

UZASADNIENIE
do UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W PASYMIU
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych 101, 102, 104, 106, 107, 108 w obrębie geodezyjnym Pasym 1, gmina Pasym

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienie uniwersalnego projektowania;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

Przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) sporządzenie planu miejscowego zostało wszczęte i niezakończony, a projektu nie przesłano do opinii i uzgodnień. W gminie nie uchwalono dotąd planu ogólnego.

2. Wstęp

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych 101, 102, 104, 106, 107, 108 w obrębie geodezyjnym Pasym 1, gmina Pasym.

Do procedury sporządzenia planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr VIII/65/2024 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 9 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych 101, 102, 104, 106, 107, 108 w obrębie geodezyjnym Pasym 1, gmina Pasym. Opracowanie obejmuje się obszar o powierzchni ok. 13,2 ha, położony w Pasymiu nad brzegiem jeziora Kalwa. W sąsiedztwie dominuje przeznaczenie pod zabudowę letniskową i rekreacyjną. Występują również działki przeznaczone pod zabudowę zagrodową. W bardzo bliskiej odległości znajduje się enklawa leśna. Teren jest zlokalizowany poza prawnymi formami ochrony przyrody, przy granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego. Teren w przeważającej części jest niezabudowany, jedynie przy wschodniej granicy obszaru występuje zabudowa zagrodowa. Większość obszaru stanowią tereny zielone. Na obszarze występują pojedyncze zbiorowiska drzew iglastych i liściastych. W południowej części obszaru, na działce 106 występuje obniżenie terenu i zbiornik wodny.

W granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 18 października 1948 r. (grodzisko z VI-VIII w. n. e. na obszarze AZP 26-64, nr st. 42).

Do czasu uchwalenia projektowanego planu miejscowego w jego granicach obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Rady Miejskiej w Pasymiu Nr XI/66/2011 z dnia 14 listopada 2011 r., który przeznaczają przedmiotowy obszar pod teren zabudowy rekreacji indywidualnej (symbol 22UTL), teren zabudowy rekreacji indywidualnej z ograniczoną możliwością zabudowy (symbol 118UTLz) oraz

tereny zieleni naturalnej (symbol 79Z), rolnicze (symbol 87R), teren usług turystycznych (symbol 59UT) oraz zabudowy zagrodowej (symbol 61MR).

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego ma na celu rozwój zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym, zmienionego Uchwałą Rady Miejskiej w Pasymiu Nr XXI/158/2005 z dnia 15 lutego 2005 r. W studium obszar opracowania położony jest w granicach obrębu miasta Pasym, na kierunku oznaczonym jako „Tereny rolne”. W Studium wskazuje się na racjonalne wykorzystanie przestrzeni w tym walorów przyrodniczych i krajobrazowych, a ze względu na średnią i słabą jakość gleb i użytków zielonych, rozwój turystyki i rekreacji określa się jako dziedzinę mającą znaczenie społeczne i gospodarcze i wspomagającą dążenie do ogólnego ożywienia terenów wiejskich.

W kierunkach rozwoju gminy wskazano ponadto:

- zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i usługowych wsi i miasta Pasym w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Pasym,
- preferowanie usług turystycznych w zagospodarowaniu przestrzennym,
- ochronę krajobrazu przez przestrzeganie zasad wznoszenia obiektów nawiązujących w swych rozwiązaniach do cech architektonicznych regionu.

Ustalenia projektu pozostają w pełnej zgodności z polityką przestrzenną gminy.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu. W §11, pkt. 1 ustalono, że nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości. W §16-21 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1ML, 1UT, 1KDL, 1KR, 2KR, 3KR, 1RN, 1RZM, 1ZN.

3.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Rozwój zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju.

3.3. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu. W §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W §16-18 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1ML, 1RN, 1ZN.

3.4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu

Projekt w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz wskazuje, że obszar objęty planem miejscowym znajduje się poza prawnymi formami ochrony przyrody. W §10 wskazano, że obszar objęty planem miejscowym jest zlokalizowany w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Zbiornik międzymorenowy Olsztyn.

Zamieszczono również informację, że w obszarze objętym planem miejscowym nie występują na nim tereny górnicze.

W granicach planu miejscowego nie występują grunty rolne klas I-III ani grunty leśne. W związku z powyższym nie wystąpiły przesłanki do przeprowadzenia procedury zmierzającej do uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w przypadku zmiany przeznaczenia. W granicach planu miejscowego nie występują złoża kopalin.

Granice planu miejscowego objęty został obszar zlokalizowany na terenie miasta, poza granicami form ochrony przyrody. Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia pod teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej. W związku z powyższym nie przewiduje się na przedmiotowym obszarze zwiększenia podatności na zmiany klimatu. Szczegółowe zasady prowadzenia działań na rzecz ochrony klimatu oraz działań adaptacyjnych do zmian klimatu, zmniejszających podatności regionu na zmiany klimatu, zostaną przedstawione w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

3.5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W §7 zamieszczono informacje dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 18 października 1948 r. (grodzisko z VI-VIII w. n. e. na obszarze AZP 26-64, nr st. 42) – obowiązują przepisy odrębne. W związku z lokalizacją tego obiektu w granicach obszaru objętego planem miejscowym zgodnie z częścią graficzną wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej oraz strefę ochrony otoczenia ww. obiektu.

3.6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411)

W §7 zamieszczono informacje dotyczące minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W §8 wskazano, że nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

3.7. Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jej treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzana. W ustaleniach szczegółowych procedowanego planu miejscowego wskazano zasady kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu - mając na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych.

3.8. Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów.

