

## UZASADNIENIE

do Nr ... / ... / ...  
**Rady Miejskiej w Pasymiu**  
z dnia ... roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w obrębie geodezyjnym Miłuki, 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;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

### **2 Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Miłuki w gminie Pasym. Obszar zlokalizowany jest nad jeziorem Kalwa. Przedmiot opracowania obejmuje powierzchnię ok. 9 ha. Teren stanowi własność osoby prywatnej, w chwili sporządzania planu jest niezainwestowany i użytkowany rolniczo (łąka). Obszar graniczy z drogą gminną i znajduje się ok. 0,5 km od zwartej zabudowy wsi Miłuki. Teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego.

Dla analizowanego terenu w chwili obecnej nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Realizacja jakiegokolwiek zabudowy wiązałaby się, więc z koniecznością wystąpienia o warunki zabudowy. Alternatywą dla decyzji o warunkach zabudowy jest opracowanie miejscowego planu, którym objęty został analizowany teren.

Projekt planu ustala następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem ML;
- 2) teren plaży, oznaczony symbolem USw;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 4) teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem KDX.

Realizacja kompleksu zabudowy rekreacji indywidualnej na podstawie aktu prawa miejscowego, jakim jest miejscowy plan zapewni rozwój przedmiotowego terenu z poszanowaniem wymogów ładu przestrzennego oraz zasad ochrony środowiska. Powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu miejscowego określą parametry zabudowy i wyznaczą nieprzekraczalne linie zabudowy. Zabezpieczone zostaną tereny pod projektowane drogi.

Ponadto w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest prawnie zagwarantowany udział społeczeństwa. Mieszkańcy są informowani przez Burmistrza o

przystąpieniu do opracowania miejscowego planu i możliwości składania wniosków. Po zakończeniu etapu dotyczącego wystąpienia o opinie i uzgodnienia do projektu planu przez właściwe instytucje – mieszkańcy są informowani o wyłożeniu planu do publicznego wglądu. Mają możliwość zapoznania się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem miejscowego planu i prognozy oddziaływania na środowisko oraz składania uwag. Wnioski i uwagi mogą składać w formie pisemnej w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Plan 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.

### **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.

W §11 ustalono, że nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości. Ustalono zasady podziału nieruchomości w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału.

W §16-19 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem ML, USw, KDW, KDX.

#### **3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. W §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. W §16-19 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem ML, USw, KDW, KDX.

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

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. W paragrafie ustalono, iż obszar zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody - Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego.

W §12 sprecyzowano ustalenia dla systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym m.in. zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zasilenia w energię elektryczną.

Teren objęty planem nie jest położony na użytkach rolnych klas I-III ani na gruntach leśnych. W związku z powyższym, nie będzie wymagane przeprowadzenie procedury zmierzającej do uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

Projekt planu miejscowego w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na części terenu oznaczonego symbolem 2ML występuje

stanowisko archeologiczne nieujęte w rejestrze zabytków: AZP 26-64/8; nr stanowiska w miejscowości: VI.

### **3.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

W §10 określono, że w granicach obszaru opracowania nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Nie wskazano liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ze względu na to, że działki rekreacji indywidualnej, będą przedmiotem indywidualnego zainwestowania ich przyszłych właścicieli. Teren plaży jest natomiast całkowicie pozbawiony możliwości realizowania stanowisk postojowych, jako niestanowiących, w przyjętej przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska interpretacji przepisów dotyczących obszaru chronionego krajobrazu, niezbędnych elementów dla funkcjonowania plaży.

### **3.6 Walory ekonomiczne przestrzeni**

Projekt planu miejscowego 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. Jednakże, w ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Walory ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych dla miejscowego planu.

### **3.7 Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach opracowania wyłącznie działki stanowiące 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 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 czym, przedmiotowy teren nie pełni funkcji związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, nie ma też na nie wpływu.

Projekt planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa polega uzgodnieniu z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Wydziałem Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Urzędu Wojewódzkiego, Strażą Graniczną, Policją.

### **3.9 Potrzeby interesu publicznego**

Ustalenia miejscowego planu zabezpieczają tereny pod drogi a także uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. W §8 ustalono, że teren oznaczony symbolem USw, teren plaży, stanowi przestrzeń publiczną.

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

Projekt planu miejscowego w §12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację sieci infrastruktury technicznej, przyłączy i urządzeń jej towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnym.

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

Burmistrz kolejno:

- 1) obwieścił o podjęciu przez Radę Miejską w Pasymiu Uchwały Nr XXIV/161/2016 z dnia 15 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Miłuki, gmina Pasym,
- 2) poinformował o możliwości składania wniosków do planu.

