

UZASADNIENIE
do UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W PASYMIU
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. 128
w obrębie ewidencyjnym Pasym 2**

1. Podstawa prawna

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

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

Art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) tj.: *Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian:*

- 1) przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy;
- 2) przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium:
 - a) zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, lub
 - b) jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego, których nie stosuje się od dnia utraty mocy przez studium;
- 3) przepis art. 67a ust. 3b ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie ogłoszono terminu wyłożenia projektów tych planów do publicznego wglądu przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu;
- 4) przepisy niewymienione w pkt 1-3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym - w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończony przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688):

- 1) sporządzenie planu miejscowego zostało wszczęte i niezakończony;
- 2) wystąpiono o opinie i uzgodnienia.

W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego gminy.

2. Wstęp

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla dz. 128 w obrębie ewidencyjnym Pasym 2.

Do procedury sporządzenia planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr XXXVII/302/2022 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 25 sierpnia 2022 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. 128 w obrębie ewidencyjnym Pasym 2.

Planem miejscowym objęto działkę zlokalizowaną w północno-wschodniej części miasta Pasym, na styku ul. Spacerowej i Kościuszki, której powierzchnia wynosi ok. 4 ha. Obszar zlokalizowany jest poza prawnymi formami ochrony przyrody, przy granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego. Teren graniczy z dwiema publicznymi drogami powiatowymi: nr 1469N i nr 1476N. Droga nr 1476N warunkuje bardzo dobre połączenie z centralną częścią miasta Pasym oraz z oddaloną o ok. 12 km miejscowością Dźwierzuty.

W chwili sporządzania planu miejscowego teren jest niezainwestowany. Do czasu uchwalenia procedowanego planu miejscowego w jego granicach obowiązuje plan miejscowy przyjęty uchwałą Nr XXVII/180/2013 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pasym (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 29 sierpnia 2013 r., poz. 2565), w którym przeznacza się działkę:

- a) pod tereny rolne (symbol A75RP), gdzie dopuszcza się zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych o powierzchni gruntów przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie,
- b) oraz w niewielkim fragmencie pod teren drogi publicznej klasy lokalnej (symbol 07KDL).

Do procedury sporządzenia planu miejscowego przystąpiono na wniosek właściciela działki. W projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenia m. in. pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym, zmienionego Uchwałą Rady Miejskiej w Pasymiu Nr XXI/158/05 z dnia 15 lutego 2005 r. W studium obszar opracowania położony jest na kierunku oznaczonym jako „Tereny rolne” (część północna) oraz w „Granicy obrębu miasta Pasym” (część południowa).

W Studium na terenach rolnych 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, gospodarcze i ogólne ożywienie terenów wiejskich. W kierunkach rozwoju gminy wskazano ponadto:

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

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

3.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu. W §11 ustalono, że nie wyznacza się obszarów do

objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości. W §16-21 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami MNW, MNW-U, ML, KR, KP, ZN-ZP.

3.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu. W §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W §16-21 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami MNW, MNW-U, ML, KR, KP, ZN-ZP.

3.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W §10 wskazano, że obszar objęty planem miejscowym jest zlokalizowany w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Zbiornik międzymorenowy Olsztyn, poza prawnymi formami ochrony przyrody, przy granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego.

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

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

Projekt planu miejscowego w §7 zamieszczono informacje dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków.

3.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240)

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Dla terenu na którym będzie mogła być realizowana zabudowa usługowa, wskazano minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Dla pozostałych terenów nie wskazano tego parametru, ze względu na to, że planowane przeznaczenie, będzie przedmiotem indywidualnego zainwestowania ich przyszłych właścicieli. W planie miejscowym nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

3.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jej treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzana. W ustaleniach szczegółowych

przedmiotowego projektu wskazano ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - mając na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych.

3.7. Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Działka objęta planem miejscowym stanowi własność osoby prywatnej.

3.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

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

3.9. Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. W planie miejscowym nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

Projekt planu miejscowego w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W granicach planu miejscowego dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń planu miejscowego.

