

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych o numerach 463, 464, 465 w obrębie geodezyjnym Krzywonoga, gmina Pasym, realizowanego na podstawie Uchwały Nr XVIII/162/2025 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 14 listopada 2025r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych o numerach 463, 464, 465 w obrębie geodezyjnym Krzywonoga, gmina Pasym.

1. Podstawa prawna i cel opracowania.

Realizowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego proceduje się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1980 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), przyznającymi radzie gminy wyłączne prawo stanowienia w sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy, w tym podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy. Kompetencje rady gminy w zakresie planowania przestrzennego ustawodawca zawarł w art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy.

Uchwałę podjęto na wniosek właściciela nieruchomości celem ustalenia możliwości realizacji inwestycji polegającej na aktywacji terenów byłego Ośrodka Wypoczynkowego Uniwersytetu Ludowego Mazurskiego. Zakładanym kierunkiem rozwoju przestrzennego jest funkcja zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej i/lub usługi turystyczne.

Przedmiotowy ośrodek wypoczynkowy stanowił prężnie działający kompleks turystyczny zapewniający miejsce odpoczynku. Miejsce to stało się znane jako ośrodek sportów wodnych i zimowych. Kompleks turystyczny obejmował pensjonat, małą skocznię narciarską z wyciągiem krzeselkowym, tor saneczkowy, przystań wodną oraz kawiarnię. Obiekty, służyły m.in. w przygotowaniach do zimowych igrzysk olimpijskich. Następnie funkcjonował tu Mazurski Uniwersytet Ludowy zapewniający uczniom i kadrze zakwaterowanie. Po Mazurskim Uniwersytecie Ludowym został tu założony między innymi ośrodek szkoleniowy organizacji młodzieżowych, następnie obiekty przejął Związek Nauczycielstwa Polskiego.

2. Lokalizacja.

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych o numerach 463, 464, 465 w obrębie geodezyjnym Krzywonoga, gmina Pasym. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest w większości gruntem zainwestowanym jednakże niewykorzystywanym na cele ośrodka wypoczynkowego.



Mapa 1: granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tle OSM.



Mapa 2: granice opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tle ortofotomapy.

Na terenie działek 281704_5.0007.463, 281704_5.0007.464, 281704_5.0007.465 nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego .

Teren objęty granicami opracowania znajduje się pośród terenów leśnych przy drodze gminnej o nr geod. działki 471 oraz przy drodze powiatowej (działka o nr geod. 477 i o nr geod. 472). Droga powiatowa przylega do terenu opracowania planu miejscowego od strony wschodniej oraz od strony

północnej stanowiąc działki o nr geod. 477 i o nr geod. 472. Droga gminna stanowiąca działkę o nr geod. 471 dzieli przedmiotowy teren na dwa obszary. Od strony południowej teren przylega do jeziora Kalwa, na którym w czasach funkcjonowania ośrodka znajdowały się przystanie służące sportom wodnym. Od strony północnej teren sąsiaduje z drogą gminną a dalej występują kompleksy leśne. Od strony wschodniej teren sąsiaduje z drogą gminną a dalej występują kompleksy leśne. Od strony zachodniej teren sąsiaduje z kompleksami leśnymi a dalej (ok. 200 m) znajduje się zabudowa mieszkalna, zabudowa rekreacji indywidualnej oraz zabudowa byłego ośrodka wypoczynkowego „Rutka”.

Powierzchnia obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wynosi ok. 4,12 ha. Zgodnie z mapą pozyskaną z państwowego ośrodka geodezyjnego na terenie działek występuje infrastruktura techniczna: sieci wodociągowe, sieci kanalizacyjne, sieci elektroenergetyczne, sieci telekomunikacyjne, które wymagają zaadaptowania do nowej funkcji.

