

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

URZĄD MIASTA I GMINY w Pasymiu	
dnia	2026 -02- 09
WPŁYNĘŁO	
Znak	1061

KRG
10.02.2026

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: BURMISTRZ MIASTA PASYM.....

2. RODZAJ PISMA¹⁾

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu

☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾

☒ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

☐ 3.1. plan ogólny gminy

☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: Mirosław Hiszpański

Kraj: Polska Województwo: warmińsko-mazurski

Powiat: m. Olsztyn Gmina: m. Olsztyn

Ulica: Promienista Nr domu: 34 Nr lokalu:

Miejscowość: Olsztyn Kod pocztowy: 10-708

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☒ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: Michał Romański - prezes zarządu Pracownia Urbanistyczna ESPRIT Sp. z o.o.

Kraj: Polska Województwo: warmińsko-mazurski

Powiat: olsztyński Gmina: Stawiguda

Ulica: Czereśniowa Nr domu: 2 Nr lokalu: A.....

Miejscowość: Stawiguda Kod pocztowy: 11-034

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): sekretariat@esprit.net.pl

Nr tel. (nieobowiązkowo): 530 638 052

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ WNOSZE O UCHWALENIE ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO DLA WYBRANEGO OBSZARU NAD JEZIOREM KALWA, W CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO KRZYWONOGA, GMINA PASYM

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Zintegrowany plan inwestycyjny dla wybranego obszaru nad Jeziorem Kalwa, w części obrębu geodezyjnego Krzywonoga, gmina Pasym.	zgodnie z załącznikiem graficznym do projektu planu	<input type="checkbox"/> tak <input checked="" type="checkbox"/> nie	Wnoszę o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru nad Jeziorem Kalwa, w części obrębu geodezyjnego Krzywonoga, gmina Pasym - projekt uchwały stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego wniosku.

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☒ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☒ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾
 - Załącznik nr 1 – projekt uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru nad Jeziorem Kalwa, w części obrębu geodezyjnego Krzywonoga, gmina Pasym - wraz z załącznikami do planu;
 - Załącznik nr 2 – oświadczenie autora projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego;
 - Załącznik nr 3 – analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru nad Jeziorem Kalwa, w części obrębu geodezyjnego Krzywonoga, gmina Pasym;
 - Załącznik nr 4 – licencja mapy zasadniczej w skali 1:1000.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:



Data:

09.02.2026

¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

Uchwała Nr

Rady Miejskiej w Pasymiu

z dnia ...

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru nad Jeziorem Kalwa, w części obrębu geodezyjnego Krzywonoga, gmina Pasym

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust.1, art. 37ea, art. 37eb, art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.), art. 67 ust. 3 i ust. 5 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.) oraz Uchwały Nr Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia r. w sprawie wyrażenia zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego wybranego obszaru nad Jeziorem Kalwa, w części obrębu geodezyjnego Krzywonoga, gmina Pasym, Rada Miejska w Pasymiu stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pasym uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I USTALENIA WSTĘPNE

§1.

1. Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny dla wybranego obszaru nad Jeziorem Kalwa, w części obrębu geodezyjnego Krzywonoga, gmina Pasym, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice planu zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
 - 1) ustalenia planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) załącznik nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
 - 3) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Pasym;
 - 4) załącznik nr 3 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem.
3. Plan obejmuje:
 - 1) obszar inwestycji głównej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi **1ML-U, 2ML-U, 1ML-U-I, 1WS**;
 - 2) obszar inwestycji uzupełniającej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem cyfrowo – literowym **1KR** – inwestycję uzupełniającą stanowi budowa sieci wodociągowej *(w zakresie uzgodnionym z ZGKiM Pasym Sp. z o.o.)*.
4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
 - 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
5. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – z racji braku ich występowania w granicy planu;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku konieczności ich określania w granicy planu.

§2.

1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granice terenu dostępu do wód publicznych;
 - 5) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
 - 6) wymiarowanie podane w metrach.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) położenia planu w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 – Zbiornik Olsztyn;
 - 2) położenia planu w całości Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego;
 - 3) strefy ograniczeń lokalizacji zabudowy od lasu;
3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:
 - 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
 - 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

ROZDZIAŁ II SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§3.

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych;
- 6) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment planu oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;

- 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 9) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym, ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 11) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty, pojęcie to jest określeniem rodzaju budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów obiektów i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych;
- 12) **zielony (wegetacyjny) dach** – przekrycie dachu składające się z warstw umożliwiających i zapewniających naturalną wegetację roślin.

ROZDZIAŁ III USTALENIA OGÓLNE

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach planu

§4.

Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **ML-U** – teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług;
- 2) **ML-U-I** – teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług lub infrastruktury;
- 3) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 4) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§5.

1. Ustala się zasady ochrony ład przestrzennego:
 - 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, w obszarze lokalizacji inwestycji celu publicznego oznaczonym na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy budynków lub ich części usytuowanych w strefie ograniczeń lokalizacji zabudowy od lasu z zachowaniem przepisów z zakresu prawa budowlanego i bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki;
 - dopuszcza się stosowanie tynków cienkowarstwowych, płyt klinkierowych, szkła, blachy, blachy kortenowskiej oraz wysokiej klasy tworzyw imitujących materiały tradycyjne;
 - dopuszcza się stosowanie ekologicznych materiałów budowlanych, w tym materiałów „smart”;
 - dopuszcza się stosowanie w elewacjach budynków ogrodów wertykalnych – tzw. żywej elewacji;
 - 2) w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych nakazuje się realizację dachów o wyodrębnionej kalenicy. Zakazuje się wydłużania połaci dachu ponad wysokość kalenicy.
3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyki:
 - 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki w elewacjach oraz pokryciach dachowych;
 - 2) nakazuje się stosowanie spójnej kolorystyki dachu dla wszystkich budynków realizowanych w obrębie jednej działki budowlanej;
 - 3) nakazuje się stosowanie spójnej kolorystyki elewacji, utrzymanej w zbliżonej tonacji kolorystycznej, dla wszystkich budynków realizowanych w obrębie jednej działki budowlanej;

- 4) kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości.
4. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych i z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu §6.

1. Wskazuje się, że plan w całości znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych nr 213-Zbiornik Olsztyn. Ustala się ochronę zbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zasady ochrony środowiska:
 - 1) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
 - 2) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 5) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lub stosowny organ odstąpił od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
 - 6) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **ML-U**, **ML-U-I** na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych planu dopuszcza się realizację kładek i ścieżek pieszych, w tym przyrodniczych i edukacyjnych, związanych z udostępnianiem walorów krajobrazowych i przyrodniczych Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu przyrody;
 - 7) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
 - a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **ML-U**, **ML-U-I** w zakresie realizacji funkcji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, usług turystyki, usług sportu i rekreacji jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
 - b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **ML-U**, **ML-U-I** w zakresie realizacji funkcji usług zdrowia i pomocy społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - c) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **ML-U**, **ML-U-I** w zakresie realizacji funkcji usług edukacji jak dla terenów pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie i pozostałych funkcji realizowanych w ramach terenów elementarnych **ML-U**, **ML-U-I** - ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren lub funkcja nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.
3. W zakresie ochrony przyrody:
 - 1) wskazuje się położenie planu w całości w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego;
 - 2) nakazuje się stosowanie zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach form ochrony przyrody wymienionych w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Wyznaczone miejsca lokalizacji zabudowy w postaci przeznaczeń terenów, nieprzekraczalnych linii zabudowy w ramach tych terenów oraz sposobów zagospodarowania terenów uznaje się za zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego.
5. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

6. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów krajobrazowo-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w §15 i §16, poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleni oraz ukształtowanie terenu.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§7.

1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.
2. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami stosownie do przepisów odrębnych.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§8.

1. W granicach planu występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o których mowa w §6 ust. 1 i ust. 3 pkt 1.
2. W granicach planu nie występują:
 - 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, terenów górniczych;
 - 2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego;
 - 3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalone na podstawie audytu krajobrazowego województwa warmińsko - mazurskiego;
 - 4) ochrona pozostałych krajobrazów określonych w audycie krajobrazowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§9.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **ML-U, ML-U-I**:
 - 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek – 25 m;
 - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$ oraz 180° z tolerancją $\pm 10^\circ$.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§10.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się oznaczoną na rysunku planu strefę ograniczeń lokalizowania zabudowy od lasów, wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z zakresu bezpieczeństwa przeciwpowodziowego z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 2.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§11.

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 2) powiązanie układu komunikacyjnego planu z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 3) układ komunikacyjny w granicach planu tworzy droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem literowym **KR**;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować bezpośrednio z drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem literowym **KR**;
- 5) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **ML-U**: minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych oraz minimum 1 miejsce parkingowe na jeden budynek rekreacji indywidualnej lub budynek letniskowy;
 - b) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **ML-U-I**: minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych oraz minimum 1 miejsce parkingowe na jeden budynek rekreacji indywidualnej lub budynek letniskowy oraz minimum 1 miejsce parkingowe dla pojedynczego budynku z zakresu obsługi infrastruktury technicznej;
- 6) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
 - b) nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
 - c) nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§12.

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **KR** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **ML-U**, **ML-U-I** pod warunkiem nieograniczania przeznaczenia terenów;
 - 2) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych, o których mowa w pkt 2) na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **ML-U**, **ML-U-I**, **WS**;
 - 4) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
 - 5) w przypadku kolizji projektowanych obiektów budowlanych z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 6) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne lub nadziemne.
2. Zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 1) dopuszcza się realizację indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę stosownie do przepisów odrębnych;
 - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;
 - a) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych;
3. Zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;

- a) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne zapewniające odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej 100 mm;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych stosownie do przepisów odrębnych:
 - a) do gruntu w granicach własnej działki,
 - b) na grunt w granicach własnej działki,
 - c) do zbiorników szczelnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - d) do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych;
- 4) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej;
 - 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków;
5. Zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
 - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
6. Zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
 - 2) nakazuje się ogrzewanie urządzeniami, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się ogrzewanie energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy i na zasadach lokalizacji wynikających z przepisów odrębnych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
 - 4) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§13.

Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla wszystkich terenów elementarnych – ...%.

Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej

§14.

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **ML-U**, **ML-U-I** – m²;
 - 2) dla zabudowy usługowej w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **ML-U**, **ML-U-I** – m²;

ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ML-U

§15.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1ML-U**, **2ML-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług;
 - a) przeznaczenia dopuszczone w ramach usług: usługi turystyki, usługi gastronomii, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji;
 - b) przeznaczenia wykluczane w ramach usług: usługi handlu, usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi rzemieślnicze, usługi nauki, usługi kultury religijnej, usługi kultury i rozrywki, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, usługi biurowe i administracji;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych związanych bezpośrednio z podstawowym lub uzupełniającym przeznaczeniem terenu;
 - b) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego:
 - zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych dla zabudowy usług:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków usługowych: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
 - b) liczba kondygnacji budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - c) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - d) wysokość budynków usługowych: nie wyżej niż 14 m;
 - e) wysokość budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej: nie wyżej niż 9 m;
 - f) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 6 m;
 - g) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c), d) i e): nie wyżej niż 12 m;
- 7) geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - dopuszcza się realizację dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 20°.
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich;

- b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym ML-U-I

§16.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1ML-U-I** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług lub infrastruktury technicznej;
 - a) przeznaczenia dopuszczone w ramach usług: usługi turystyki, usługi gastronomii, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji;
 - b) przeznaczenia wykluczane w ramach usług: usługi handlu, usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi rzemieślnicze, usługi nauki, usługi kultu religijnego, usługi kultury i rozrywki, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, usługi biurowe i administracji;
 - c) przeznaczenia dopuszczone w ramach terenu infrastruktury technicznej: teren elektroenergetyki, telekomunikacji, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, ciepłownictwa;
 - d) przeznaczenia wykluczane w ramach terenu infrastruktury technicznej: teren obsługi produktów naftowych, teren gospodarowania odpadami;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych związanych bezpośrednio z podstawowym lub uzupełniającym przeznaczeniem terenu;
 - b) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony przyrody wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego:
 - zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych z zachowaniem wyjątków od tego zakazu przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt architektoniczno – budowlany, prace budowlane i zagospodarowanie terenu budowy oraz przyszłe zagospodarowanie przestrzeni wokół zabudowy muszą uwzględniać naturalną rzeźbę terenu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych dla zabudowy usług lub infrastruktury technicznej:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków usługowych: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
 - b) liczba kondygnacji budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej lub infrastruktury technicznej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - c) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - d) wysokość budynków usługowych: nie wyżej niż 14 m;
 - e) wysokość budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej lub infrastruktury technicznej: nie wyżej niż 9 m;
 - f) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: nie wyżej niż 6 m;
 - g) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. d), e) i f): nie wyżej niż 12 m;
- 7) geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

- a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty materiałami w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - dopuszcza się realizację dachów jednospadowych o kącie nachylenia do 20°;
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- b) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym WS

§17.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych;
 - b) zakazuje się niszczenia siedlisk, schronień i miejsc rozrodu zwierząt i ich tarlisk;
 - c) adaptuje się istniejący pomost z możliwością prowadzenia robót budowlanych;
 - d) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych w postaci pomostów z możliwością cumowania jednostek pływających;
 - e) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu: dojeżdż oraz przyłączy infrastruktury technicznej zgodnie z §12 ust. 1 pkt 5;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,1 powierzchni działki.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KR

§18.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
 - **1KR** – zmienna, od 5,3 m do 15,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą oświetleniową: nie wyżej niż 10 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§19.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pasym.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Załącznik Nr 2 do Uchwały
nr
Rady Miejskiej w Pasymiu
z dnia.....