Ogłoszenie ukazało się w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej. W odpowiedzi na ogłoszenie nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych.

Następnie:

- 1) obwieścił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;
- 2) wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu.

Obwieszczenie ukazało się w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 lipca 2019 r. do 26 lipca 2019 r. *W trakcie wyłożenia, 22 lipca 2019 r. o godzinie 8:00 w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Pasymiu, pok. nr 16, odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na dyskusji publicznej nie zjawily się/zjawily się zainteresowane osoby. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne/wpłynęły uwagi.*

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

Projekt planu miejscowego w §12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, iż w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej. Dopuszcza się realizację ujęć własnych.

**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**

Procedura planu została przeprowadzona na wniosek osoby prywatnej będącej właścicielem gruntu. Ustalenia planu są zgodne z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pasym oraz uwzględniają kierunki polityki przestrzennej gminy.

Po obwieszczeniu, iż przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu do Urzędu nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 lipca 2019 r. do 26 lipca 2019 r. *W trakcie wyłożenia, 22 lipca 2019 r. o godzinie 8:00 w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Pasymiu, pok. nr 16, odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do projektu planu wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.*

W punkcie 3.9 przedmiotowego opracowania określono potrzeby interesu publicznego.

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

Analizy środowiskowe wykonano w ramach opracowania prognozy oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz dokonał Analizy dotyczącej 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:**

- 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 (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), 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.

Przystąpienie do prac nad projektem planu miejscowego nastąpiło po podjęciu przez Radę Miejską w Pasymiu Uchwały Nr XXIV/161/2016 z dnia 15 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Miłuki, gmina Pasym. W toku opracowań stwierdzono, iż wschodnia część terenu posiada niekorzystne warunki terenowe do realizacji zabudowy. W konsekwencji zdecydowano o wyłączeniu tego obszaru z granic opracowania planu miejscowego. Podjęto Uchwałę Nr III/14/18 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 27 grudnia 2018 r. zmieniającą uchwałę z 2016 r.

Teren objęty planem miejscowym położony jest nad jeziorem Kalwa w obrębie Miłuki, ok. 500 m od zwartej zabudowy wsi. W sąsiedztwie obserwuje się ruch budowlany związany z realizacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej czy rekreacji indywidualnej. Tereny wiejskie na skutek podziałów działek na działki przeznaczone na mieszkalnictwo jednorodzinne i rekreacji indywidualnej tracą swój rolniczy charakter.

Teren objęty planem miejscowym jest dobrze skomunikowany – posiada dostęp do istniejących dróg wewnętrznych oraz drogi gminnej. W planie nie występuje przeznaczenie mieszkaniowe, stąd nie przyjęto zasady dostępu do komunikacji publicznej, jako wiążącej.

Projektowany plan miejscowy zakłada zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, dopuszczono realizację ujęć własnych. Odprowadzanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w energię elektryczną realizować należy z istniejącej, budowanej, przebudowywanej i modernizowanej sieci elektroenergetycznej.

#### **4 Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2**

Rada Miejska w Pasymiu podjęła Uchwałę Nr XXIII/152/2016 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. Załącznikiem nr 1 do Uchwały jest „Analiza aktualności studium i planów miejscowych oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym”. W dokumencie brak odniesień do opracowywanego miejscowego planu. Uchwała w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym została podjęta 18 października 2016 r., natomiast do opracowania przedmiotowego planu miejscowego przystąpiono na podstawie uchwały intencyjnej z 15 listopada 2016 r.

W rozdziale 2. ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY PASYM wskazano: „Do miejscowości mających charakter letniskowy należy zaliczyć przede wszystkim miejscowość: Michałki, Miłuki, Leleszki, Krzywonoga i Elganowo”. W związku z powyższym, projekt miejscowego planu pod względem ustalonego przeznaczenia terenu jest zgodny z kierunkiem rozwoju wskazanym w Analizie.

W rozdziale 3. WYNIKI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM – wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z perspektywą na lata 2016-2019 wskazano natomiast, iż „(...) należy dążyć do objęcia ustaleniami planów miejscowych jak największego obszaru gminy, biorąc pod uwagę ruch inwestycyjny na obszarze gminy oraz potrzeby zainteresowanych osób”. W związku z powyższym, przystąpienie do opracowania niniejszego planu miejscowego jest tym bardziej zasadne. Ponadto w przypadku braku planu miejscowego, teren rozwijałby się w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, co nie jest zjawiskiem korzystnym, szczególnie z uwagi na ustalenie prawidłowej komunikacji terenu czy też wymogi ochrony środowiska.

#### **5 Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Szczegółowy podział na wpływy i wydatki, jakie otrzyma Gmina z tytułu uchwalenia planu miejscowego wskazano w prognozie skutków finansowych.