

## **Uzasadnienie**

do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego terenu położonego w obrębie geodezyjnym 1- miasto Pasym, gmina Pasym, realizowanego na podstawie Uchwały Nr XXI/201/2026 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 20 lutego 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek o nr ew. 229 , 230, 231 położonych w obrębie 1- Miasto Pasym, gmina Pasym.

### **1. Podstawa prawna i cel opracowania.**

Zgodnie z art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada miejska może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny. Jednocześnie zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej.

Zgodnie z art. 37eb ust. 1 w/w ustawy formę oraz treść zintegrowanego planu inwestycyjnego określa art. 15 ust. 1 pkt 1-3, projekt sporządzono też według wytycznych Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zawartość uzasadnienia do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego terenu położonego w obrębie geodezyjnym 1- miasto Pasym, gmina Pasym wyczerpuje zagadnienia określone w w/w przepisach.

Uzasadnienie będzie podlegało sukcesywnej aktualizacji na poszczególnych etapach procedury planistycznej.

Procedura planistyczna zintegrowanego planu inwestycyjnego określona została w art. 37ec ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Jeżeli rada gminy wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, kolejno realizuje elementy procedury obejmujące m.in. negocjacje umowy urbanistycznej, wystąpienie o opinie i uzgodnienia oraz przeprowadzenie konsultacji społecznych, a następnie zawarcie umowy urbanistycznej i uchwalenie ZPI.

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw - przepisy art. 15 ust. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. W gminie Pasym nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

## 2. Lokalizacja.

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zintegrowanym planie inwestycyjnym terenu położonego w obrębie geodezyjnym 1- miasto Pasym, gmina Pasym. Teren objęty ZPI jest gruntem niezainwestowanym. Działki objęte zintegrowanym planem inwestycyjnym w ramach inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej nie są wykorzystywane inwestycyjnie ani dla celów prowadzenia gospodarki rolnej. Obecnie teren nie jest uprawiany rolniczo w związku z tym następuje naturalna sukcesja roślinności.



Mapa 1: granice opracowania ZPI.

Na terenie działek: 281704\_4.0001.229; 281704\_4.0001.230; 281704\_4.0001.231 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pasym – uchwała Nr XXVII/180/2013 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 27.06.2013 r. W w/w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotowe działki wskazane są jako tereny:

- 48UTL – teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 49UTL – teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
- D27RP – teren rolne;
- D16MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 28KDW10 – teren drogi wewnętrznej;
- 017KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 018KDD/10/– teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 05KDL– teren drogi publicznej klasy lokalnej.



*Mapa: oznaczenia obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego - uchwała Nr XXVII/180/2013 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 27.06.2013. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pasym.*

Teren zintegrowanego planu inwestycyjnego od strony południowej sąsiaduje z drogą gminą, za którą przewidziano rozwój zabudowy rekreacji indywidualnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Od strony północnej teren przylega do drogi gminnej, za którą przewidziano rozwój zabudowy rekreacji indywidualnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Od strony wschodniej teren przylega do drogi gminnej, za którą przewidziano rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Od strony zachodniej teren przylega do wód publicznych jeziora Kalwa.

Powierzchnia obszaru objętego ZPI w ramach inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej wynosi ok. 8,08 ha. Teren nie jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną wodociągową, w infrastrukturę techniczną kanalizacji sanitarnej, w infrastrukturę techniczną kanalizacji deszczowej, w infrastrukturę elektroenergetyczną.

W ramach inwestycji uzupełniającej inwestor zobowiązuje się do nieodpłatnego przekazania nieruchomości przewidzianych do realizacji dróg publicznych (oznaczenie 1KD, 2KD) oraz działki o powierzchni ustalonej w ramach negocjacji umowy urbanistycznej stanowiącej m.in. ogólnodostępny dostęp do wód publicznych na zasadach i warunkach określonych w umowie urbanistycznej.