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO DLA
WYBRANEGO OBSZARU NAD JEZIOREM KALWA, W CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO KRZYWONOGA, GMINA PASYM**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

Rada Miejska w Pasymiu rozstrzyga co następuje:

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pasymiu uchwały nr/2025 z dnia 2025 r.		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1						

Załącznik Nr 3 do
Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Pasymiu
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Pasym

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejska w Pasymiu rozstrzyga, co następuje:

Niniejszy zintegrowany plan inwestycyjny dla wybranego obszaru nad Jeziorem Kalwa, w części obrębu geodezyjnego Krzywonoga, gmina Pasym nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru nad Jeziorem Kalwa, w części obrębu geodezyjnego Krzywonoga, gmina Pasym

Zintegrowany plan inwestycyjny zgodnie z przepisami art. 37 ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) [dalej: ustawa o planowaniu] jest szczególną formą planu miejscowego. W odróżnieniu od planu miejscowego to nie uchwała o przystąpieniu do sporządzenia rozpoczyna bieg jego procedury, a uchwała o wyrażeniu zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego. W przypadku przedmiotowego dokumentu taka uchwała została podjęta przez Radę Miejską w Pasymiu w dniu r. Z uwagi na charakter prawny dokumentu i jego skutki prawne w dalszej części uzasadnienia zintegrowany plan inwestycyjny nazywany będzie planem.

Granice niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni 5,7496 ha, położony w części obrębu geodezyjnego Krzywonoga, w granicach administracyjnych Gminy Pasym. Zgodnie z art. 15 ust. 1 w związku z art. 37 ea ust. 3 oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn.zm.) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

- wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu;
- zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 32 ust. 1-2);
- wymagania dotyczące uniwersalnego projektowania;
- wpływ na finanse publiczne.

I. INWESTYCJA UZUPEŁNIAJĄCA

Przedmiotem inwestycji uzupełniającej, o której mowa w art. 37ea ust. 2 ustawy o planowaniu jest:

- stanowi budowa sieci wodociągowej (w zakresie uzgodnionym z ZGKiM Pasym Sp. z o.o.), w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym **1KR**.

II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, granice terenu dostępu do wód publicznych, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Teren elementarny wyodrębniony liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie został wyznaczony w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (dalej: Studium) oraz inwentaryzacje terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacje przeprowadzone były w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac nad projektem planu.

Przy ustalaniu funkcji terenu kierowano się potrzebami rozwojowymi gminy Pasym, w zakresie rozwoju terenu zabudowy letniskowej, rekreacji indywidualnej oraz usługowej. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego, jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenu inwestycyjnego wyznaczono linie zabudowy.

Linie zabudowy od strony dróg oraz od strony brzegu jeziora wyznaczane zostały w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Określane były na podstawie szczegółowych inwentaryzacji i analiz przestrzennych zabudowy istniejącej w obszarze opracowania oraz w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni.

W szczególności w planie miejscowym wprowadzono następujące zasady:

- a) zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- b) zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) nakaz utrzymania sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) zakaz w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- e) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lub stosowny organ odstąpił od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- f) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi ML-U, ML-U-I na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych planu dopuszcza się realizację kładek i ścieżek pieszych, w tym przyrodniczych i edukacyjnych, związanych z udostępnianiem walorów krajobrazowych i przyrodniczych Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu przyrody;
- g) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
 - a. dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi ML-U, ML-U-I w zakresie realizacji funkcji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, usług turystyki, usług sportu i rekreacji jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
 - b. dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi ML-U, ML-U-I w zakresie realizacji funkcji usług zdrowia i pomocy społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej;

- c. dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi ML-U, ML-U-I w zakresie realizacji funkcji usług edukacji jak dla terenów pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- d. dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie i pozostałych funkcji realizowanych w ramach terenów elementarnych ML-U, ML-U-I - ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku, gdy teren lub funkcja nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.

W zakresie ochrony przyrody wskazuje się położenie planu w całości w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego w związku z powyższym nakazuje się stosowanie zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach ww. fory ochrony przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi. Wyznaczone miejsca lokalizacji zabudowy w postaci przeznaczeń terenów, nieprzekraczalnych linii zabudowy w ramach tych terenów oraz sposobów zagospodarowania terenów uznaje się za zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego.

Dodatkowo w zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne oraz obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ponadto w granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

W projekcie planu ustalono w zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, iż w jego granicach:

- nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- nie występują tereny górnicze.

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy ustalające minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów, także dla osób niepełnosprawnych. W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu nakazuje stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami stosownie do przepisów odrębnych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności biorąc pod uwagę potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu. Projekt planu zintegrowanego uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez przywrócenie funkcji wypoczynkowej terenu, co przyczyni się do wzrostu jego wartości oraz atrakcyjności inwestycyjnej. Rewitalizacja obszaru dawnego ośrodka wypoczynkowego pobudzi lokalną gospodarkę, generując nowe miejsca pracy oraz zwiększając dochody z turystyki i usług rekreacyjnych. Istotnym aspektem ekonomicznym jest również fakt, że teren objęty planem stanowi użytek gruntowy Bi - inne tereny zabudowane, co potwierdza jego dotychczasowe przeznaczenie związane z zabudową oraz działalnością inwestycyjną. Planowane zagospodarowanie jest zgodne z charakterem tego użytku, nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych ani leśnych, co ogranicza koszty i procedury formalne oraz zwiększa efektywność ekonomiczną realizacji inwestycji. Racjonalne wykorzystanie istniejącego użytku Bi sprzyja intensyfikacji zagospodarowania w sposób uporządkowany i funkcjonalny, bez generowania dodatkowej presji na tereny niezabudowane.

Planowane inwestycje poprawią infrastrukturę i dostępność terenu, co sprzyja napływowi kapitału oraz rozwojowi sektora usług. Wzrost zainteresowania nieruchomościami w sąsiedztwie przełoży się na wzrost wpływów podatkowych, co pozytywnie wpłynie na budżet gminy. Realizacja planu wpisuje się w strategię zrównoważonego rozwoju, przyczyniając się do długoterminowej stabilności ekonomicznej gminy.

Stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie ...% dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym

Ustalenie stawki procentowej na poziomie 1% jest uzasadnione z kilku kluczowych powodów. Przeprowadzone negocjacje z inwestorem doprowadziły do zawarcia umowy urbanistycznej w ramach, której inwestor zobowiązał się do realizacji inwestycji uzupełniającej. Koszty jej realizacji zostaną poniesione przez inwestora, a to wiąże się z obciążeniem finansowym całego projektu realizacji omawianego przedsięwzięcia.

Jest to szczególnie istotne dla opłacalności całej inwestycji, ponieważ umożliwia inwestorowi ewentualną redystrybucję części nieruchomości w tym możliwości nawiązania partnerstwa, co pozwoli na zbilansowanie kosztów związanych z realizacją kluczowej części projektu. Wreszcie, decyzja o ustaleniu stawki na poziomie 1% przyczyni się do ożywienia gospodarczego związanego z obrotem nieruchomościami i realizacji pojedynczych obiektów budowlanych przez szersze grono inwestorów.

7) prawo własności

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Ponadto autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny, dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

9) potrzeby interesu publicznego

Projekt planu nie zawiera ustaleń z zakresu wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w §13. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Ponadto w projekcie planu wyznaczono obszar inwestycji uzupełniającej w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **1KR** – inwestycja uzupełniająca stanowi budowę drogi.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Ogłoszenia o przekazaniu przez Burmistrza Miasta Pasym do Rady Miejskiej w Pasymiu wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru nad Jeziorem Kalwa, w części obrębu geodezyjnego Krzywonoga, gmina Pasym dokonano w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2-4 ustawy o planowaniu z dnia 27 marca 2003 r.:

- przez wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu na terenie objętym planem lub w siedzibie Urzędu,
- przez udostępnienie informacji na stronie internetowej Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej,
- w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie.

W dalszym toku prac nad projektem planu Burmistrz Miasta Pasym wystąpił jednocześnie o opinie, uzgodnienia oraz ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu poprzez:

- publikację ogłoszenia w prasie,
- wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu w siedzibie urzędu,
- udostępnienie informacji na stronie internetowej urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej,
- w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie.

Następnie w dniach od do prowadzone były konsultacje społeczne nad projektem planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Konsultacje społeczne prowadzone były w formie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w formie otwartego spotkania oraz w formie indywidualnych konsultacji z projektantami planu w formie online. *W wyznaczonym terminie wpłynęło uwag / nie wpłynęły żadne uwagi.*

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą o planowaniu z dnia 27 marca 2003 r. *Równolegle prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1112 z późn. zm.).*

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Przy ustaleniu przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, uwzględniono uwarunkowania wynikające z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pasym, w tym kierunki zagospodarowania terenów rolnych, leśnych oraz terenów wód. Studium, przy jednoczesnym wskazaniu ochrony funkcji rolnych i leśnych, dopuszcza rozwój turystyki i rekreacji jako istotnej dziedziny o znaczeniu społecznym i gospodarczym, zwłaszcza na obszarach o średniej i słabej jakości gleb. Obszar objęty planem charakteryzuje się ograniczoną przydatnością rolniczą oraz wcześniejszym zagospodarowaniem w formie ośrodka wypoczynkowego, co uzasadnia przyjęcie funkcji rekreacyjno-usługowej jako kontynuacji dotychczasowego sposobu użytkowania terenu. Planowane zagospodarowanie nie narusza zasad ochrony gruntów rolnych i leśnych, nie prowadzi do niekontrolowanego rozpraszania zabudowy oraz uwzględnia konieczność zachowania ładu przestrzennego i walorów krajobrazowych. Przyjęte ustalenia planu realizują cele rozwoju gminy określone w Studium, w szczególności w zakresie harmonijnego rozwoju turystyki i rekreacji, przy zachowaniu odpowiednich proporcji pomiędzy terenami zabudowanymi oraz obszarami wolnymi od zabudowy.

IV. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Obszar objęty projektem planu położony jest na terenie gminy Pasym, w sąsiedztwie terenów leśnych oraz wód powierzchniowych jeziora Kalwa. Teren stanowi obszar częściowo zabudowany, będący pozostałością dawnego ośrodka wypoczynkowego, wyposażony w elementy infrastruktury technicznej oraz posiadający dostęp do układu komunikacyjnego. Ustalenia projektu planu nie powodują zajmowania nowych terenów niezurbanizowanych ani rozpraszania zabudowy, lecz porządkują zagospodarowanie terenów już przekształconych i umożliwiają ich racjonalne wykorzystanie. Planowane przeznaczenie terenu pod usługi turystyczne stanowi kontynuację dotychczasowej funkcji oraz odpowiada uwarunkowaniom przestrzennym i środowiskowym obszarowi. Na terenie objętym projektem aktu prawa miejscowego nie występują grunty rolne ani leśne podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla przedmiotowego obszaru jest zasadne, zgodne z zasadami gospodarowania przestrzenią oraz nie generuje presji na nowe obszary niezurbanizowane. Przyjęte rozwiązania sprzyjają realizacji zasad zrównoważonego rozwoju, łącząc cele gospodarcze i społeczne z ochroną zasobów przestrzennych.

V. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Uchwałą Nr XXIII/152/2016 z dnia 18 października 2016 r. Rada Miejska w Pasymiu, w sprawie Analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pasym oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjęła opracowanie pt. „Analiza aktualności studium i planów miejscowych oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Pasym”. Zgodnie z jej ustaleniami wskazano m.in., 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 ich zmiany przepisów prawa”. W przedmiotowej sprawie zachodzą przesłanki do opracowania planu, w szczególności wynikające z konieczności racjonalnego zagospodarowania terenów już przekształconych, utrzymania dotychczasowej funkcji turystyczno-rekreacyjnej oraz zapewnienia spójnego i kontrolowanego rozwoju przestrzennego gminy. Ustalenia projektu planu nie powodują zajmowania nowych terenów niezurbanizowanych, a jego wprowadzenie jest zgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

VI. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

W projekcie potrzebę dostosowania obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu dla osób ze szczególnymi potrzebami zawarto w §8. Dodatkowo w §12 wyznaczono zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

VII. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne biorąc pod uwagę możliwe do uzyskania podatki. Dzięki trybowi sporządzania dokumentu Gmina nie ponosi kosztów związanych z przygotowaniem dokumentacji planistycznej. Plan nie generuje dodatkowych wydatków z budżetu gminy, a jego uchwalenie nie wiąże się z koniecznością ponoszenia kosztów operacyjnych. Wprowadzone regulacje mogą natomiast przyczynić się do wzrostu wartości nieruchomości oraz zwiększenia dochodów z podatków lokalnych w przyszłości.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską w Pasymiu niniejszej Uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru nad Jeziorem Kalwa, w części obrębu geodezyjnego Krzywonoga, gmina Pasym, jest uzasadnione.

Stawiguda, 16.12.2025 r.

Oświadczenie autorów projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego

Oświadczamy, że jako autorzy *Zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru nad Jeziorem Kalwa, w części obrębu geodezyjnego Krzywonoża, gmina Pasym* spełniamy wymagania, o których mowa w art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

URBANISTA

mgr inż. Michał Romański

URBANISTA

mgr inż. Katarzyna Wukowska



PRACOWNIA URBANISTYCZNA
ESPRIT SP. Z O.O.