3.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

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

W listopadzie 2022 r. Burmistrz ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, w granicach określonych Uchwałą Nr XXXVII/302/2022 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 25 sierpnia

2022 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. 128 w obrębie ewidencyjnym Pasy 2. Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. Nie wpłynęły wnioski od mieszkańców.

Następnie Burmistrz poprzez obwieszczenie/ogłoszenie poinformował o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W obwieszczeniu/ogłoszeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informację na temat możliwości składania uwag do projektu. Ogłoszenie zostało opublikowane w lokalnej prasie i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, natomiast obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy oraz tablicy ogłoszeń w miejscowości, której dotyczy plan miejscowy.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od do W trakcie wyłożenia, w dniu o godz. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Termin na składanie uwag upłynął r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Do wyłożonego projektu planu miejscowego wpłynęły/nie wpłynęły żadne uwagi.

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

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

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

W odpowiedzi na zawiadomienie nie wpłynęły wnioski od mieszkańców. *Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu wniesiono uwagi/nie wniesiono uwag, które zostały uwzględnione/nieuwzględnione przez Burmistrza. Na dyskusję nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego zjawily się osoby zainteresowane.*

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

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia planu miejscowego dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu miejscowego – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

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

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

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

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

Przystąpienie do prac nad projektem planu miejscowego nastąpiło po podjęciu przez Radę Miejską w Pasymiu Uchwały Nr XXXVII/302/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. 128 w obrębie ewidencyjnym Pasym 2.

Przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w obrębie geodezyjnym Pasym 2, w kierunku północno-wschodnim od centrum Pasymia. Teren położony jest w sąsiedztwie jeziora Kalwa i posiada dostęp do publicznych dróg powiatowych: nr 1469N (ul. Spacerowa) i nr 1476N (ul. Kościuszki). Droga nr 1476N warunkuje bardzo dobre połączenie z centralną częścią miasta Pasym oraz z oddaloną o ok. 12 km miejscowością Dźwierzuty. Obszar posiada dostęp do sieci wodociągowej, telekomunikacyjnej, elektroenergetycznej i kanalizacyjnej. Zlokalizowany jest przy terenach przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową - i stanowi jej kontynuację wzdłuż drogi powiatowej. W planie miejscowym przewidziano tereny pod drogi i ciągi pieszo-rowerowe, jak również zabudowę usługową.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Miejskiej, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Analiza została przyjęta Uchwałą Nr XXIII/152/2016 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 18 października 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym. Analizę aktualności studium i planów miejscowych oraz zmian w

zagospodarowaniu przestrzennym opracowano podczas kadencji Rady Miejskiej w Pasymiu przypadającej w latach 2014 - 2018.

Zgodnie z załącznikiem nr 1 do ww. Uchwały dla obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pasym, przyjętego uchwałą Nr XXVII/180/2013 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 27 czerwca 2013 r. ustalono następujący stopień realizacji ustaleń planu miejscowego: „teren częściowo zagospodarowany, głównie w centralnej części obrębu Pasym, występują liczne tereny wolne od zabudowy (głównie na obrzeżach obrębu, nad jeziorem Kalwa”. Dodatkowo, obowiązujący plan miejscowy wymaga aktualizacji m. in. w zakresie: zasad kształtowania krajobrazu, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Jednakże, analiza została opracowana w październiku 2016 r. i nie uwzględniła wniosku, jaki wpłynął o zmianę obowiązującego planu miejscowego. Obszar jest bardzo dobrze skomunikowany i wyposażony w infrastrukturę techniczną. Umożliwienie zabudowy na tym obszarze jest jak najbardziej zasadne.

W zakresie sposobu uwzględnienia uniwersalnego projektowania dla terenu, na którym będzie mogła być realizowana zabudowa usługowa, wskazano minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Dla pozostałych terenów nie wskazano tego parametru, ze względu na to, że planowane przeznaczenie, będzie przedmiotem indywidualnego zainwestowania ich przyszłych właścicieli.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Szczegółowy opis wydatków i wpływów, jakie otrzyma Gmina z tytułu uchwalenia planu miejscowego jest podany w prognozie skutków finansowych.