanie powinny być zawarte poprzez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Po przeprowadzonej analizie obszaru opracowania i zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu jest możliwe i zasadne.



Rysunek nr 1 lokalizacja terenu na podkładzie ortofotomapy Obszar opracowania wyróżniony kolorem czerwonym.

### **Formy ochrony przyrody**

Teren proponowany do objęcia miejscowym planem nie znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu.

### **Ochrona zabytków**

Na terenie proponowanym do objęcia miejscowym planem nie występują obszarowe formy ochrony zabytków oraz obiekty zabytkowe objęte ochroną.

### **Tereny objęte innymi formami ochrony**

Na obszarze proponowanym do objęcia miejscowym planem nie występują:

- tereny górnicze
- obszary zagrożone powodzią
- obszary osuwania mas ziemnych.



### **Sytuacja planistyczna**

Na obszarze proponowanym do objęcia miejscowym planem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

### **Zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

Na wnioskowanym obszarze występują grunty rolne klas I-III wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

### **3. Analiza dotycząca stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.**

Dla gminy Purda obowiązuje zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Purda dla całego obszaru gminy, uchwalona Uchwałą nr XXXVIII/282/2021 z dnia 28 grudnia 2021 roku.

Obszar proponowany do objęcia miejscowym planem w obowiązującym Studium zlokalizowany jest na terenie na którym przewiduje się rozwój w następującym zakresie:

Położenie w **Strefie RM– rolno-mieszkaniowej** – strefa o przeważającej funkcji rolniczej z intensywnie rozwijającą się zabudową mieszkaniową w sąsiedztwie istniejących miejscowości, o wysokich walorach krajobrazowych. Strefa obejmuje takie miejscowości jak Trękusek, Kaborno, Purda, Marcinkowo, Wojtkowizna, Silice, Wyrnady, Pajtuny, Patryki, Prajłowo.

Tereny rozwoju zabudowy znajdują się zarówno poza zwartą zabudową wsi w której obszarze dopuszcza się lokalizację zabudowy w postaci jednorodnych zespołów zabudowy opartych o elementy architektoniczne kompatybilne z istniejącą historyczną zabudową. Dla tych terenów w szczególności zaleca się wykonać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz znajduje się częściowo w zwartej zabudowie wsi w granicach której przewiduje się kontynuację zabudowy z zachowaniem i możliwością rozwoju istniejącej zabudowy i jej istniejącej funkcji.

Celem uchwalenia planu będzie ustalenie parametrów zabudowy wiejskiej. Dostosowanie zapisów planu do obecnych potrzeb. Ustalenia miejscowego planu nie będą naruszać ustaleń obowiązującego Studium.