UL. CZEREŚNIOWA 2 LOK. A,

11-034 STAWIGUDA

tel.: 530-638-052

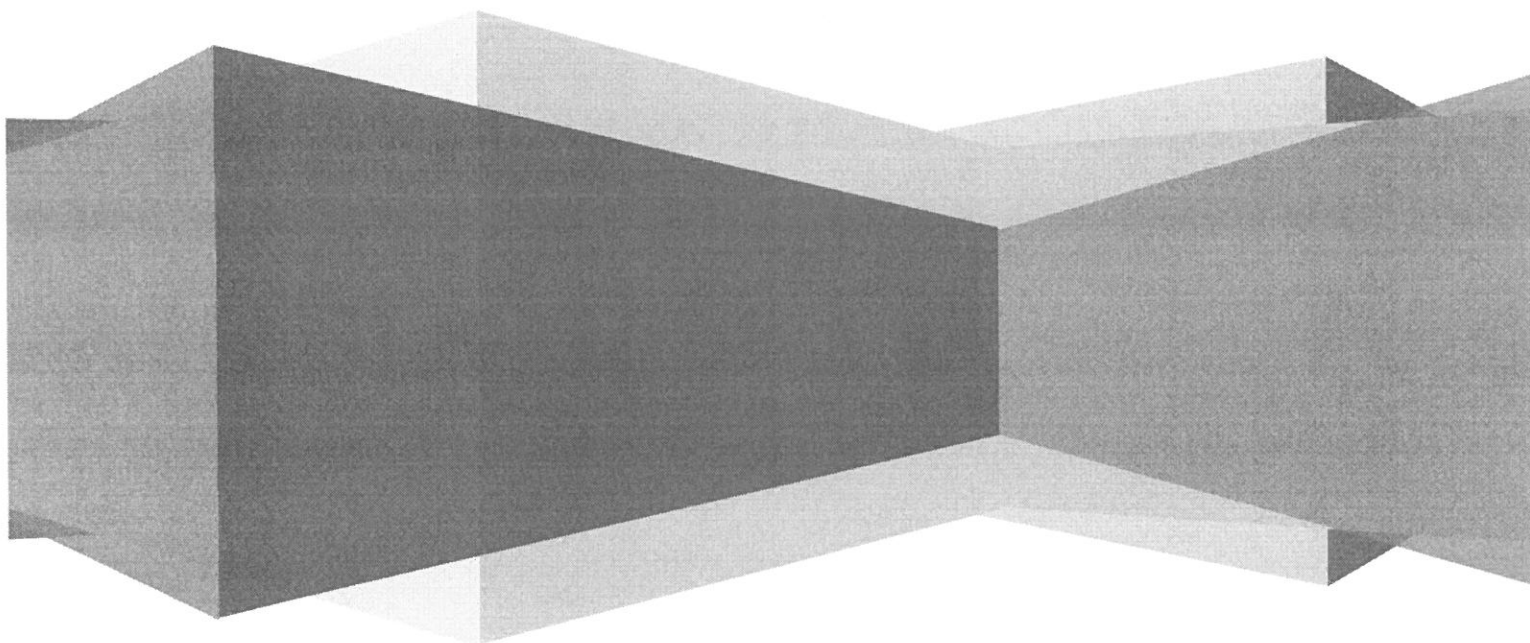
e-mail: biuro@esprit.net.pl

strona internetowa: www.esprit.net.pl

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO ORAZ USTALENIE NIEZBĘDNEGO ZAKRESU PRAC PLANISTYCZNYCH

**DOTYCZY: PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO DLA
WYBRANEGO OBSZARU NAD JEZIOREM KALWA, W CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO
KRZYWONOGA, GMINA PASYM**

DAWNY OŚRODEK WYPOCZYNKOWY „RUDKA”



SPIS TREŚCI

1.	PODSTAWA PRAWNA	3
2.	OPRACOWANIE MIEJSCOWEGO PLANU W FORMIE ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO	4
3.	CEL OPRACOWANIA	6
4.	METODOLOGIA OCENY	6
5.	PRZEDMIOT OPRACOWANIA	7
6.	STAN PRAWNY W UJĘCIU PLANISTYCZNYM	14
7.	USTALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PASYM	14
8.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH	16
9.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z AKTÓW PRAWNYCH Z ZAKRESU OCHRONY PRZYRODY	16
10.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ZABYTKÓW	20
11.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	21
12.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z UZBROJENIA TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ	22
13.	IDENTYFIKACJA POZOSTAŁYCH CZYNNIKÓW MAJĄCYCH WPŁYW NA PRZYSZŁE USTALENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO	23
14.	ANALIZA DOTYCZĄCA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PASYM	25
15.	MATERIAŁY GEODEZYJNE DO OPRACOWANIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO	28
16.	WYMAGANY ZAKRES ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO	28

1. PODSTAWA PRAWNA

Podstawą prawną jest *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), która stanowi, iż ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ww. ustawy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Procedurę sporządzenia miejscowego planu rozpoczyna uchwała Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. **Zgodnie z art. 14 ust. 5 ww. ustawy, przed podjęciem uchwały Burmistrz wykonuje analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.** Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 *Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (dalej: ustawa zmieniająca) „do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 [poprzez ustawę zmienianą należy rozumieć Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. 1506, 1597)] stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie”.* Na czas sporządzania niniejszej analizy (12.12.2024 r.) w Gminie Pasym nie obowiązuje plan ogólny gminy. W związku z powyższym, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy zmienianej **Burmistrz Miasta Pasym 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, a następnie zgodnie z art. 20 ust. 1 plan miejscowy uchwała Rada Miejska, 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 stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

2. OPRACOWANIE MIEJSCOWEGO PLANU W FORMIE ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

Nowym instrumentem prawnym umożliwiającym zainwestowanie terenu jest zintegrowany plan inwestycyjny (dalej: ZPI), stanowiący szczególną formę miejscowego planu, obejmujący obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Zgodnie z art. 37ea ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta (...) rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny”. Tak jak w przypadku miejscowego planu ZPI musi być niesprzeczny z ustaleniami Studium, a maksymalnie po 30 czerwca 2026 r. – zgodny z planem ogólnym gminy. Do wniosku przedłożonemu Radzie Gminy należy dołączyć projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, który odpowiadać będzie wymogom sporządzenia projektu miejscowego planu. Powyższe oznacza, że już na wstępnym etapie postępowania przedkładany jest projekt ZPI, pomijając jednocześnie wstępne zbieranie wniosków od instytucji i organów oraz osób fizycznych i prawnych w przypadku procedury dotyczącej miejscowego planu. Ponadto w odróżnieniu do planu miejscowego, sporządzenie projektu ZPI należy do zadań inwestora tj. sporządzenie takiego projektu inwestor zleca urbanistcie. W przypadku zintegrowanego planu inwestycyjnego inwestor zobowiązany jest do podpisania umowy urbanistycznej w formie aktu notarialnego, w której może zobowiązać się na rzecz gminy do przekazania nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej lub pokryciu całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej poniesionych przez gminę lub kosztów poniesionych przez gminę w celu uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego. Inwestor może zobowiązać się również do realizacji innych świadczeń niż wskazane powyżej. Gmina natomiast może zostać zobowiązana w umowie urbanistycznej do realizacji inwestycji uzupełniającej. Zgodnie z art. 2 pkt 5a poprzez inwestycję uzupełniającą należy rozumieć „inwestycję w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu (...) dróg publicznych, linii kolejowych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, obiektów, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, obszarów zieleni publicznej, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową - o ile służą obsłudze inwestycji głównej”.

W poniższej tabeli przedstawiono poszczególne etapy prac planistycznych wraz ze wskazaniem terminów proceduralnych wynikających z ww. ustawy. Całość procedury planistycznej uchwalenia ZPI szacunkowo może trwać ok. 6-9 miesięcy.

TAB. NR 1 ETAPY PRAC PLANISTYCZNYCH ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

ZWIĄZANIE USTAWOWYM TERMINEM	ETAP PRAC PLANISTYCZNYCH
Rozpoczęcie prac	Wystąpienie z wnioskiem do Starostwa Powiatowego o udostępnienie kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:000 do opracowania projektu załącznika graficznego zintegrowanego planu inwestycyjnego
Rozpoczęcie prac	<ol style="list-style-type: none"> Sporządzenie projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego zgodnie z art. 15 ust. 1-3, art. 16 ust. 1 oraz przepisami wydаныmi na podstawie art. 16 ust. 2 wraz z załącznikiem, o którym mowa w art. 67a ust. 5. (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi) Przygotowanie i złożenie wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego do Burmistrza Miasta Pasym.
3 dni lub w przypadku wezwania o uzupełnienie 20 dni	<p>Przekazanie przez Burmistrza wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego do Rady Miejskiej w terminie 3 dni roboczych od otrzymania wniosku lub w przypadku wystąpienia braków formalnych w terminie 3 dni roboczych od uzupełnienia wniosku.</p> <p>Uzupełnienie ewentualnych braków wniosku w maksymalnym terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.</p>
-	<p>Wraz z przekazaniem wniosku do Rady Miejskiej, Burmistrz ogłasza o tej czynności w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2-4 tj.</p> <ul style="list-style-type: none"> – przez wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu na terenie objętym ZPI lub w siedzibie Urzędu, – przez udostępnienie informacji na stronie internetowej Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej – w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie.
brak ustawowego terminu	Rada Miejska wyraża zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego
brak ustawowego terminu	<p>Po wyrażeniu zgody Burmistrz prowadzi z inwestorem negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego (w przypadku, gdy inwestycja uzupełniająca obejmować ma nieruchomości niebędące we własności inwestora, również z osobą trzecią będącą właścicielem lub użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości – osoba ta może zobowiązać się do zbycia tej nieruchomości na rzecz Gminy).</p> <p>W negocjacjach bierze udział również osoba wyznaczona przez Radę Miejską, a w przypadku, gdy Rada Miejska nie wyznaczy takiej osoby - Przewodniczący Rady Miejskiej.</p>
brak ustawowego terminu	Uwzględniając wynik przeprowadzonych negocjacji, Burmistrz wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, <u>sporządza prognozę oddziaływania na środowisko</u> oraz projekt umowy urbanistycznej wraz z załącznikiem stanowiącym projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.
łącznie 21 dni (konsultacje społeczne), w tym: 14 dni na dokonanie uzgodnień oraz przedstawienie opinii przez Organy	<p>Burmistrz występuje jednocześnie o opinie, uzgodnienia oraz ogłasza o rozpoczęciu konsultacji społecznych:</p> <ul style="list-style-type: none"> – przez publikację w prasie, – przez wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym aktem planowania przestrzennego lub w siedzibie obsługującego go urzędu; – przez udostępnienie informacji na stronie internetowej obsługującego go urzędu, o ile taką posiada, oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu; – w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie. <p>Termin na dokonanie uzgodnień i przedstawienie opinii wynosi 14 dni od dnia wystąpienia o uzgodnienie albo przedstawienie opinii. Brak możliwości</p>



ESPRIT

PRACOWNIA URBANISTYCZNA ESPRIT

MICHAŁ ROMAŃSKI

BIEGŁY Z ZAKRESU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I URBANISTYKI
PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM W OLSZTYNIE

	wystąpienia przez Organy opiniujące i uzgadniające projekt ZPI o przedłużeniu terminu dokonania uzgodnienia lub przedstawienia opinii. W przypadku zintegrowanego planu inwestycyjnego ustawa dopuszcza ograniczenie form konsultacji społecznych do zbierania uwag oraz ich prowadzenie przez okres co najmniej 21 dni.
14 dni	W terminie 14 dni od dnia zakończenia opiniowania, uzgadniania i konsultacji społecznych Burmistrz wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wynikających z uzyskanych opinii, uzgodnień i uwag złożonych w trakcie konsultacji społecznych.
brak ustawowego terminu	<u>Następuje zawarcie umowy urbanistycznej.</u> Skutki prawne umowy urbanistycznej, zawartej w formie aktu notarialnego, powstają z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w załączniku do umowy urbanistycznej.
brak ustawowego terminu	Burmistrz przedstawia Radzie Miejskiej projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiący załącznik do umowy urbanistycznej wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, zawierający wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem 'oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.'
rozpatrzenie na najbliższej sesji Rady Miejskiej	Podjęcie uchwały przez Radę Miejską o uchwaleniu zintegrowanego planu inwestycyjnego
<u>Dzień wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego określa załącznik do umowy urbanistycznej tj. projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.</u>	

Źródło: opracowanie własne na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130z późn. zm.)

3. CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania jest ocena zasadności przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium oraz określenie niezbędnego zakresu prac planistycznych.

4. METODOLOGIA OCENY

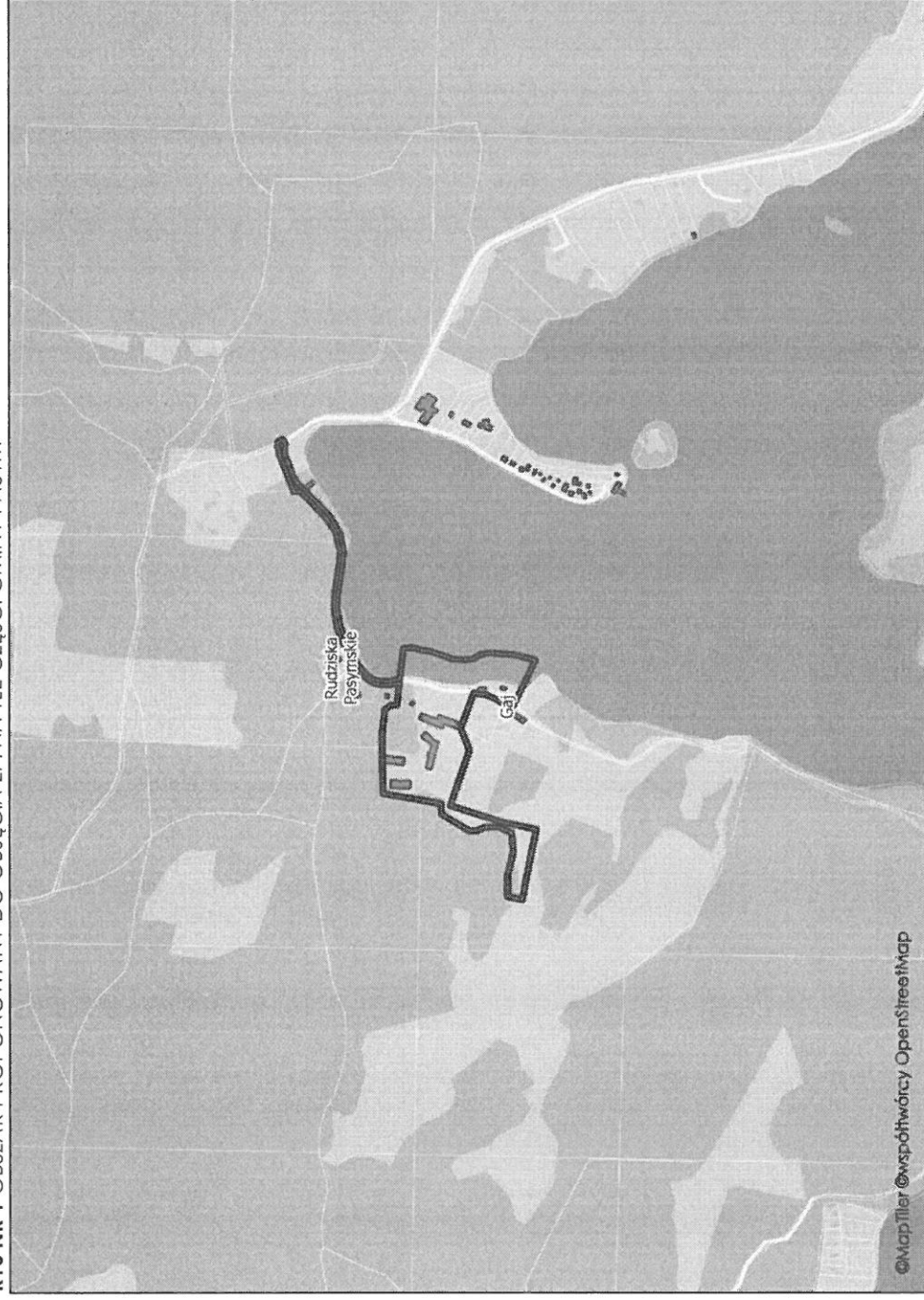
W celu uzyskania wyników dotyczących wyżej opisanych zagadnień przeprowadzono merytoryczną ocenę ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pasym. Dokonano również inwentaryzacji urbanistycznej w postaci wizji terenowej obszaru proponowanego do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym, a także przeanalizowano materiały i dokumenty wyjściowe w szczególności ortofotomapy oraz mapy ewidencyjne.

5. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Obszarem proponowanym do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym są działki ewidencyjne nr 458 i 461 oraz część działek ewidencyjnych nr 469, 476, 471 i 376/1 (Jezioro Kalwa) w obrębie geodezyjnym Krzywonoga, w Gminie Pasym. Przedmiotowy teren stanowi pozostałości ośrodka wypoczynkowego „Rudka”. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków w jego granicach zlokalizowana jest zabudowa o łącznej powierzchni 3 110 m². Część budynków nie istnieje w terenie. Obszar proponowany do objęcia ZPI obejmuje teren o powierzchni ok. 5,7402 ha, zlokalizowany w rejonie osad Rudziska Pasymskie oraz Gaj. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz letniskowej, uzupełnionej obiektami związanymi z rekreacją wodną, będącymi dopełnieniem funkcjonalnym rekreacyjnego wykorzystania linii brzegowej Jeziora Kalwa. Od strony zachodniej, północnej oraz południowej większość terenu graniczy z rozległymi kompleksami leśnymi, natomiast od strony wschodniej obszar sąsiaduje z wodami powierzchniowymi jeziora Kalwa. Na poniższych rysunkach przedstawiono teren proponowany do objęcia ZPI na tle części gminy Pasym oraz ewidencji gruntów i budynków, a także ortofotomapy.

8

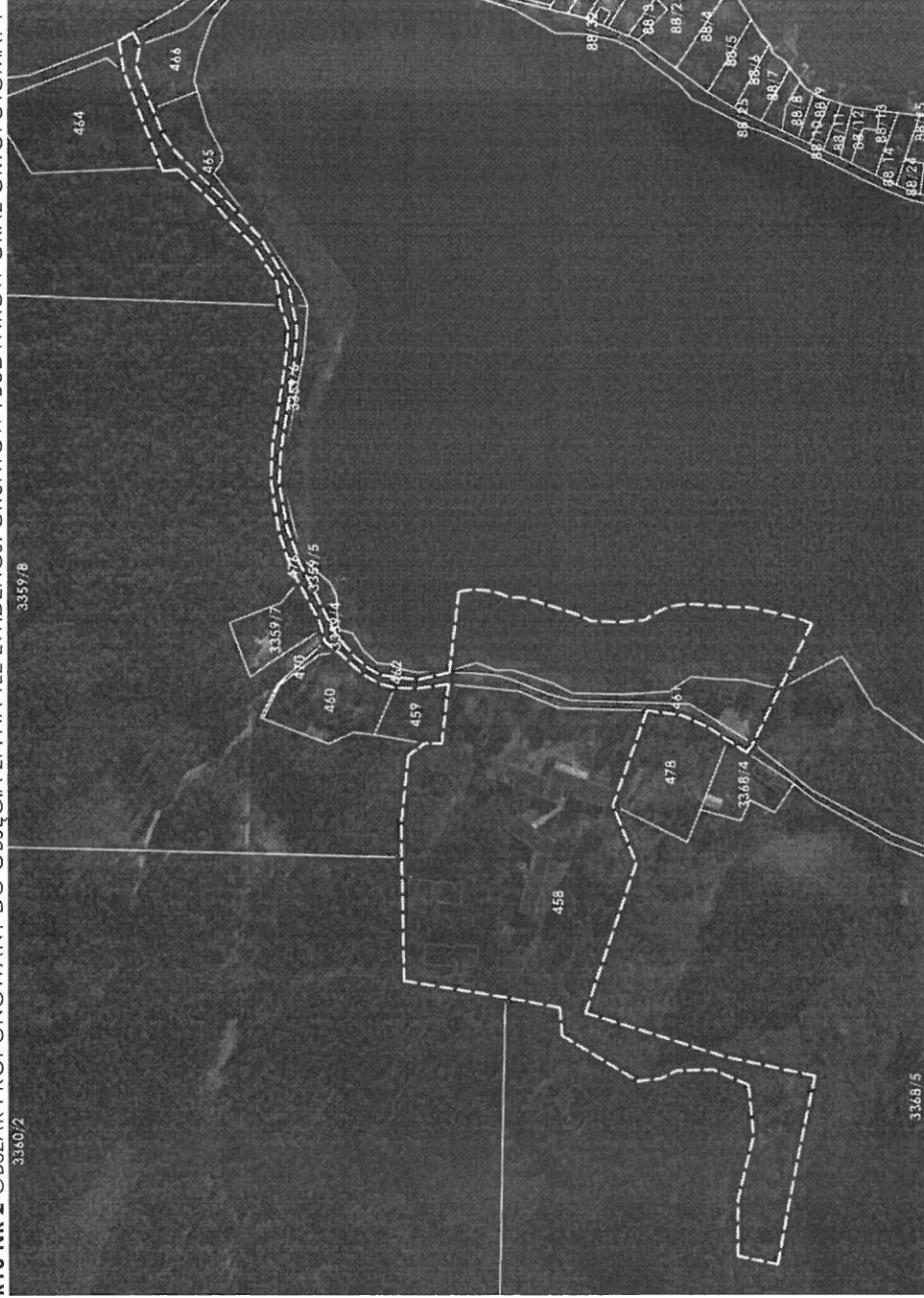
RYS NR 1 OBSZAR PROPONOWANY DO OBJĘCIA ZPI NA TLE CZĘŚCI GMINY PASYM



Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://openmaptiles.org/>

ESPRIT
PRACOWNIA URBANISTYCZNA ESPRIT
MICHAŁ ROMĄŃSKI
BIEGŁY Z ZAKRESU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I URBANISTYKI
PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM W OLSZTYNIE

RYŚ NR 2 OBSZAR PROPONOWANY DO OBJĘCIA ZPI NA TLE EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW ORAZ ORTOFOTOMAPY



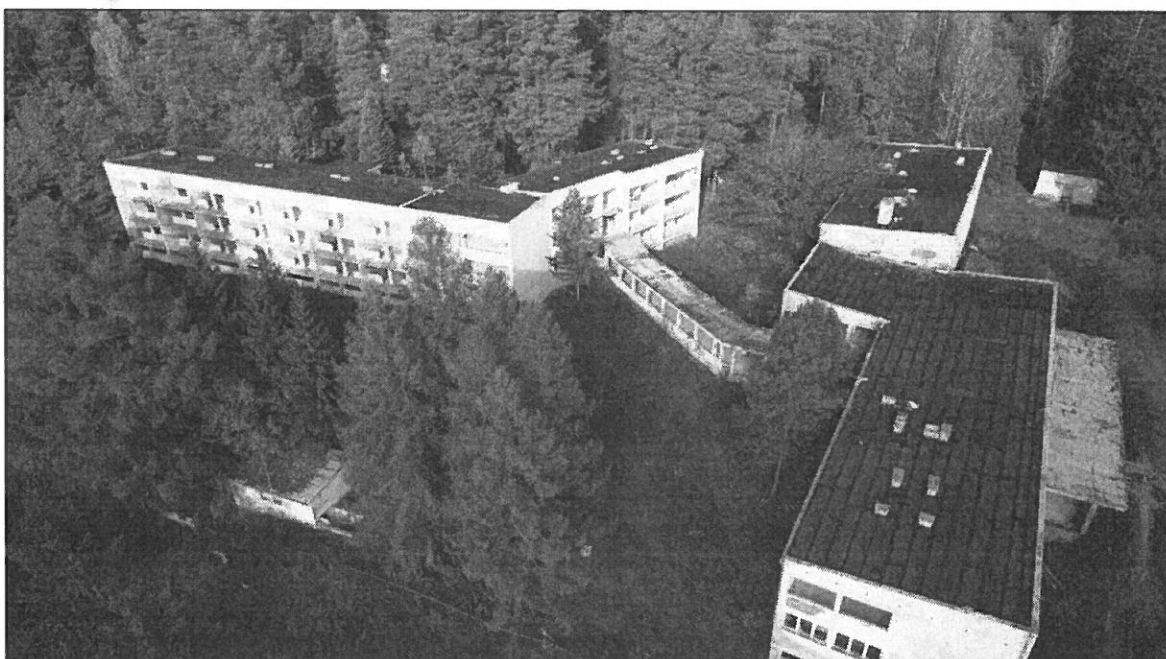
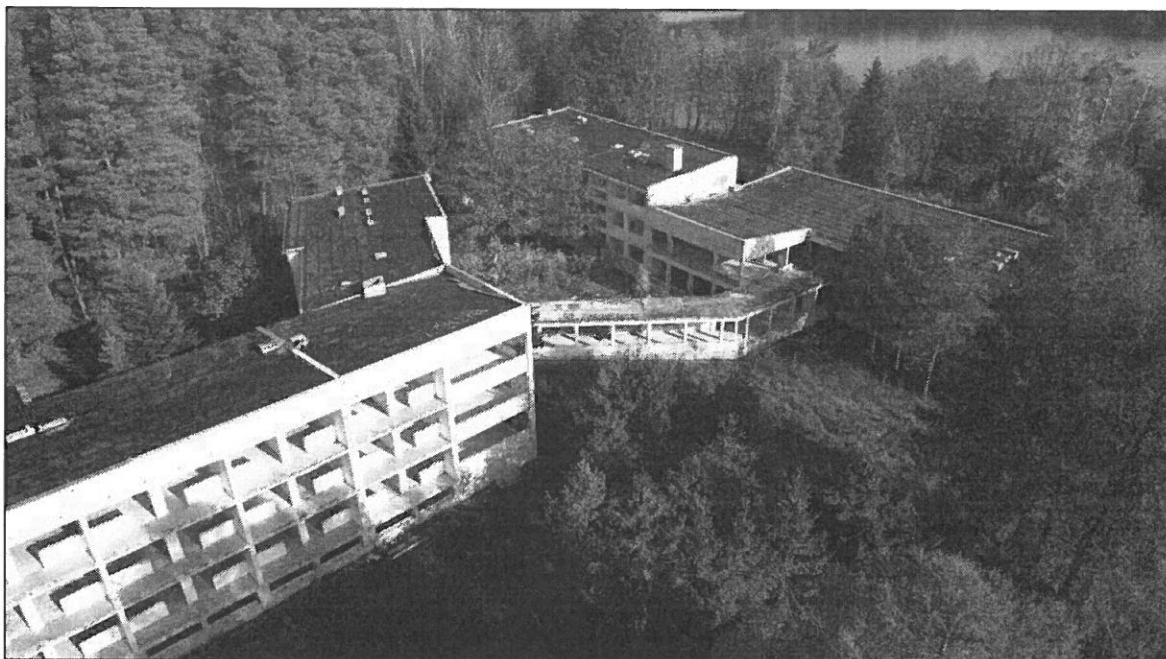
Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://szytyno.geoportal2.pl/map/geoportal/wms.php>;
<https://mapy.geoportal.gov.pl/wss/service/PZGIK/ORTO/WMS/StandardResolutionTime?TIME=2023-01-01T00%3A00%3A00.000%2B01%3A00>

ESPRIT
PRACOWNIA URBANISTYCZNA ESPRIT
MICHAŁ ROMĄŃSKI
BIEGŁY Z ZAKRESU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I URBANISTYKI
PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM W OLSZTYNIE