3.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgodnieniu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Teren objęty planem nie stanowi terenu zamkniętego ani nie znajduje się w jego strefie ochronnej. W związku z tym, przedmiotowy teren nie pełni funkcji związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, nie ma też na niego wpływu.

Projekt planu miejscowego w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną.

3.10. Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. W §13 wskazano, że w granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się rozbiórkę, budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych niebędących budynkami i urządzeniami, obsługujących tereny objęte planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz niegenerującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń planu miejscowego.

W §13 zamieszczono informacje dotyczące minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W §8 wskazano, że nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

3.11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w §13 zawiera dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W granicach planu miejscowego dopuszcza się rozbiórkę, budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń planu miejscowego.

3.12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

W sierpniu 2023 r. Burmistrz Miasta Pasym ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w granicach określonych Uchwałą Nr XLVIII/366/2023 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych 102, 104, 106, 107, 108 w obrębie geodezyjnym Pasym 1, gmina Pasym. Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. Nie wpłynęły wnioski od mieszkańców.

Następnie Burmistrz ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego. Ogłoszenie w dniu

- 1) opublikowano w prasie (jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie),
- 2) wywieszono w widocznym miejscu na terenie objętym planem miejscowym,
- 3) udostępniono na stronie internetowej gminy oraz na BIP.

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach i przeprowadzono je w formie:

- 1) zbierania uwag do projektu planu miejscowego;
- 2) ankiety, która dostępna była na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta i Gminy Ryn;
- 3) spotkania otwartego, które odbyło się dnia

Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokół/protokoły. W spotkaniu otwartym przeprowadzonym za pomocą środków porozumiewania się na odległość uczestniczyło/nie uczestniczyli mieszkańcy. W spotkaniu otwartym w formie spotkania bezpośredniego uczestniczyło/nie uczestniczyli mieszkańcy. Na ankietę odpowiedziało Do projektu planu miejscowego złożono uwag/ nie złożono uwag.

3.13. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, że w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej. Projekt planu miejscowego dopuszcza również realizację indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi. W granicach planu miejscowego nie przebiega sieć wodociągowa.

3.14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Plan miejscowy nie dotyczy zakładów o ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

3.15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Część obszaru objętego granicami planu miejscowego jest przeznaczona pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy (symbol RN).

3.16. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

W odpowiedzi na zawiadomienie nie wpłynęły wnioski od mieszkańców. Do udostępnionego w ramach konsultacji społecznych projektu nie wpłynęły/wpłynęły uwagi, które zostały

uwzględnione/nieuwzględnione przez Burmistrza. Na spotkaniu otwartym zjawiły się osoby zainteresowane.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy skutków środowiskowych uchwalenia planu miejscowego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

3.17. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;**
- 2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;**
- 3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;**
- 4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,**
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.**

Przystąpienie do prac nad projektem planu miejscowego nastąpiło po podjęciu przez Radę Miejską w Pasymiu Uchwały Nr VIII/65/2024 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 9 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych 101, 102, 104, 106, 107, 108 w obrębie geodezyjnym Pasym 1, gmina Pasym. Obszar posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej. Zlokalizowany jest przy jeziorze Kalwa pośród terenów przeznaczonych w obowiązującym planie miejscowym pod tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, zieleni naturalnej, rolnicze, usług turystycznych oraz zabudowy zagrodowej.

W sąsiedztwie znajduje się zabudowa letniskowa i rekreacyjna, a w mniejszym stopniu zabudowa zagrodowa. W bardzo bliskiej odległości znajduje się enklawa leśna. Teren jest zlokalizowany poza prawnymi formami ochrony przyrody, przy granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego.

W planie miejscowym przewidziano tereny pod zabudowę lotniskową lub rekreacji indywidualnej. Nie projektuje się nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Sporządzenie nowego planu miejscowego ma na celu rozwój zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej. Umożliwi to optymalne zagospodarowanie działek półwyspu i zwiększenie atrakcyjności terenów objętych planem miejscowym.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Miejskiej, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Analiza została przyjęta Uchwałą Nr XXIII/152/2016 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 18 października 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym. Analizę aktualności studium i planów miejscowych oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym opracowano podczas kadencji Rady Miejskiej w Pasymiu przypadającej w latach 2014 - 2018.

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do ww. Uchwały, dla obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego półwyspu Ostrów w obrębie geodezyjnym Pasym, przyjętego Uchwałą Nr VIII/62/2015 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 31 sierpnia 2015 r. ustalono następujący stopień realizacji ustaleń planu miejscowego: „teren częściowo zagospodarowany (w około 25%, biorąc pod uwagę liczbę działek budowlanych), występuję zabudowy lotniskowa, zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna, których funkcja spełnia wymogi stawiane przez plan miejscowy, może zaistnieć potrzeba zmiany planu w zakresie funkcji terenu, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu”.

W uchwale przyjmującej Analizę uznano za częściowo nieaktualne obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Pasym. Wskazano również, że „w zależności od potrzeb dopuszcza się przystąpienie do sporządzenia lub zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których opracowanie będzie wynikać z uzasadnionych potrzeb, zamierzeń inwestycyjnych gminy oraz zmiany przepisów prawa”.

Sporządzenie planu miejscowego jest zasadne, wynika z potrzeb i zamierzeń inwestycyjnych gminy. Ustalenia planu miejscowego będą zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie planu miejscowego skutkować może: wpływami z tytułu naliczenia opłaty planistycznej, dochodów z tytułu podatku od nieruchomości, budynków, gruntów i budowli. Podsumowując, uchwalenie planu miejscowego wpłynie korzystnie na budżet Gminy.