Tereny objęte opracowaniem zintegrowanego planu inwestycyjnego wskazane zostały w „Kierunkach zagospodarowania przestrzennego” określonych w Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonych Uchwałą Rady Miejskiej w Pasymiu Nr XXI/158/2005 z dnia 15.02.2005 r. jako tereny w granicach obrębu miasta Pasym. Zgodnie z ustaleniami Studium „W zmianie studium wyznaczono obszary dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe. Granice obszarów wskazanych do opracowania planów miejscowych

*podane są orientacyjnie. Uściślenie ich przebiegu nastąpi w załączniku graficznym do Uchwały Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzenia planu.”*

### **3. Cele opracowania.**

Głównym celem sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego jest zapewnienie warunków formalno – prawnych dla realizacji:

- a) inwestycji głównej w postaci zabudowy związanej z zabudową letniskową lub rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) inwestycji uzupełniającej określonej w definicji zawartej w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w postaci realizacji piaszczystej plaży stanowiącej publiczny teren sportu i rekreacji z dostępem do wód publicznych wraz z nieodpłatnym przekazaniem gruntów stanowiących przestrzenie publiczne na rzecz Gminy Pasym, na zasadach ustalonych w umowie urbanistycznej.

### **4. Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1, ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1) W projekcie planu uwzględniono wymogi art. 1, ust. 2-4 w/w ustawy a w szczególności:

- a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;
- b) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów; Szczegółowe zapisy ZPI mają na celu umożliwienie realizacji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione w planie poprzez zapisy dotyczące formy i jakości zabudowy, a także racjonalne proporcje pomiędzy terenami przeznaczonymi do zabudowy w ramach inwestycji głównej a terenami publicznymi, zrealizowane także poprzez właściwe określenie wskaźników zagospodarowania;
- c) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie:
  - ✓ stosowania odpowiednich rozwiązań ekologicznych w zakresie OZE;
  - ✓ obowiązku zapewnienia odpowiedniej infrastruktury technicznej;
  - ✓ ustaleń dotyczących zagospodarowania terenu, które nie mogą zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- d) ustaleń wskazujących czy na terenie opracowania planu występują obiekty podlegające ochronie na podstawie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi w tym potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez uwzględnienie zasad uniwersalnego projektowania;

- f) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu w tym przeznaczenia terenów; optymalne wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie przeznaczenia terenów umożliwiających rozwój zabudowy związanej z zabudową lotniskową lub rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- g) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń w tym do przepisów przeciwpożarowych; zostaną one potwierdzone poprzez skierowanie zintegrowanego planu inwestycyjnego do uzgodnienia projektu z niezbędnymi organami w zakresie obronności i bezpieczeństwa;
- i) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne oraz umożliwienie budowy i przebudowy infrastruktury technicznej;
- j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji - uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny. Zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej oraz zasady przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Nowe inwestycje będą oparte na istniejącej infrastrukturze wymagającej rozbudowy i przebudowy na zasadach wskazanych w ustaleniach ZPI lub na innych rozwiązaniach dopuszczonych przepisami odrębnymi.
- k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Pasymiu, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń, umożliwienie uczestnictwa w konsultacjach społecznych, w tym zgłaszania uwag do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.
- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 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 (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego planu;