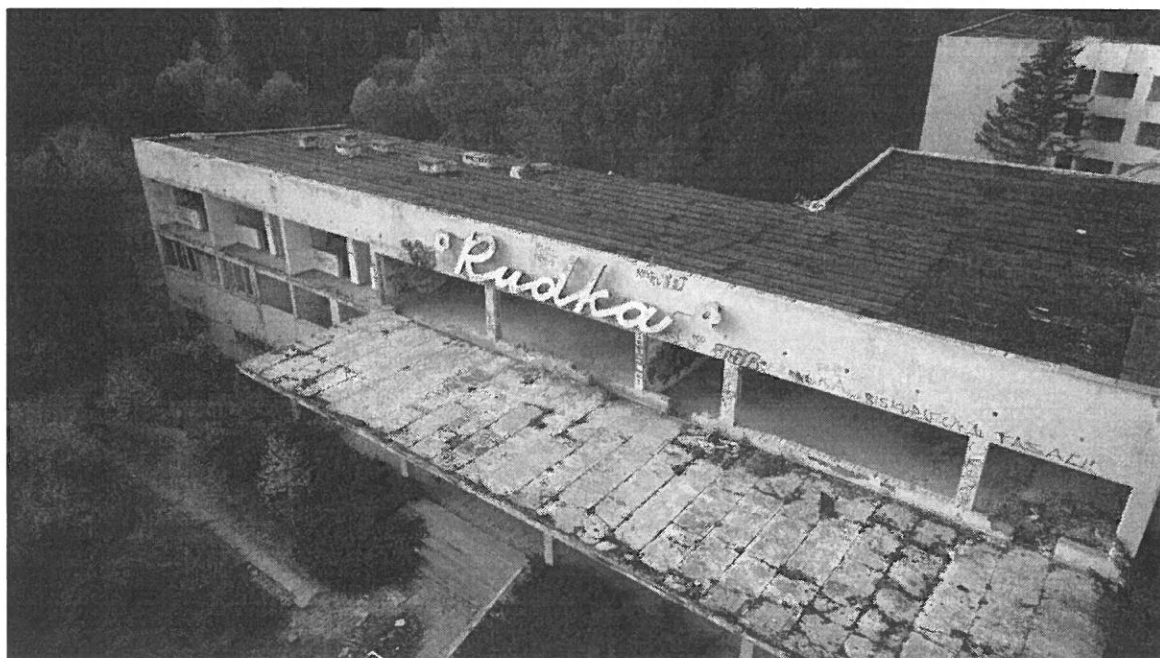
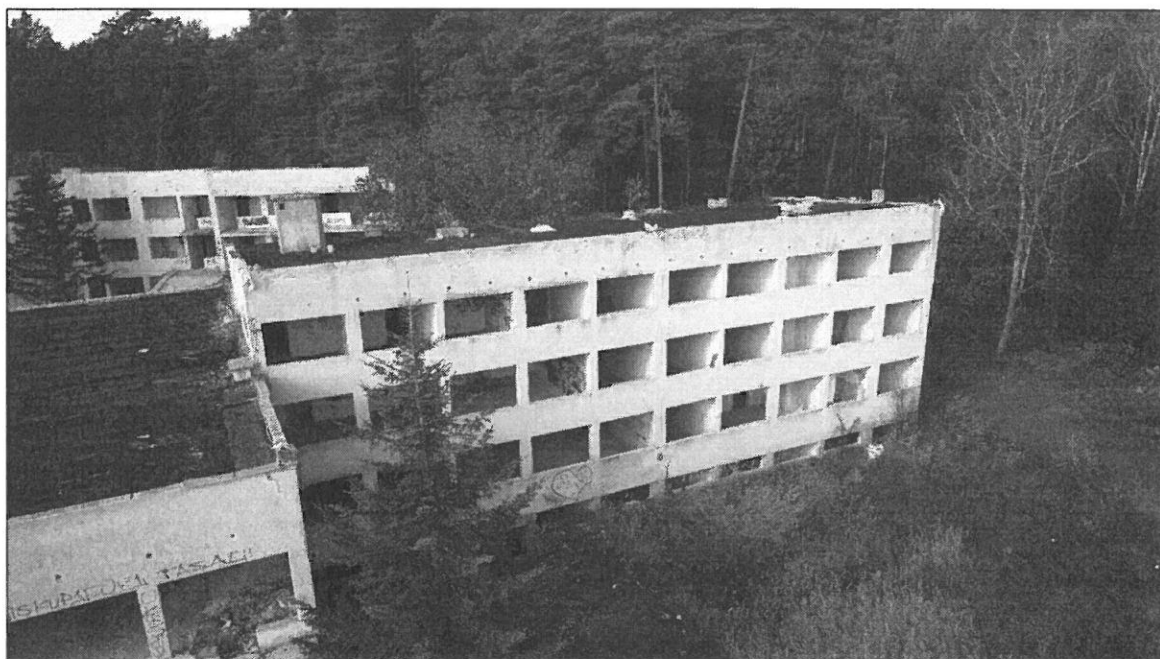
RYS NR 3 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA OBSZARU PROPONOWANEGO DO OBJĘCIA ZPI



PRACOWNIA URBANISTYCZNA ESPRIT
MICHAŁ ROMAŃSKI
BIEGŁY Z ZAKRESU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I URBANISTYKI
PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM W OLSZTYNIE



PRACOWNIA URBANISTYCZNA ESPRIT
MICHAŁ ROMAŃSKI
BIEGŁY Z ZAKRESU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I URBANISTYKI
PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM W OLSZTYNIE

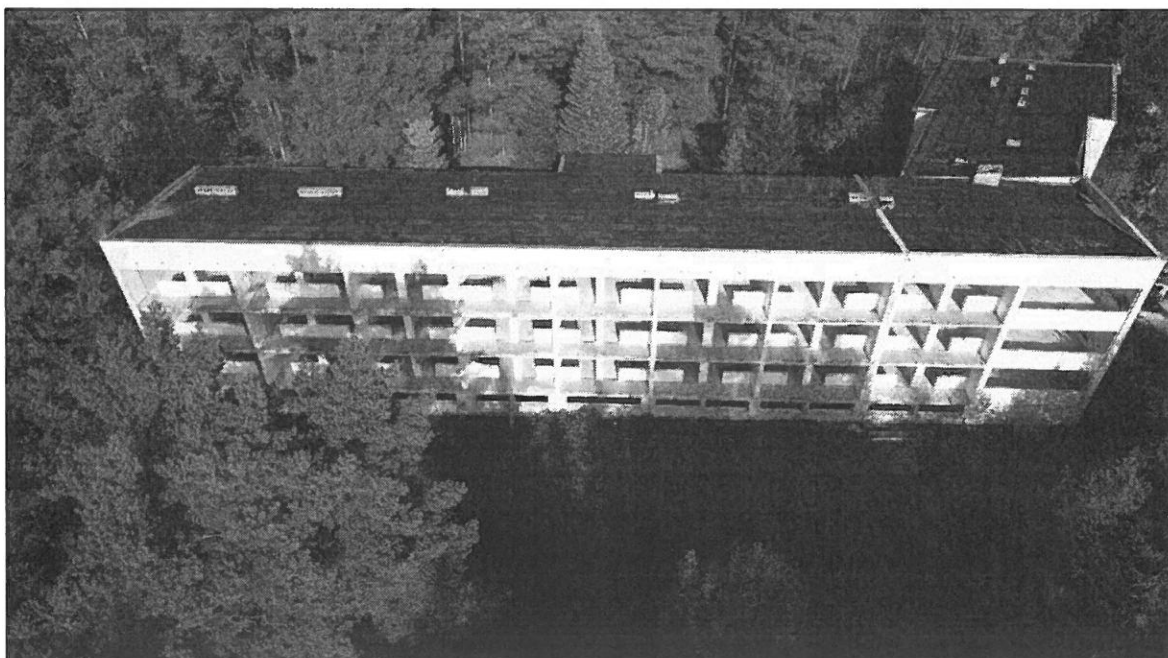


ESPRIT

PRACOWNIA URBANISTYCZNA ESPRIT

MICHAŁ ROMAŃSKI

BIEGŁY Z ZAKRESU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I URBANISTYKI
PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM W OLSZTYNIE



ESPRIT

PRACOWNIA URBANISTYCZNA ESPRIT

MICHAŁ ROMAŃSKI

BIEGŁY Z ZAKRESU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I URBANISTYKI
PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM W OLSZTYNIE

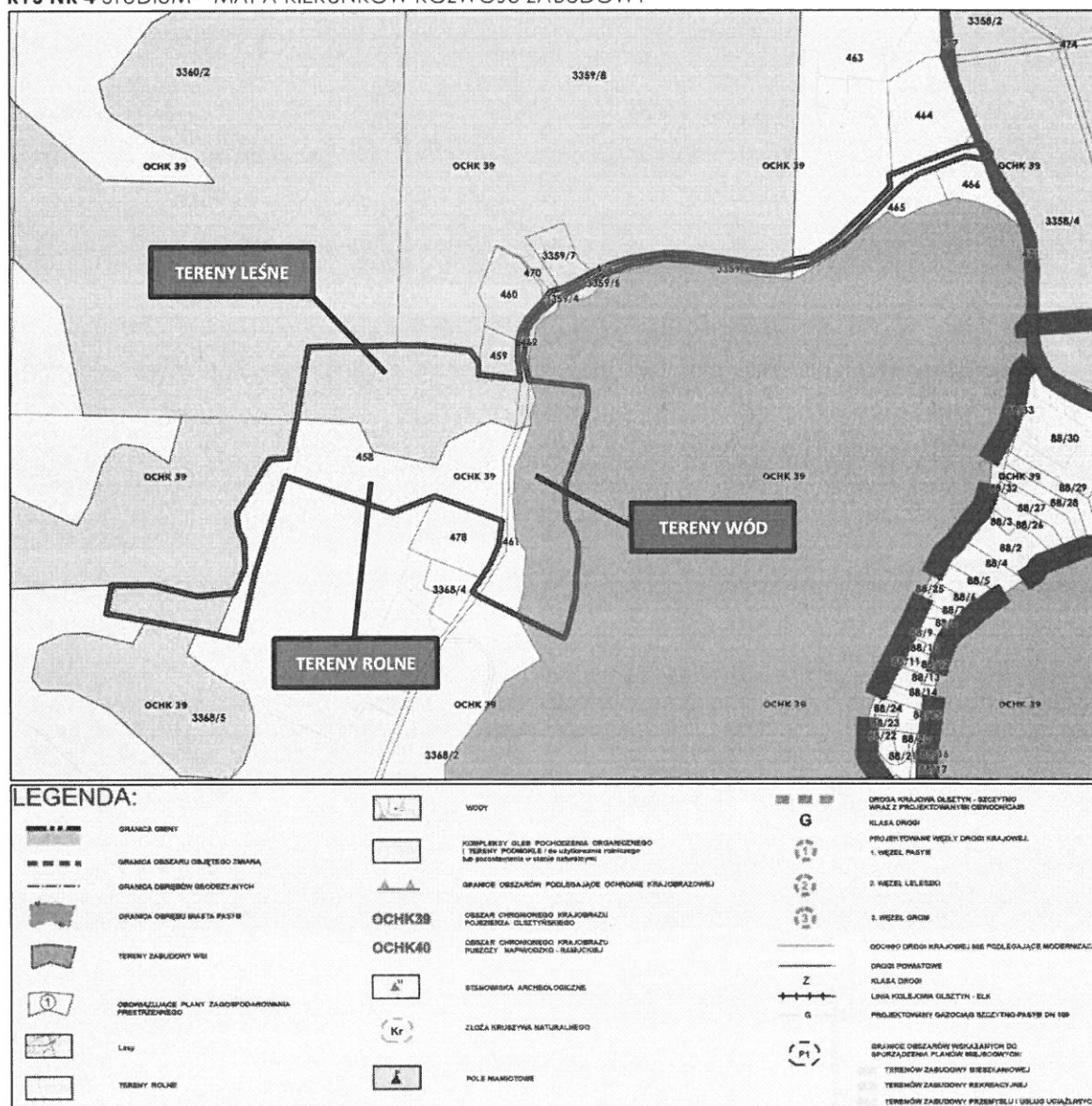
6. STAN PRAWNY W UJĘCIU PLANISTYCZNYM

W granicach obszaru będącego przedmiotem niniejszej analizy nie obowiązuje akt prawa miejscowego, który określałby możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu.

7. USTALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PASYM

Na terenie Gminy Pasy obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pasy z 1996 r., zmienione Uchwałą Rady Miejskiej w Pasymiu Nr XXV158/05 z dnia 15 lutego 2005 r. (dalej: Studium).

RYS NR 4 STUDIUM – MAPA KIERUNKÓW ROZWOJU ZABUDOWY



Źródło: https://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_pasym

Zgodnie z mapą kierunków rozwoju zabudowy obszar proponowany do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym zlokalizowany jest w granicach terenów rolnych, terenów leśnych i terenów wód. W zakresie kierunków zagospodarowania terenów rolnych wskazano m.in. na:

„ochronę krajobrazu przez przestrzeganie zasad wznoszenia obiektów nawiązujących w swych rozwiązaniach do cech architektonicznych regionu. Racjonalne wykorzystanie przestrzeni w tym walorów przyrodniczych i krajobrazowych (znaczące akweny jezior i kompleksów leśnych). Ze względu na średnią i słabą jakość gleb i użytków zielonych, **rozwój turystyki i rekreacji określa się jako dziedzinę mającą znaczenie społeczne i gospodarcze** (wyższe podątki, miejsca pracy w usługach z tym związanych) i **ogólne ożywienie terenów wiejskich**. Harmonijny rozwój turystyki i rekreacji a szczególnie zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tę funkcję należy traktować jako zachowanie odpowiednich proporcji pomiędzy terenami przeznaczonymi pod rozwój usług ogólnodostępnych, zagospodarowaniem pod rekreację indywidualną (budownictwo letniskowe), a terenami wolnymi od jakiegokolwiek zabudowy mającymi znaczenie rolnicze i krajobrazowe oraz możliwości wyznaczania szlaków turystycznych. **Szczególne znaczenie ma tu sprawa ogólnej dostępności do brzegów jezior**”

Ponadto, w zakresie rozwoju terenów rolnych Studium wskazuje na konieczność uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej na terenach nadbrzeżnych jezior, a szczególnie budownictwa letniskowego i ośrodków wypoczynkowych.

W odniesieniu do terenów leśnych wskazać przede wszystkim należy, że ich wyznaczenie w granicach badanego obszaru nie wynika z faktycznego użytkowania gruntu – zgodnie z ewidencją gruntów i budynków w granicach analizowanej nieruchomości nie występują grunty leśne. Teren w większości stanowi inne tereny zurbanizowane, oznaczone symbolem Bi.

Dla terenów wód Studium m.in. określa współpracę w wykorzystaniu jezior do celów turystycznych (wędkarstwo, turystyka wodna) szczególnie w zakresie organizacji i funkcjonowania pól biwakowych i obozowisk, a także wskazuje na ochronę jezior przed zanieczyszczeniami.

Analizowany teren położony jest poza obszarami wskazanymi do opracowania planu miejscowego. Jednakże, Studium ustala, że „dla pozostałych terenów (czyli tych, których nie oznaczono jako obszary do sporządzenia planu miejscowego) o ile nie występują przeciwwskazania przyrodnicze i kulturowe mogą być sporządzane miejscowe plany stosownie do potrzeb rozwoju gminy”.

8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH

W Polsce ochronie prawnej podlegają grunty rolne klas I-III oraz grunty leśne, na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r., poz. 82). Zgodnie z art. 3 przytoczonej ustawy ochrona gruntów rolnych polega głównie na ograniczaniu ich przeznaczenia na cele nierolnicze, a leśnych na cele nieleśne lub nierolnicze. Przeprowadzona analiza wykazała, że na badanym terenie nie występują grunty rolne lub leśne podlegające ochronie zgodnie z ww. ustawą. W granicach obszaru proponowanego do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym zlokalizowane są inne tereny zabudowane - oznaczone symbolem Bi, łąki trwałe - oznaczone symbolem Ł, drogi - oznaczone symbolem dr oraz grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi - oznaczone symbolem Wp.

9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z AKTÓW PRAWNYCH Z ZAKRESU OCHRONY PRZYRODY

Uwarunkowania wynikające z lokalizacji terenu na obszarach podlegających prawnym formom ochrony przyrody w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1478 z późn.zm.) mogą mieć decydujący wpływ na ustalenia aktu prawa miejscowego jakim jest zintegrowany plan inwestycyjny. W przedmiotowym przypadku obszar proponowany do objęcia ZPI zlokalizowany jest w całości na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego, w granicach którego obowiązują przepisy Uchwały

Nr XX/470/16 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 września 2016 r. (dalej: uchwała OCHK).

W granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego** obowiązują następujące zakazy:

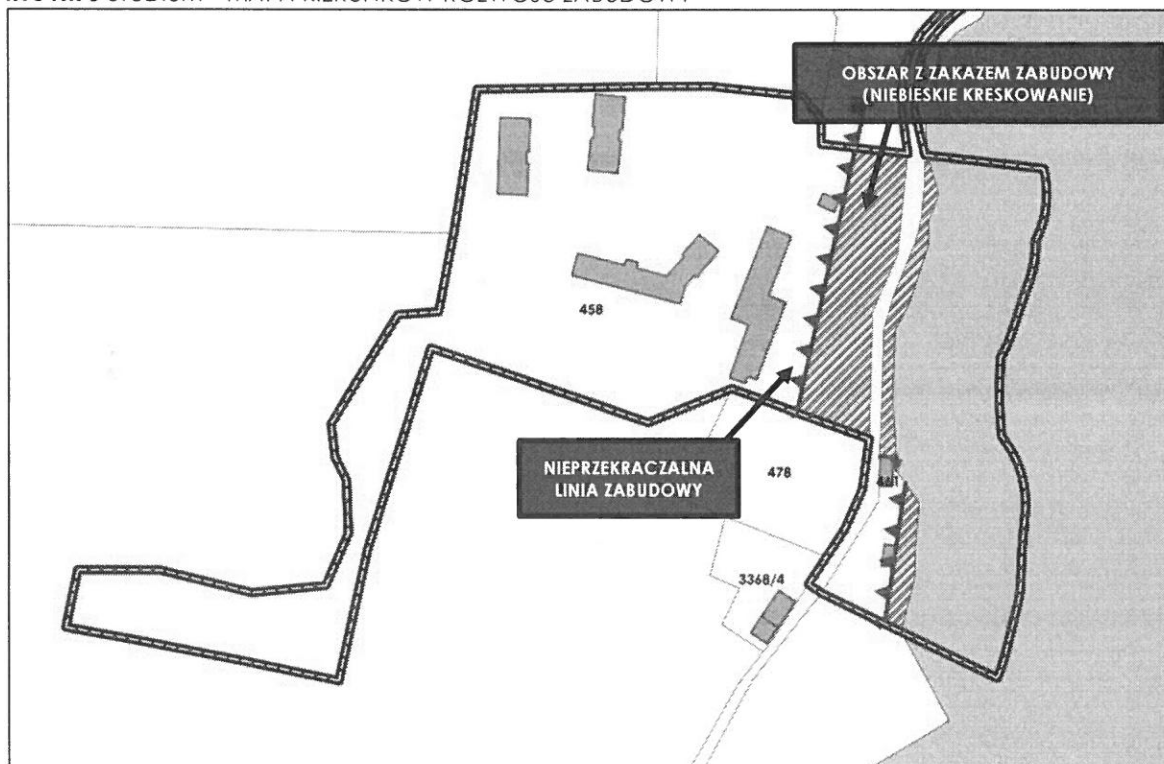
- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsłupowym, przeciwpowodziowym lub przeciw osuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 8) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:



- a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne
 - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

W przypadku obszaru proponowanego do objęcia ZPI zastosowanie będzie mieć zakaz dotyczący budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych. Przeprowadzona analiza przepisów uchwały OCHK wykazała możliwość zastosowania odstępstwa regulującego ww. zakaz, co spowoduje zmniejszenie strefy ochronnej od jeziora tj. zakaz „nie dotyczy budowy obiektów budowlanych w granicach zabudowanej budynkiem działki budowlanej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod warunkiem niezmnieszenia dotychczasowej odległości zabudowy od brzegów wód ustalonej w odniesieniu do zabudowy: na tej działce, albo na działce przylegającej w przypadku, gdy odległość zabudowy od brzegów wód na tej działce jest mniejsza niż odległość zabudowy od brzegów wód na działce, na której budowany jest obiekt budowlany”. Po zastosowaniu powyższego odstępstwa od zakazu, strefa ochronna prezentować się będzie następująco:

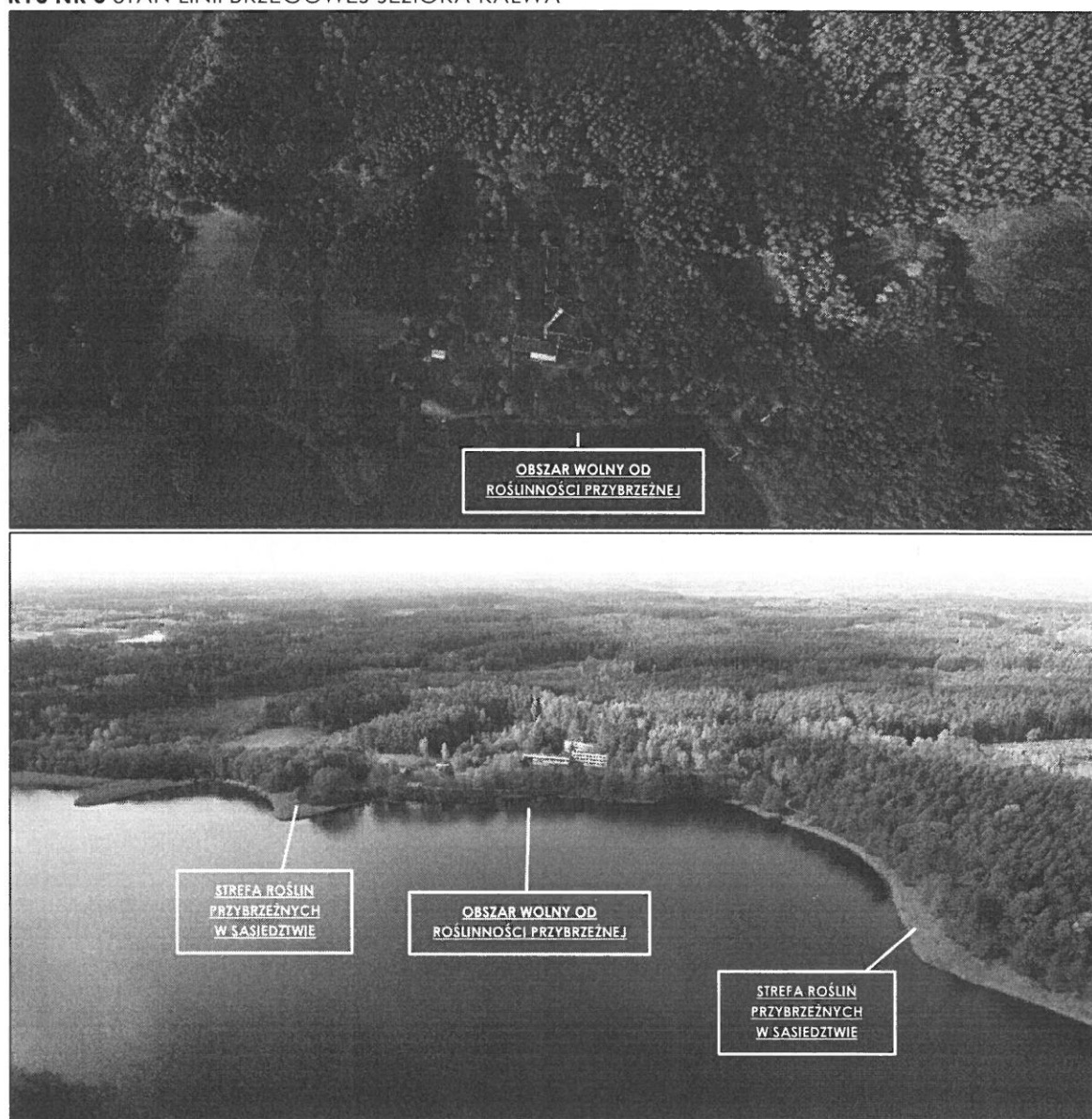
RYS NR 5 STUDIUM – MAPA KIERUNKÓW ROZWOJU ZABUDOWY



Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://szczytno.geoportal2.pl/map/geoportal/wms.php>

Powszechnym problemem w zagospodarowaniu strefy przybrzeżnej obiektami i urządzeniami przeznaczonymi do rekreacji jest występowanie szuwarów w odniesieniu do obowiązującego zakazu „zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry”. Jednakże w analizowanym przypadku obszar linii brzegowej wzdłuż działki ewidencyjnej nr 461 pozbawiony jest roślinności przybrzeżnej. Stan linii brzegowej udokumentowano na poniższych fotografiach.

RYS NR 6 STAN LINII BRZEGOWEJ JEZIORA KALWA



Źródło:

Analiza pozostałych zakazów obowiązujących w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego wykazała, że zastosowanie do całości przedmiotowego terenu będzie mieć zakaz „*wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych*”. Tym samym, potencjalne obiekty budowlane należy projektować jako wkomponowane w istniejące ukształtowanie terenu

W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego obowiązuje ponadto zakaz likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych. Wskazać należy, że możliwe jest usunięcie części zadrzewień, powstałych w wyniku nieużytkowania gruntu na przestrzeni czasu, zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody w celu przywrócenia gruntów nieużytkowanych do użytkowania innego niż rolnicze, zgodnego z przeznaczeniem terenu, określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W pozostałym zakresie w zintegrowanym planie inwestycyjnym należy uwzględnić rozwiązania chroniące istniejące zadrzewienia przydrożne i nadwodne.



ESP RIT

P R A C O W N I A U R B A N I S T Y C Z N A E S P R I T

M I C H A Ł R O M A Ń S K I

B I E G Ł Y Z Z A K R E S U P L A N O W A N I A P R Z E S T R Z E N N E G O I U R B A N I S T Y K I
P R Z Y S Á D Z I E O K R Ę G O W Y M W O L S Z T Y N I E

10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ZABYTEKÓW

Formy ochrony zabytków ustalone zostały w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn.zm.). Powyższy przepis określa następujące formy ochrony zabytków:

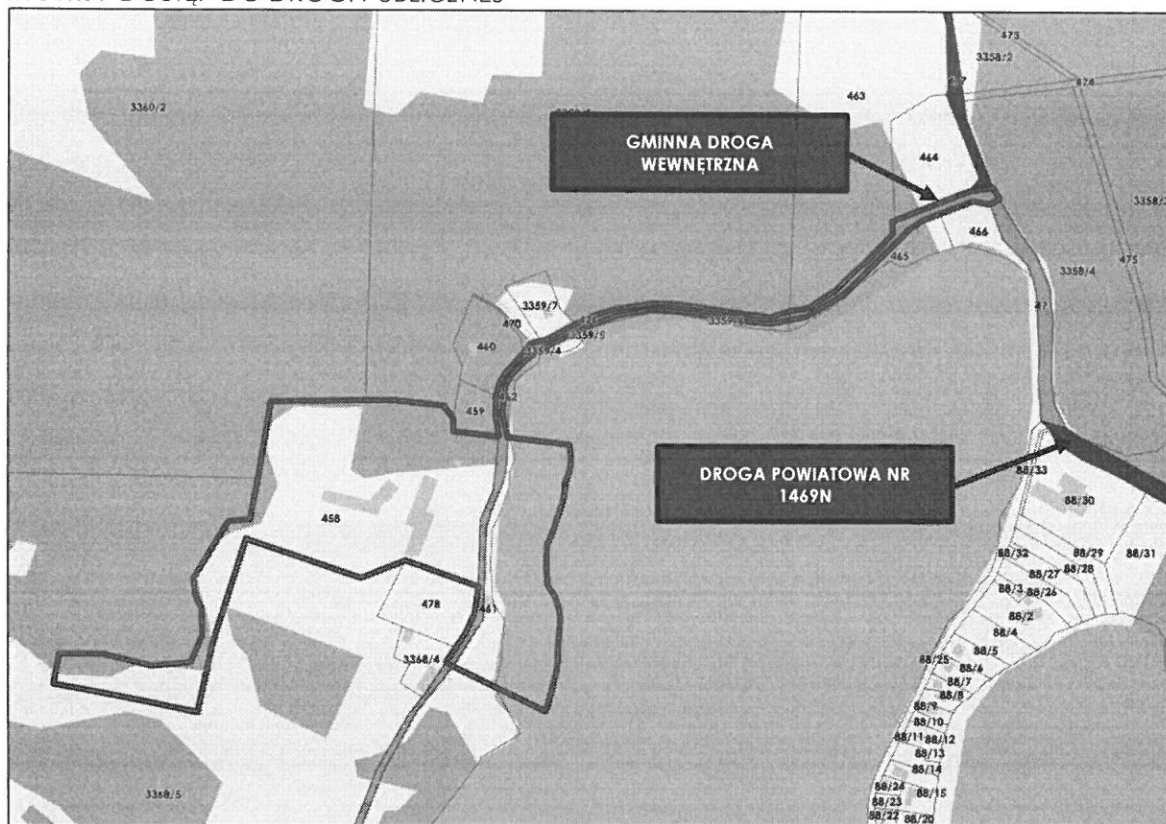
1. wpis do rejestru zabytków;
1a) wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
2. uznanie za pomnik historii;
3. utworzenie parku kulturowego;
4. ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Wszystkie obiekty i obszary zabytkowe zgromadzone są w dokumencie dotyczącym zabytków, opracowywanym dla obszaru całej gminy, czyli gminnej ewidencji zabytków. Obiekty i obszary zabytkowe ujawniane są także w dokumentach planistycznych, takich jak Studium czy plan miejscowy. Przeprowadzona analiza wykazała, że w granicach obszaru proponowanego do objęcia ZPI nie występują prawne formy ochrony zabytków.

11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

Obszar proponowany do objęcia ZPI posiada dostęp do drogi powiatowej nr 1469N Pasym – Purda (działka ewidencyjna nr 103), poprzez gminną drogę wewnętrzną stanowiącą działkę ewidencyjną nr 471.