3. 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 mają na celu umożliwienie realizacji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej i zabudowy usług turystycznych. Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione w planie poprzez zapisy dotyczące formy i jakości zabudowy, a 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 letniskową lub rekreacji indywidualnej i zabudowy usług turystycznych;
 - g) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę;
 - h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń w tym do przepisów przeciwpożarowych; zostaną one potwierdzone poprzez skierowanie planu do uzgodnienia z niezbędnymi organami w zakresie obronności i bezpieczeństwa;
 - i) potrzeby interesu publicznego poprzez 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 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 planu 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 2026 r. poz. 670) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego planu;
- m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody.

4. Tereny objęte opracowaniem zintegrowanego planu inwestycyjnego wskazane zostały w Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonej Uchwałą Rady Miejskiej w Pasymiu Nr XXI/158/2005 z dnia 15.02.2005 r. jako tereny przewidziane do turystycznego zagospodarowania.

Zgodnie z ustaleniami studium:

„Zagospodarowanie Turystyczne

Walory przyrodnicze w postaci wód i lasów, dobre połączenia drogami wojewódzkimi oraz drogą krajową Nr 53 ze Szczytnem i Olsztynem pozwalają na wyodrębnienie następujących obszarów, które można uznać za szczególnie atrakcyjne dla turystyki:

- *akwen jeziora Kalwa z kompleksem lasów wokół wsi Miłuki, **Krzywonoga i Rudziska Pasymskie**, - kompleks lasów pomiędzy jeziorami: Sasek Wielki, Grom i Leleskie z zespołem jezior Elganowiec, Okrągłe i Kruninek”*

„Głównymi elementami zainwestowania turystycznego w gminie są:

- *ośrodek wypoczynkowy „Kalwa” Energopolu-Trade w Pasymiu na około 120 miejsc o bardzo dobrym standardzie;*
- *wojskowy dom wczasowy we wsi Otole na około 130 miejsc z nową stolówką i kawiarnią, o dobrym standardzie;*
- *ośrodek wczasowy Wytwórni Sprzętu Telekomunikacyjnego Warszawa w Miłukach na około 30 miejsc;*
- *ośrodek wypoczynkowy „Rutka” w Rudziskach Pasymskich, Przedsiębiorstwa Usług Mieszkalnych z Warszawy na około 220 miejsc posiadający nieczynną kontenerową oczyszczalnię ścieków (obecnie ośrodek nie jest czynny);*
- *ośrodek byłego „Uniwersytetu Ludowego” obecnie Spółki Mazur-Land” w Rudziskach Pasymskich na około 150 miejsc, przewidziany do kapitalnego remontu i rozbudowy.”*

Analiza zgodności planu z polityką przestrzenną określoną w Studium wykazała, że ustalone w Studium kierunki rozwoju zostały zachowane.

Stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie narusza ustaleń Studium jest kompetencją Rady Miejskiej w Pasymiu i następuje w ramach podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z tym, w projekcie uchwały w sprawie uchwalenia planu, 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.

- 2) W projekcie planu przewidziano zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych, które umożliwiają obecnym jak i przyszłym użytkownikom skorzystanie z transportu zbiorowego. Istniejące w sąsiedztwie opracowania drogi publiczne umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
- 3) Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu uwzględniono interes publiczny i prywatny.
- 4) 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.

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 planu 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) Prognozuje się, że część działek leżących w granicach opracowania zostanie sprzedanych co wpłynie na budżet gminy z tytułu podatku PCC.
- b) Transakcje rynkowe dają Gminie również możliwość naliczania opłaty planistycznej.
- c) 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 usług turystycznych.
- d) Wydatki własne Gminy wiążą się z kosztami administracyjnymi prowadzenia procedury formalno – prawnej związanej z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- e) W granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje przestrzeni publicznych oraz dróg publicznych, których realizacja stanowiłaby zadanie własne gminy Pasym.
- f) Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadne i wpłynie korzystnie na rozwój Gminy Pasym, w tym umożliwi realizację funkcji zabudowy opodatkowanej jako budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej lub jako budynki rekreacyjne i letniskowe. Funkcja usług turystycznych oraz funkcja zabudowy rekreacji indywidualnej wpisuje się w turystyczny kierunek rozwoju przestrzennego miasta i gminy Pasym.
- g) 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.