- m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, poprzez wykorzystanie sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody.
- 2) Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tereny objęte opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazane zostały w „Kierunkach zagospodarowania przestrzennego” określonych w Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonych Uchwałą Rady Miejskiej w Pasymiu Nr XXI/158/2005 z dnia 15.02.2005 r. jako tereny w granicach obrębu miasta Pasym. Zgodnie z ustaleniami Studium *„W zmianie studium wyznaczono obszary dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe. Granice obszarów wskazanych do opracowania planów miejscowych podane są orientacyjnie. Uściślenie ich przebiegu nastąpi w załączniku graficznym do Uchwały Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzenia planu.”*
- Analiza zgodności zintegrowanego planu inwestycyjnego z polityką przestrzenną określoną w Studium wykazała, że ustalone w Studium kierunki rozwoju zostały zachowane.
- Stwierdzenie, że zintegrowany plan inwestycyjny, jako szczególna forma planu miejscowego, nie narusza ustaleń Studium jest kompetencją Rady Miejskiej w Pasymiu i następuje w ramach podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.
- Zgodnie z tym, w projekcie uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, Rady Miejska w Pasymiu zawarła stwierdzenie nie naruszenia ustaleń Studium. Zostało ono zawarte w treści uchwały, a merytoryczna sentencja tego stwierdzenia poprzez określenie zakresu zgodności z zapisami Studium, została zawarta w niniejszym Uzasadnieniu.
- W związku z tym należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3) W projekcie planu przewidziano zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych, które umożliwiają obecnym jak i przyszłym użytkownikom w tym przedsiębiorcom skorzystanie z transportu zbiorowego. Istniejące w sąsiedztwie opracowania drogi publiczne umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
- 4) Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne.
- 5) Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
- a) projektowane struktury przestrzenne oparto w szczególności o istniejący system komunikacyjny;
  - b) umożliwiono połączenie projektowanej inwestycji z układem zewnętrznym umożliwiając maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;
  - c) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych poprzez wyznaczenie dróg publicznych.

## **5. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Uchwałą Nr XXIII/152/2016 z dnia 18 października 2016 r. Rady Miejskiej w Pasymiu w sprawie: Analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pasym oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęto *„Analizę aktualności studium i planów miejscowych oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Pasym”*.

Analizę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie art. 32, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z wynikami przedmiotowej analizy wskazano m.in., że *„należy dążyć do objęcia ustaleniami planów miejscowych jak największego obszaru gminy, biorąc pod uwagę ruch inwestycyjny na obszarze gminy oraz potrzeby zainteresowanych osób”*.

Wskazano, że ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi a kształtowanie ciągów komunikacyjnych oraz obiektów użyteczności publicznej należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego można rozpatrywać jako realizację potrzeb związanych z rozwojem gminy i lokalnej społeczności.

Ustalenia planu spełniają zakres minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

- w zakresie dostępności architektonicznej;
- w zakresie dostępności cyfrowej;
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej;

w części stanowiącej materię planistyczną, tj. możliwej do zapisania w planach miejscowych.

## **6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Wpływ uchwalenia projektu planu na finanse gminy przedstawia się następująco:

- a) Po wprowadzeniu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolniczych na tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Prognozuje się, że część działek leżących w granicach opracowania zostanie sprzedanych co wpłynie na budżet gminy z tytułu podatku PCC. Transakcje rynkowe dają Gminie możliwość naliczania opłaty planistycznej.

- b) Kolejnym krokiem inwestycyjnym będzie zabudowa terenu, z czym wiąże się pobranie podatku z tytułu zmiany podatku rolnego na podatek od nieruchomości budowlanych. Projekt planu daje możliwość sytuowania budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
- c) Wydatki własne Gminy wiążą się z kosztami administracyjnymi prowadzenia procedury formalno – prawnej związanej z opracowaniem ZPI. Wydatki własne Gminy wiążą się z kosztami obsługi procesu inwestycyjnego, w tym pokrycie kosztów związanych z budową drogi publicznej KD i realizacją obiektów budowlanych na terenie przewidzianym dla potrzeb sportu i rekreacji na terenie 1ZB, z wyjątkiem realizacji plaży piaszczystej, za którą opowiada inwestor.
- d) Zintegrowany plan inwestycyjny na podstawie umowy urbanistycznej ustala nieodpłatne przekazanie części gruntów na rzecz gminy Pasym w zakresie i na zasadach ustalonych w umowie urbanistycznej.
- e) Nie przewiduje się, aby uchwalenie planu miało przyczynić się do spadku wartości gruntów prywatnych. Należy jednak podkreślić, że dokładne określenie wartości związanej z omawianym celem może nastąpić jedynie w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym uwzględnia się uwarunkowania szczegółowe nieruchomości.