RYS NR 7 DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

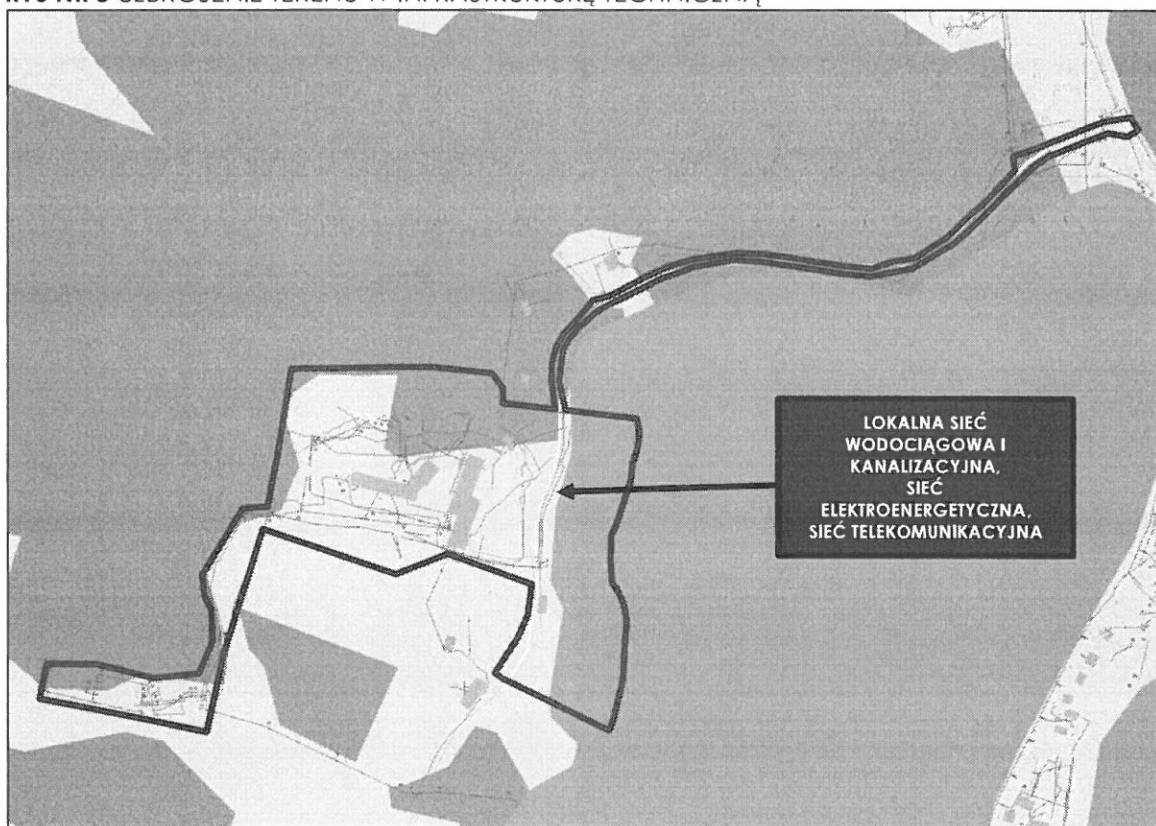


Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://tile.openstreetmap.org>

12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z UZBROJENIA TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

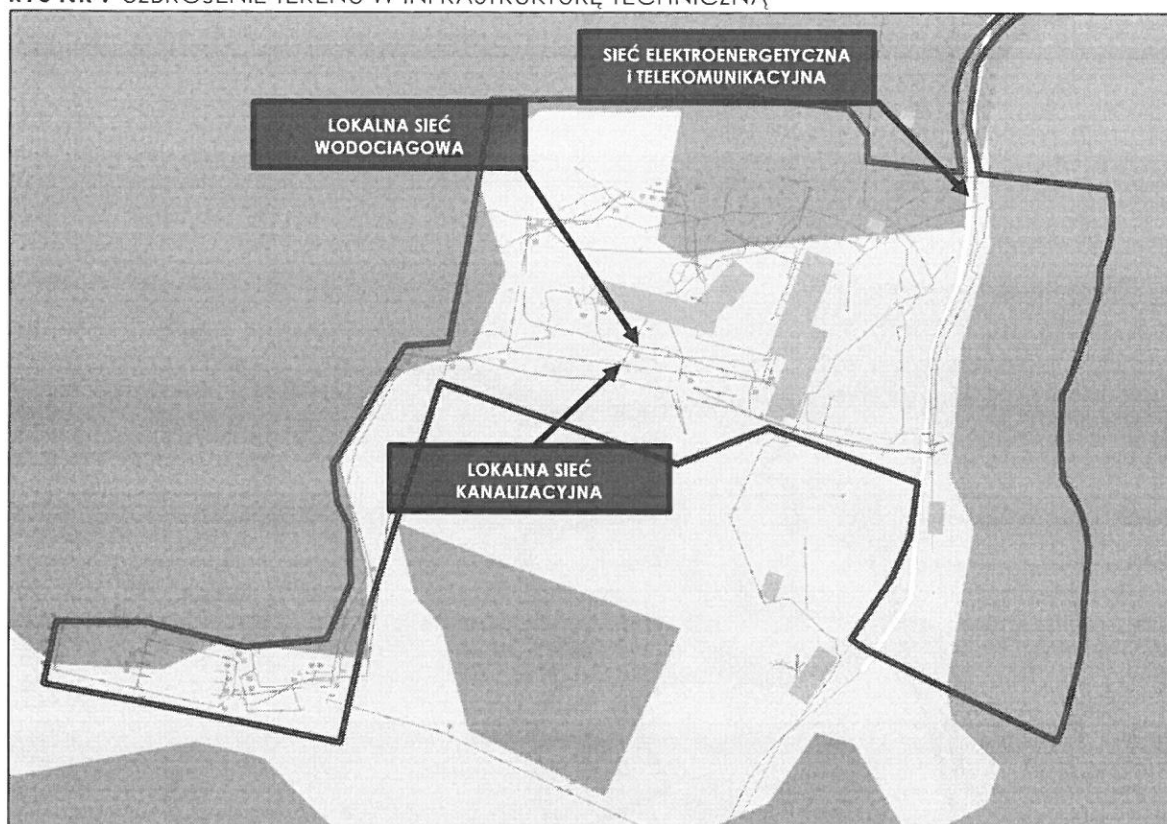
Obszar proponowany do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym charakteryzuje się wysokim stopniem wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną. W jej granicach zlokalizowana jest sieć elektroenergetyczna i telekomunikacyjna, a także lokalna, indywidualna sieć kanalizacyjna ogólnospławna, wodociągowa i ciepłownicza. Natomiast, do budynków znajdujących się w granicach działki nr 461 doprowadzona jest sieć elektroenergetyczna i telekomunikacyjna. Wzdłuż działki 461, w wąskiej części przy linii brzegowej, poprowadzona jest sieć wodociągowa. Dodatkowo, z analizy geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu wynika, że ścieki i wody opadowe, za pomocą lokalnej sieci kanalizacji ogólnospławnej, odprowadzane są do jeziora poprzez działki nr 3368/5, 469 i 3348/2. Mając na uwadze, że teren stanowi pozostałości po dawnym ośrodku wypoczynkowym, należałoby przeprowadzić analizę stanu technicznego istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz dostosować teren do obecnych wymagań w zakresie nowoczesnych rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej.

RYS NR 8 UZBROJENIE TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ



Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://szczytno.geoportal2.pl/map/geoportal/wms.php>

RYS NR 9 UZBROJENIE TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ



Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://szczytno.geoportal2.pl/map/geoportal/wms.php>

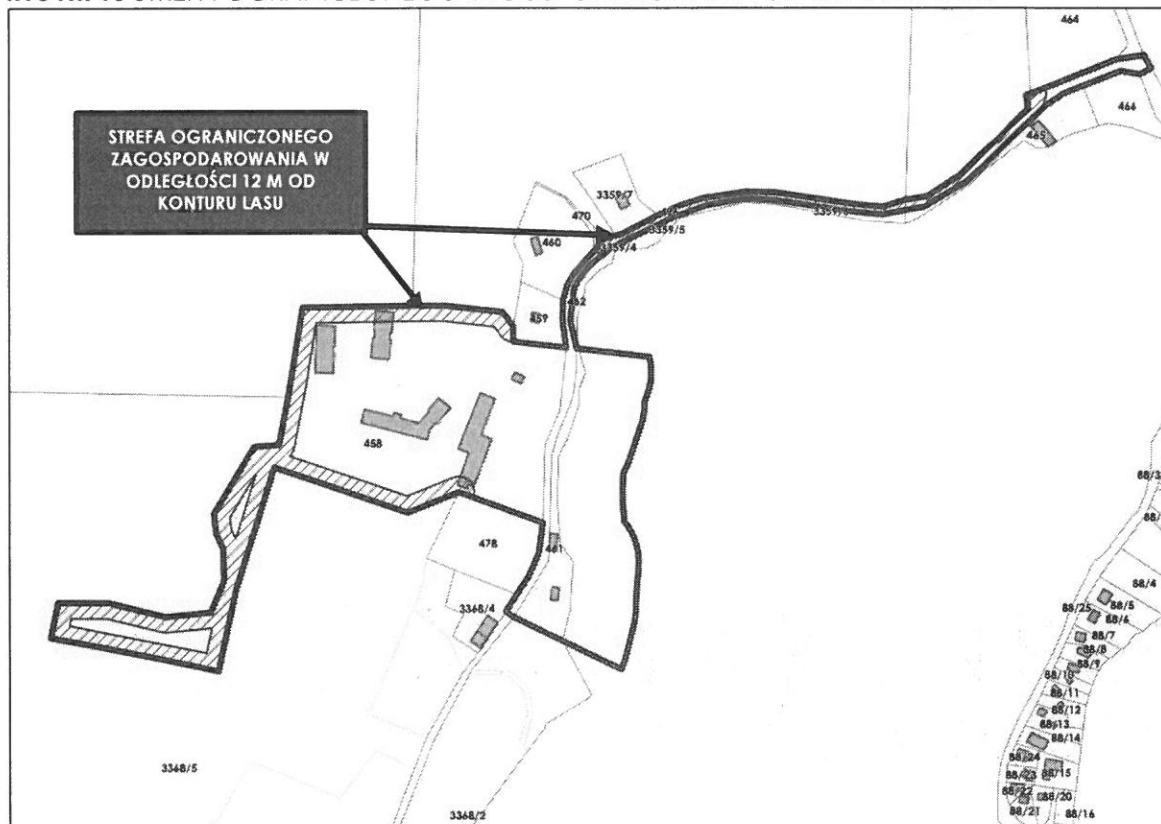
13. IDENTYFIKACJA POZOSTAŁYCH CZYNNIKÓW MAJĄCYCH WPŁYW NA PRZYSZŁE USTALENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

Powyżej wymieniono kluczowe uwarunkowania mające wpływ na możliwości zainwestowania analizowanego obszaru. Jednakże uwarunkowań terenu mających wpływ na ogólną możliwość zabudowy i zagospodarowania określonego obszaru albo warunkujących powstanie dodatkowych obostrzeń dla ustaleń ZPi, jest znacznie więcej. Zalicza się do nich m.in. szerokie spektrum czynników geologicznych takich jak: występowanie terenów zagrożonych powodzią, terenów górniczych, złóż kopalin, terenów osuwiskowych lub obszarów głównych zbiorników wód podziemnych. Posługując się dostępnymi materiałami dokonano analizy pozostałych czynników wpływających na przyszłe zapisy zintegrowanego planu inwestycyjnego. Analiza wykazała, iż obszar proponowany do objęcia ZPi:

- nie jest terenem górniczym,
- nie jest obszarem zagrożonym niebezpieczeństwem powodzi,
- położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Olsztyn nr 213,

- częściowo położony jest w strefie ograniczonego zagospodarowania w odległości 12 m od konturu lasu, zlokalizowanego na sąsiednich działkach ewidencyjnych nr 3368/5, 3360/2, 3359/8 i 3359/6.

RYS NR 10 STREFA OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA OD KONTURU LASU



Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://wms.epodgik.pl/cgi-bin/mragowo-mz>



PRACOWNIA URBANISTYCZNA ESPRIT
MICHAŁ ROMAŃSKI
BIEGŁY Z ZAKRESU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I URBANISTYKI
PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM W OLSZTYNIE

14. ANALIZA DOTYCZĄCA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PASYM

W wyniku przeprowadzonej analizy zasadności wykazano, że obszar proponowany do objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym oznaczony jest w Studium Gminy Pasyń jako tereny rolne, leśne i wody. Ocena ustaleń kierunków rozwoju zabudowy w Studium wykazała, że istnieje możliwość opracowania ZPI w kierunku rozwoju zabudowy o funkcji rekreacyjno-turystycznej. W przedmiotowym przypadku zasadnicze znaczenie ma zasada stopnia związania ustaleń planu miejscowego z ustaleniami Studium, którego ocena zależy w dużej mierze od brzmienia ustaleń Studium i może być, w zależności od szczegółowości jego ustaleń - silniejszy lub słabszy. Ustalenia studium nie muszą być przeniesione wprost do postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale nie mogą być również ze sobą sprzeczne (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 grudnia 2017 r., sygn. akt II OSK 1107/16). W wyniku analizy dokumentu stopień związania ustaleń Studium Miasta i Gminy Pasyń uznać należy za niski. Szczegółowość ustaleń Studium, w szczególności na terenach wiejskich gminy, jest ograniczona do minimum. Wynika to przede wszystkim z daty opracowania aktu kierownictwa wewnętrznego (1996 r.), kiedy to dokumenty planistyczne nie były sporządzane w sposób tak bardzo szczegółowy jak dokonuje się tego po upływie ponad 20 lat. W obowiązującym Studium zdecydowana większość terenów wiejskich zlokalizowana jest na terenach rolnych i leśnych. W tym miejscu wskazać przede wszystkim należy na zapis Studium ustalający, że **„dla pozostałych terenów (czyli tych, których nie oznaczono jako obszary do sporządzenia planu miejscowego) o ile nie występują przeciwwskazania przyrodnicze i kulturowe mogą być sporządzane miejscowe plany stosownie do potrzeb rozwoju gminy”**. W tym zakresie uwzględnić należy zawarty w ustaleniach Studium Miasta i Gminy Pasyń zapis, że na terenie Gminy występuje duże zapotrzebowanie na budownictwo letniskowe. Dodatkowo, należy zwrócić uwagę na ustalenia dotyczące zagospodarowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w których w szczególności uwzględniono rozwój turystyki i rekreacji tj.: „ze względu na średnią i słabą jakość gleb i użytków zielonych, **rozwój turystyki i rekreacji określa się jako dziedzinę mającą znaczenie społeczne i gospodarcze** (wyższe podatki, miejsca pracy w usługach z tym związanych) i ogólne ożywienie terenów wiejskich.” Ponadto, w zakresie zagospodarowania terenów rolnych wskazano, że „harmonijny rozwój turystyki i rekreacji, a szczególnie zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tę funkcję należy traktować jako zachowanie odpowiednich proporcji pomiędzy terenami przeznaczonymi pod rozwój usług ogólnodostępnych, zagospodarowaniem pod rekreację indywidualną (budownictwo letniskowe), a terenami wolnymi od jakiegokolwiek zabudowy mającymi znaczenie rolnicze i

