

## UZASADNIENIE

### do Uchwały Nr ... Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia ... r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 39 w obrębie ewidencyjnym Pasym 4, gmina Pasym

## 1 PODSTAWA PRAWNA

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

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

Zgodnie z ustawą 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) - przepisy art. 15 ust. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

## 2 WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 39 w obrębie ewidencyjnym Pasym 4, gmina Pasym.

Do procedury sporządzenia planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr LII/412/2023 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 18 grudnia 2023 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 39 w obrębie ewidencyjnym Pasym 4, gmina Pasym.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje działkę 39 w obrębie Pasym 4, położoną przy ul. Kościuszki i Zamkowej, w niedalekim sąsiedztwie jeziora Kalwa, o powierzchni ok. 0,4 ha. Obszar jest zagospodarowany obiektami zespołu zabytkowego młyna.

Na obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XXVII/180/2013 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie e uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pasym (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 sierpnia 2013 r. poz. 2565). Obowiązujący plan miejscowy przewiduje analizowany obszar pod tereny usług z dopuszczeniem usług hotelarskich (symbol A38U,UT) oraz częściowo pod teren drogi wewnętrznej (symbol 07KDW).

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest zmiana przeznaczenia działek z usług na zabudowę mieszkaniową z usługami.

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

W kierunkach rozwoju gminy wskazano ponadto:

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

Ustalenia projektu pozostają w pełnej zgodności z polityką przestrzenną gminy.

### **3 SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2–4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

#### **3.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

§5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §16.

#### **3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju**

Rozwój zabudowy mieszkaniowej oraz usług wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju.

#### **3.3 Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W §16 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem MW-U. W §12 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości. Teren przeznaczony pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MW-U obejmuje jedną działkę należącą do inwestora.

#### **3.4 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin**

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza granicami prawnych form ochrony przyrody. W §10 wskazano, że obszar objęty planem miejscowym jest zlokalizowany w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Zbiornik międzymorenowy Olsztyn. Na danym obszarze nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych ani złoża kopalin.

W granicach opracowania nie występują grunty rolne i leśne, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

### **3.5 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Projekt planu miejscowego w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. W granicach obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowany jest zespół dawnego młyna wodnego wpisany do rejestru zabytków (A-4207 z dnia 12 lutego 2001 r.). Ponadto, obszar objęty planem miejscowym położony jest w całości w granicach układu urbanistycznego Miasta Pasym leżącego w obrębie murów obronnych wpisanego do rejestru zabytków (A-166 z dnia 12 września 2009 r.). Obowiązują przepisy odrębne.

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

*Projekt planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna).*

W §10 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

W §8 wskazano, że nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W §13 ustalono minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym liczbę miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

### **3.7 Walory ekonomiczne przestrzeni**

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

### **3.8 Prawo własności**

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu. Grunt objęty planem miejscowym stanowi własność osób fizycznych.

### **3.9 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa.

*Projekt planu miejscowego uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.*

### **3.10 Potrzeby interesu publicznego**

W §8 wskazano, że nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

### **3.11 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt planu miejscowego w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Obsługę telekomunikacyjną ustalono poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **3.12 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.

Burmistrz obwieścił o podjęciu przez Radę Miejską w Pasymiu Uchwały LII/412/2023 z dnia 18 grudnia 2023 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 39 w obrębie ewidencyjnym Pasym 4, gmina Pasym. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, miejscu ich składania, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski od mieszkańców.

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

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

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

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

*Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokół/protokoły.*

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

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

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

Plan miejscowy nie dotyczy zakładów o ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

### **3.15 Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej**

Plan miejscowy nie dotyczy rolniczej przestrzeni produkcyjnej ani produkcji rolniczej.

## **4 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**

Burmistrz po ogłoszeniu, że przystąpiono do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego nie otrzymał wniosków od osób prywatnych. *Do udostępnionego w ramach konsultacji społecznych projektu nie wpłynęły/wpłynęły uwagi.*

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

Ponadto Burmistrz dokonał analiz środowiskowych w ramach wniosku o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Pismem z dnia 8 kwietnia 2024 r. znak: WOOŚ.411.22.2024 MK Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie uzgodnił odstąpienie od procedury SOOŚ dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 39 w obrębie ewidencyjnym Pasym 4, gmina Pasym. Pismem z dnia 22 kwietnia 2024 r. znak: ZNS.9022.2.4.2024 Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Szczytnie stwierdził brak konieczności przeprowadzenia procedury SOOŚ dla ww. projektu planu miejscowego.

## **5 W PRZYPADKU SYTUOWANIA NOWEJ ZABUDOWY, UWZGLĘDNIENIE WYMAGAŃ ŁADU PRZESTRZENNEGO, EFEKTYWNEGO GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ ORAZ WALORÓW EKONOMICZNYCH PRZESTRZENI NASTĘPUJE POPRZEZ:**

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;**
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;**

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

W planie miejscowym ustalono stosowne parametry dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

## **6 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 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)”.

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

Obszar objęty planem miejscowym jest bardzo dobrze skomunikowany i wyposażony w infrastrukturę techniczną. Sporządzenie planu miejscowego jest zasadne, wynika z potrzeb i zamierzeń inwestycyjnych. Ustalenia planu miejscowego będą zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

## **7 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Plan miejscowy będzie miał wpływ na finanse publiczne, dopiero po realizacji planowanej inwestycji, poprzez wzrost przychodów podatkowych.