

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

Dotyczy: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego w obrębie Marcinkowo.

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.1¹, 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

¹ 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 Marcinkowo. Przylega do granicy zwartej zabudowy wsi Marcinkowo. Otoczenie terenu stanowią od północy i zachodu grunty rolne, od wschodu i południa zabudowa siedliskowa. Łączna powierzchnia działek, które miałyby być objęte obszarem opracowania planu 11, 97 ha. Obszar wyznaczony do sporządzenia planu obejmuje teren którego granica przebiega po działkach o nr ewidencyjnych: 90/1, 90/2, 90/3, 90/4, 90/5, 90/6, 90/7, 90/38, 90/18, 90/19, 90/22, 90/24, 90/30, 90/36, 90/37, 90/34, 90/35, 90/29, 90/10, 90/9, 90/8. Od południowego wschodu: granica obszaru przylega do granicy drogi gminnej oznaczonej numerem 91/1.

Dla terenu położonego poniżej (działki 305 -376) uchwalono plan miejscowy pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Do Wójta Gminy Purda wpłynął wniosek inwestora z prośbą o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uznaje się za zasadne przystąpienie do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego.

Szczegółową lokalizację obszaru objętego opracowaniem przedstawiono na rysunku nr 1



Rysunek nr 1 lokalizacja terenu na podkładzie ortofotomapy

Formy ochrony przyrody

Teren proponowany do objęcia miejscowym planem znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu pojezierza olsztyńskiego

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.

Przez obszar przebiega linia energetyczna średniego napięcia.

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 nie występują grunty rolne klas I-III ani grunty leśne 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 o przewadze funkcji mieszkaniowej- na całym obszarze rolnym poza zwartą zabudową wsi dopuszcza się lokalizację zabudowy w postaci jednorodnych zespołów zabudowy opartych o elementy architektoniczne kompatybilne z istniejącą historyczną zabudową – dla tych obszarów zaleca się wykonać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wraz z rozwojem terenów mieszkaniowych i usługowych należy przeznaczyć tereny do celów publicznych. Promowane są w tym obszarze niekonwencjonalne ekologiczne źródła energii.

Celem uchwalenia planu będzie ustalenie parametrów zabudowy podmiejskiej. Określenie funkcji przeznaczeni tożsamyh z obecnie istniejącą zabudową. Dostosowanie zapisów planu do obecnych potrzeb. Ustalenia miejscowego planu nie będą naruszać ustaleń obowiązującego Studium.



Rysunek nr 2 Obszar opracowania na tle obowiązującego Studium

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 wnosić 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

Wójt gminy Purda uznaje za zasadne przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego w obrębie Marcinkowo.

Działka znajduje się w bliskiej odległości 1,5 km od miejscowości Purda Stanowiącej siedzibę gminy, gdzie dostępne są usługi handlowe, urzędowe oraz zespół szkolno-przedszkolny. Na terenie Marcinkowa usytuowany jest dworzec kolejowy (około 1,5 km). W miejscowości znajduje się

światlica wiejska, hala sportowa, plac zabaw , boisko i sklep spożywczy. Wzdłuż drogi gminnej od południowej strony przebiega wodociąg oraz sieć telekomunikacyjna. Przez część działki przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV. Ze względu na położenie działki w granicach Ochak jak i ze względu na powierzchnię inwestycja podlega pod przepisy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Północno -wschodnia część działki w związku z powyższym wchodzi w strefę 100 m od brzegów rzeki Kośny z zakazem budowy nowych obiektów. Na terenie znajdują się również dwa oczka wodne. Te uwarunkowania narzucają stworzenie osiedlowej strefy parkowej. Zabudowa mieszkaniowa będzie możliwa w części zachodniej na połowie powierzchni objętej wnioskiem. W zwartym kompleksie należy uwzględnić również funkcje usługowe.

W związku z powyższym zasadne jest przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przedstawionym w analizie obszarze opracowania.