krajobrazowe oraz możliwości wyznaczania szlaków turystycznych. Szczególne znaczenie ma tu sprawa ogólnej dostępności do brzegów jezior." W analizowanym przypadku przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do linii brzegowej (działka ewidencyjna nr 461) na długości 235 m. W tym miejscu dostęp do brzegu jeziora Kalwa jest szczególnie atrakcyjny pod kątem prawno-urbanistycznym w stosunku do zakazów obowiązujących w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego. W rozdziale dotyczącym uwarunkowań terenu wynikających z aktów prawnych z zakresu ochrony przyrody wykazano, że wzdłuż działki ewidencyjnej nr 461 obszar linii brzegowej pozbawiony jest roślinności przybrzeżnej. Brak roślinności szuwarowej na tym odcinku linii brzegowej oznacza, że zagospodarowanie nadbrzeżne, w tym lokalizacja pomostów jest możliwa do realizacji nie naruszając zakazów obowiązujących w granicach ww. formy ochrony przyrody. Tym samym potencjalne inwestycje w rejonie linii brzegowej nie będą kolidować z wymogami ochrony środowiska, co dodatkowo podnosi potencjał tego terenu w kierunku racjonalnego, ponownego zainwestowania dawniej funkcjonującego ośrodka wypoczynkowego z uwzględnieniem walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Dostępność do jeziora Kalwa należy również ocenić jako korzystną w kontekście obowiązującego na terenie zakazu lokalizacji obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych. W związku z tym, że analizowana nieruchomość stanowi teren zabudowany, jak również jej sąsiedztwo, możliwe jest zastosowanie odstępstwa od ww. zakazu który wskazuje, że „zakaz nie będzie dotyczył budowy obiektów budowlanych w granicach zabudowanej budynkiem działki budowlanej (...) pod warunkiem nie zmniejszania dotychczasowej odległości zabudowy od brzegów wód ustalonej w odniesieniu do zabudowy na tej działce, albo na działce przylegającej w przypadku, gdy odległość zabudowy od brzegów wód na tej działce jest mniejsza niż odległość zabudowy od brzegów wód na działce, na której budowany jest obiekt budowlany". Potwierdzeniem możliwości ponownego zainwestowania analizowanego terenu w oparciu o obowiązujące ustalenia Studium jest również obecnie prowadzona polityka przestrzenna przez władze Gminy. Zgodnie z analizą uchwalanych w ostatnich latach planów miejscowych, akty te opracowywane są z przeznaczeniem pod zabudowę turystyczną na obszarach wykazanych w Studium jako tereny rolne. Zwrócić należy uwagę na uchwalony plan miejscowy w dniu 24 maja 2022 r. w obrębie Leleszki z przeznaczeniem pod teren przystani wodnej. W uzasadnieniu do Uchwały Nr XXXV/279/2022 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 24 maja 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Leleszki, gmina Pasym wskazano, iż „w Studium obszar opracowania położony jest 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 ogólne ożywienie terenów wiejskich. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym."

W związku z tym, iż wykazano zasadność opracowania miejscowego planu dla analizowanej nieruchomości w oparciu o istniejące ustalenia Studium odnieść należy się do podstawowych warunków oraz zasad zabudowy i zagospodarowania zawartych w Studium. W przypadku realizacji zabudowy rekreacji indywidualnej przy opracowaniu planu miejscowego należy zachować maksymalną wysokość budynków do 1,5 kondygnacji. W odniesieniu do ogólnodostępnych obiektów turystycznych (hotele, zajazdy, ośrodki wypoczynkowe) Studium ustala maksymalną wysokość do 2,5 kondygnacji dla budynku głównego i 1,5 kondygnacji dla pawilonów wolnostojących. Zarówno budynki rekreacji indywidualnej oraz obiekty turystyczne swą skalą i wyrazem architektonicznym winny nawiązywać do cech regionu i harmonizować z otaczającym krajobrazem. Jako zasadę przyjmuje się stosowanie dachów o kątach nachylenia połaci dachowych 35° i 45°, o pokryciu dachowym powszechnie stosowanym w regionie: dachówka ceramiczna, gont, trzcina itp. W wystroju architektonicznym postuluje się stosowanie materiałów naturalnych jak cegła, kamień, drewno itp.

W wyniku przeprowadzonej analizy wykazano również, iż w granicach obszaru proponowanego do objęcia ZPI nie znajdują się obiekty objęte prawną formą ochrony zabytków. Ponadto, w granicach terenu nie występują chronione grunty rolne lub leśne, które wymagałyby przeprowadzenia procedury przeznaczenia ww. gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. Obszar położony jest również poza obszarami zagrożonymi niebezpieczeństwem powodzi jak również terenami i obszarami górniczymi. W wyniku lokalizacji terenu w sąsiedztwie gruntów leśnych w zintegrowanym planie inwestycyjnym należy uwzględnić rozwiązania w zakresie lokalizacji budynków w odległości min. 12 m od granicy (konturu) lasu.

Ponowne zainwestowanie terenu dawnego ośrodka wypoczynkowego, który od lat pozostaje w stanie ruiny, jest w pełni uzasadnione z punktu widzenia zasad kształtowania ładu przestrzennego oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Obszar ten, zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Kalwa, posiada wyjątkowe walory krajobrazowe i przestrzenne, które zagospodarowane zgodnie z wymogami ochrony przyrody i środowiska mogą zostać ponownie wykorzystane do realizacji funkcji rekreacyjno-turystycznych. Przywrócenie użytkowania tego terenu pozwoli na odbudowę jego wartości funkcjonalnej i estetycznej, wpisując się w założenia zrównoważonego rozwoju i racjonalizacji wykorzystania

terenów już przekształconych antropogenicznie. Powyższe działanie przyczyni się do wzrostu atrakcyjności turystycznej regionu, jednocześnie wspierając lokalną gospodarkę.

Mając na uwadze przeprowadzoną analizę stanu faktycznego oraz wykazaną nienaruszalność planowanych rozwiązań z ustaleniami Studium Gminy Pasyń należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia ZPI w celu lokalizacji zabudowy o funkcji rekreacyjno-turystycznej na przedmiotowym terenie uznaje się za zasadne. Sukcesywne obejmowanie kolejnych terenów aktami prawa miejscowego przyczyni się do zwiększenia pokrycia planistycznego obszaru gminy i będzie wyrazem władztwa planistycznego. Należy przede wszystkim zwrócić uwagę, że świadome kształtowanie nowych terenów inwestycyjnych za pomocą szczegółowych aktów prawa miejscowego jest przejawem kontroli władz gminy nad rozwojem przestrzennym, który posiada bezpośredni wpływ na jakość życia jej mieszkańców. Ponadto, uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych zgodnie z kierunkami rozwoju zabudowy określonymi w Studium przyczyni się do spójnego i kontrolowanego zagospodarowania terenu w obrębie geodezyjnym Krzywonoża, co pozwoli na wykorzystanie potencjału terenu z uwzględnieniem wszelkich przepisów odrębnych.

WYMAGANIA FORMALNE

PODKŁAD MAPOWY I PROCEDURA PLANISTYCZNA

15. MATERIAŁY GEODEZYJNE DO OPRACOWANIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W przypadku opracowania miejscowego planu w formie zintegrowanego planu inwestycyjnego koszty zakupu podkładu mapowego do opracowania projektu ZPI należą do zadań inwestora.

16. WYMAGANY ZAKRES ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

Należy wskazać, iż procedowanie miejscowego planu prowadzone jest przez organ wykonawczy gminy, czyli w przedmiotowej sprawie przez Burmistrza Miasta Pasyń we współpracy z Radą Miejską. Od strony formalno - prawnej prace planistyczne związane ze sporządzeniem oraz uchwaleniem miejscowego planu w formie zintegrowanego planu inwestycyjnego powinny być zgodne z procedurą wskazaną w art. 37ec. ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130

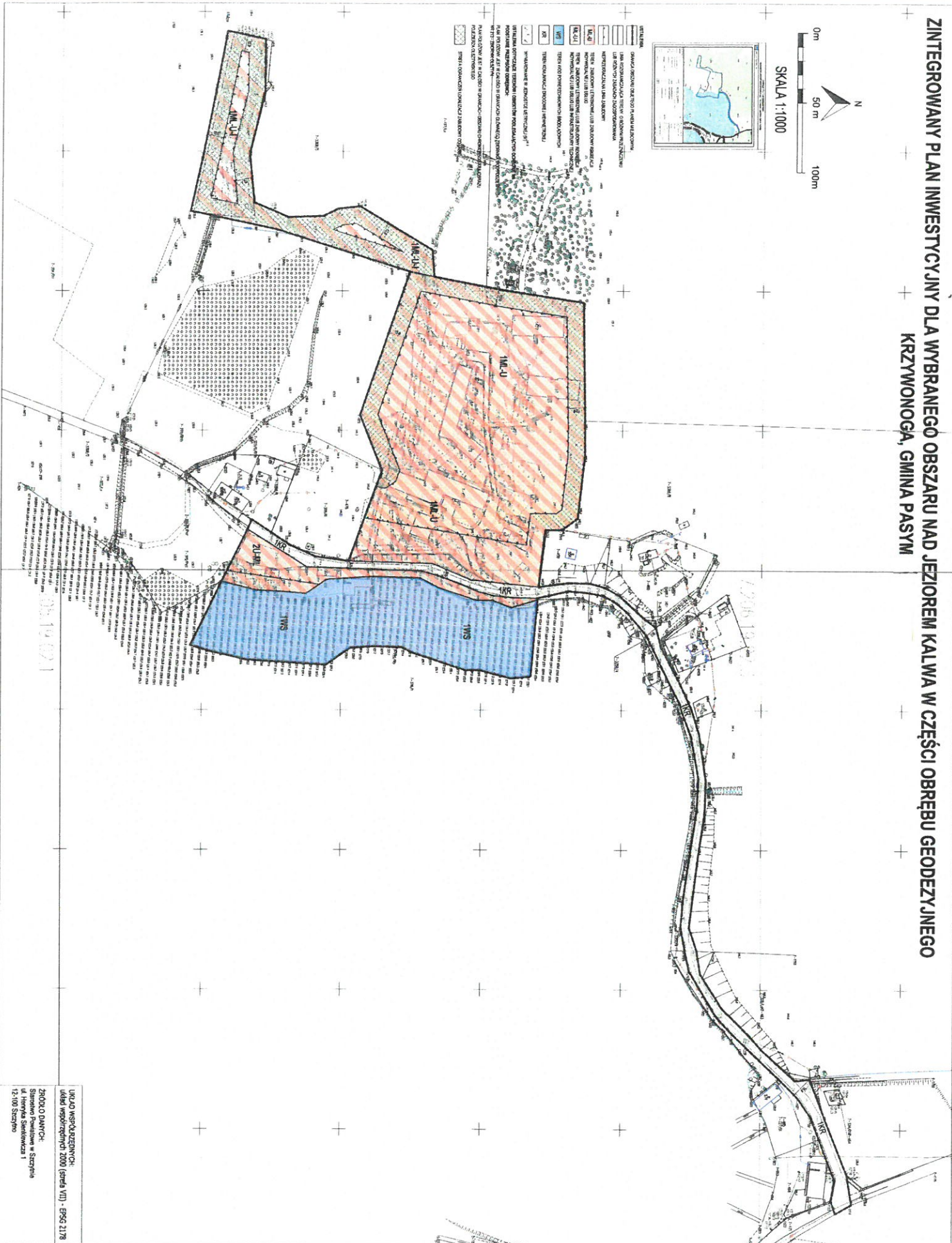
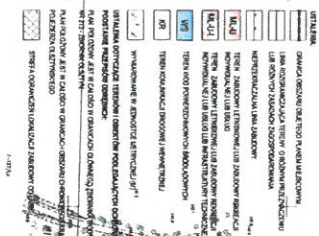
z późn. zm.) tj. Burmistrza Miasta Pasym, jeżeli Rada Miejska wyrazi zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego:

- 1) prowadzi z inwestorem, a także 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,
- 2) wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, wraz z uzasadnieniem, sporządza prognozę oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana oraz projekt umowy urbanistycznej, uwzględniając wynik negocjacji,
- 3) udostępnia w Rejestrze projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, projektem umowy urbanistycznej i prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana,
- 4) jednocześnie:
 - a) występuje o opinie, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a,
 - b) występuje o uzgodnienia, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. b,
 - c) występuje o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne,
 - d) ogłasza w sposób określony w art. 8h ust. 1 o rozpoczęciu konsultacji społecznych i przeprowadza konsultacje społeczne;
- 5) w terminie 14 dni od dnia zakończenia opiniowania, uzgadniania i konsultacji społecznych, o których mowa w pkt 4 lit. a, b i d, wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wynikające z:
 - a) uzyskanych opinii,
 - b) dokonanych uzgodnień,
 - c) przeprowadzonych konsultacji społecznych;
- 6) w niezbędnym zakresie ponawia czynności, o których mowa w pkt 1, pkt 4 lit. b, i pkt 5 lit. b, a jeżeli wprowadzone zgodnie z pkt 5 zmiany dotyczą lokalizacji przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, ponawia także czynności, o których mowa w pkt 4 lit. d i pkt 5 lit. c;
- 7) zawiera w imieniu gminy umowę urbanistyczną,
- 8) udostępnia w Rejestrze projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, umową urbanistyczną, prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych,

- 9) przedstawia Radzie Miejskiej projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiący załącznik do umowy urbanistycznej wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

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. koniecznym jest przeprowadzenie strategicznej oceny 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 oraz zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu.

KRZYWONOGA, GMINA PASYM



KRZYWONOGA, GMINA PASYM - PROJEKT

