

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium

1. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu

Podstawę prawną sporządzenia analizy wskazanowart. 14, ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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.

- * Teren proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w województwie warmińsko-mazurskim, powiecie szczycieńskim, gminie Pasy. Obejmuje działki o nr.: 137/13, 137/2 oraz fragmenty działek o nr.: 137/15, 137/6, położonych w obrębie geodezyjnym Michałki.
- * W chwili obecnej teren jest niezainwestowany, użytkowany rolniczo (łąka). Obszar znajduje się nad jeziorem Kalwa, na jego zachodnim brzegu, pomiędzy miejscowością Michałki i Miłuki. Obszar jest bardzo dobrze skomunikowany z miejscowością Michałki, graniczy z drogą powiatową nr 1474 N.
- * Teren proponowany do objęcia planem miejscowym zlokalizowany jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego, na którym obowiązuje Rozporządzenie Nr 153 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19 grudnia 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2008 r. Nr 198, poz. 3104).
- * Na terenie nie występują wpisane do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego: stanowiska archeologiczne, zabytki nieruchome.
- * Teren proponowany do objęcia miejscowym planem nie jest położony na użytkach rolnych klas I-III ani na gruntach leśnych. Nie będzie wymagane w związku z powyższym przeprowadzenie procedury zmierzającej do uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- * Dla analizowanego terenu w chwili obecnej nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Realizacja jakiegokolwiek zabudowy wiązałaby się więc z koniecznością wystąpienia o warunki zabudowy. Alternatywą dla decyzji o warunkach zabudowy jest opracowanie miejscowego planu, który obejmie cały analizowany teren. Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustali przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i **zabudowy zagrodowej**. Określone zostaną zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrię dachu.
- * Plan umożliwi rozwój zabudowy mieszkaniowej uwzględniającej wymogi kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska. Szczególnie ważne będzie określenie zasad gospodarki wodnej i ściekowej chroniących środowisko, zwłaszcza tereny nad jeziorem Kalwa przed zanieczyszczeniami. Ponadto plan ukształtuje układ komunikacyjny na przedmiotowym terenie.

- * Ustalenie zagospodarowania terenu za pomocą dokumentu jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwi również partycypację społeczeństwa w procedurze uchwalania planu. Mieszkańcy zostaną poinformowani o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i będą mogli składać wnioski do planu – również za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Po zakończeniu etapu dotyczącego wystąpienia o opinie i uzgodnienia do projektu planu przez właściwe instytucje – mieszkańcy zostaną poinformowani o wyłożeniu planu do publicznego wglądu. Zapewni to możliwość składania uwag do opracowanego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.
- * Skutki finansowe uchwalenia miejscowego planu zostaną określone w prognozie skutków finansowych ustaleń miejscowego planu. Niewątpliwie realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyczyni się do zwiększenia dochodów Miasta Pasym z tytułu naliczenia podatku od nieruchomości oraz ewentualnych opłat planistycznych.

2. Analiza dotycząca stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Stwierdza się, iż projektowany plan miejscowy nie naruszy ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym, zmienionego Uchwałą Rady Miejskiej w Pasymiu Nr XXI/158/05 z dnia 15.02.2005 r..

3. Materiały geodezyjne do opracowania planu

Plan miejscowy sporządzony zostanie w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.

4. Zakres prac planistycznych

Prace planistyczne związane z uchwaleniem miejscowego planu będą zgodne z procedurą wskazaną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Burmistrz Pasymia kolejno:

1. ogłosi w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia;
2. zawiadomi, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
3. sporządzi projekt planu miejscowego rozpatrując wnioski, o których mowa w pkt 1, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
4. sporządzi prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5. wystąpi o:
 - a. opinie o projekcie planu do:
 - * gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej,
 - * wójtów, burmistrzów gmin albo prezydentów miast, graniczących z obszarem objętym planem, w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
 - * regionalnego dyrektora ochrony środowiska,

- * właściwych organów administracji geologicznej w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
- * właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
- * właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,
- * starosty, jako właściwego organu ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- * operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV, oraz

b. uzgodnienie projektu planu z:

- * wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,
- * organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych,
- * właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę,
- * właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- * dyrektorem właściwego urzędu morskiego w zakresie zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
- * właściwym organem nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,
- * ministrem właściwym do spraw zdrowia w zakresie zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej,
- * właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- * zarządem województwa w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a, oraz

c. zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;

6. wprowadzi zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień oraz ogłosi, w sposób określony w pkt 1, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz zorganizuje w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

7. wyznaczy w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 9, termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu;
8. rozpatrzy uwagi, o których mowa w pkt 11, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania;
9. wprowadzi zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 11, a następnie w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia;
10. przedstawi Radzie Miejskiej w Pasymiu projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11.

Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. należało będzie przeprowadzić strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zmiany planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy uchwali Rada Miejska w Pasymiu, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowić będzie treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowić będą załączniki do uchwały.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zostanie przekazany dla Wojewody celem oceny zgodności dokumentacji prac planistycznych z przepisami prawnymi. Następnie plan zostanie opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.