



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia poniedziałek, 7 września 2026 r.

Podpisany przez:

Magdalena Madejska

Data: 07.09.2026 09:33:45

Poz. 3393



UCHWAŁA NR XXIX/253/2026 RADY MIEJSKIEJ W PASYMIU

z dnia 24 sierpnia 2026 r.

w sprawie: zintegrowanego planu inwestycyjnego terenu położonego w obrębie geodezyjnym 1- Miasto Pasym, gmina Pasym.

Na podstawie art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) oraz w związku z art. 64 ust. 2 ustawy 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 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), 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, Rada Miejska w Pasymiu uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny terenu położonego w obrębie geodezyjnym

1- Miasto Pasym, gmina Pasym, zwany dalej planem, stwierdzając że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym.

2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 8,08 ha.

3. Celem planu jest:

1) zapewnienie warunków formalno – prawnych dla realizacji:

a) inwestycji głównej w postaci zabudowy letniskowej 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 zapewnienia odpowiedniej komunikacji i publicznego dostępu do wód publicznych, służącej również obsłudze inwestycji głównej.

4. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

1) ustaleń stanowiących część tekstową uchwały;

2) części graficznej stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały w skali 1:1000;

3) rozstrzygnięcia o sposobie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 2;

4) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Ustala się następującą treść części graficznej jako obowiązującą:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie w metrach;
- 5) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenia i informacje części graficznej planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) tereny znajdujące się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 „Olsztyn”;
 - 2) strefa lokalizacji stanowiska archeologicznego z podaniem numeru obszaru / numeru stanowiska na obszarze.
3. Elementy części graficznej planu niewymienione w ust. 1 stanowią oznaczenia informacyjne.

§ 3. 1. Ustala się następującą interpretację użytych w uchwale pojęć:

- 1) Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne obrysy budynków z zachowaniem przepisów odrębnych. Linia zabudowy nie dotyczy schodów, podjazdów dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz wykuszy, ganków i zadaszeń, które wyznaczonej linii zabudowy nie mogą przekraczać więcej niż 1,5 m.
- 3) Główna połącz dachowa - należy przez to rozumieć połącz dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połącz dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, ganków oraz zadaszenie tarasów.
- 4) Przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w pierwszej kolejności ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych w części graficznej planu według symboli literowych:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony w części graficznej planu symbolem MNW;
- 2) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony w części graficznej planu symbolem ML;
- 3) teren komunikacji drogowej publicznej, oznaczony w części graficznej planu symbolem KD;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony w części graficznej planu symbolem KR;
- 5) teren plaży, oznaczony w części graficznej planu symbolem ZB.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji: powiązanie terenów w granicach planu

z zewnętrznym, publicznym układem komunikacyjnym tj. ulicą Żurawią należy realizować poprzez drogę o nr geod. 232 oraz o nr geod. 228, położonych w obrębie 1- Miasto Pasym.

2. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu 1ML należy zapewnić z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu 1KR.

3. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu 1MNW, 2ML, 3ML, 1ZB należy zapewnić

z przyległych terenów komunikacji drogowej publicznej o symbolu 1KD, 2KD oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu 1KR, 2KR lub z dróg i ciągów pieszo-jezdnych przyległych do granic opracowania planu.

4. W granicach planu ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Kształtowanie ciągów komunikacyjnych oraz obiektów użyteczności publicznej należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.

6. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

1) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę przebiegu sieci, rozbiórkę obiektów

w tym sieci i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej w sposób niezменяjący przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem.

2) Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej należy realizować w pasach drogowych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem MNW, ML, ZB, bez prawa ograniczania przeznaczenia terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległym lub prostopadłym do linii rozgraniczającej tereny.

3) Powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym należy realizować poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza granicą opracowania planu.

4) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej należy realizować przy zastosowaniu przewodów wodociągowych o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 63 mm dla wodociągów rozdzielczych i nie mniejszej niż $\varnothing$ 32 mm dla przyłączy.

5) W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

a) ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 120 mm dla kolektorów grawitacyjnych oraz nie mniejszym niż $\varnothing$ 63 mm dla przewodów tłocznych.

6) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów na teren własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;

b) wody opadowe i roztopowe z terenów szczelnych oraz pozostałe wody opadowe należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

7) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia;

b) sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ustala się możliwość budowy stacji transformatorowych na obszarze planu, o ile nie naruszy to ustaleń niniejszego planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów.

8) W zakresie telekomunikacji ustala się:

- a) obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną;
 - b) nakaz realizacji sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł zbiornikowych lub z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego o minimalnej średnicy Ø40 mm oraz projektowane przyłącze gazowe o minimalnej średnicy Ø20 mm;
 - c) dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.
- 10) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi. Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, o których mowa w § 5 ust. 6 pkt. 11.
- 11) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się realizację mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.
- 12) Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób, aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) przeznaczenia terenu oraz określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;
- 3) ochrony oraz zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

2. Kształtowanie przestrzeni publicznej należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód i ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno – komunikacyjnych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują przepisy wynikające z położenia terenu planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”;
- 2) ustala się poziom hałasu w środowisku na terenach oznaczonych symbolem MNW zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) ustala się poziom hałasu w środowisku na terenach oznaczonych symbolem ML zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe;
- 4) ustala się poziom hałasu w środowisku na terenach oznaczonych symbolem ZB zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe;
- 5) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 6) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Pasym oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu. Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. Teren opracowania planu znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 213 „Olsztyn”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;

2. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze.

3. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

4. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

5. Na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związane z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie

z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. W przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie wskazuje się możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wprowadza się zakaz ich realizacji.

2. Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 12. Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

1. Podział działek może następować w oparciu o następujące parametry działek:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem 1MNW, nie może być mniejsza niż 1000 m²;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem 1ML, 2ML, 3ML, nie może być mniejsza niż 1200 m²;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem 1ZB, nie może być mniejsza niż 300 m²;

4) na pozostałych terenach objętych planem, dla których nie wyznaczono dodatkowych paramentów podziału nieruchomości należy stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami;

2. Ustalenia określone w ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych na polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 - 100 stopni.

§ 14. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wskazane w części graficznej planu.

2. Stanowisko archeologiczne:

L.p.	Miejscowość	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze
1	Pasym	Pasym 27-64	27

3. W granicach stanowiska archeologicznego obowiązują następujące zasady: obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 15. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. W granicach planu inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należącymi do zadań własnych gminy oraz związanymi z realizacją inwestycji uzupełniającej, o której mowa

w § 1, ust. 3 pkt. 1 lit. b) są:

- 1) realizacja inwestycji na terenie oznaczonym symbolem 1ZB;
- 2) realizacja inwestycji na terenie oznaczonym symbolem 1KD, 2KD.

§ 16. Obszary przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowi teren oznaczony symbolem 1ZB, 1KD, 2KD.

2. Na obszarze przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) w przestrzeniach publicznych dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, obiektów obsługi technicznej, zieleni na zasadach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych z udziałem zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji przy uwzględnieniu wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej;
- 3) nakazuje się w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 4) lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg sieci infrastruktury technicznej, nie związanych z potrzebami ruchu drogowego, może wystąpić jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 17. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Oznaczenie terenu (powierzchnia)	Ustalenia
1MNW (pow. 0,3139 ha).	1.Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. 2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a)nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu; b)minimalna liczba miejsc do parkowania: minimum 2 stanowiska postojowe na każdy wyodrębniony samodzielny lokal mieszkalny.

	3.Zasady kształtowania zabudowy: a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35⁰ -45⁰; b)maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m; c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2 w tym druga w poddaszu użytkowym; d)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach od białego do jasnych pastelii oraz drewna, kamienia, szkła, cegły ceramicznej; e)pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych w ich naturalnym kolorze; f)kierunek głównej kalenicy budynku względem drogi: równolegle lub prostopadle do drogi z której następuje główny wjazd na działkę. 4.Wskaźniki zagospodarowania terenu: a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2; b)minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02; c)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4; d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5.
IML (pow. 2,7203 ha).	1.Przeznaczenie: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. 2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a)nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu; b)minimalna liczba miejsc do parkowania: minimum 2 stanowiska postojowe na każdy budynek letniskowej lub rekreacji indywidualnej. 3.Zasady kształtowania zabudowy: a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35⁰ -45⁰; b)maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m; c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2 w tym druga w poddaszu użytkowym; d)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach od białego do jasnych pastelii oraz drewna, kamienia, szkła, cegły ceramicznej; e)pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych w ich naturalnym kolorze; f)kierunek głównej kalenicy budynku względem drogi: równolegle lub prostopadle do drogi z której następuje główny wjazd na działkę. 4.Wskaźniki zagospodarowania terenu: a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1; b)minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;

	c)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2; d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7.
2ML (pow. 2,0452 ha); 3ML (pow. 2,4081 ha).	1.Przeznaczenie: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. 2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a)nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu; b)minimalna liczba miejsc do parkowania: minimum 2 stanowiska postojowe na każdy budynek letniskowej lub rekreacji indywidualnej. 3.Zasady kształtowania zabudowy: a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35° -45°; b)maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m; c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2 w tym druga w poddaszu użytkowym; d)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach od białego do jasnych pastelii oraz drewna, kamienia, szkła, cegły ceramicznej; e)pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych w ich naturalnym kolorze; f)kierunek głównej kalenicy budynku względem drogi: równoległe lub prostopadłe do drogi z której następuje główny wjazd na działkę. 4.Wskaźniki zagospodarowania terenu: a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2; b)minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,03; c)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4; d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5.
1KD (pow. 0,0406 ha); 2KD (pow. 0,0738 ha).	1.Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej publicznej. 2.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a)dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy do maksymalnie 12,0 m; b)szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu.
1KR (pow. 0,1674 ha); 2KR (pow. 0,2870 ha).	1.Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej. 2.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a)dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy do maksymalnie 12,0 m; b)szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 1KR: min. 10,0m oraz zgodnie z częścią graficzną planu; c)szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 2KR: min. 8,0m oraz zgodnie z częścią graficzną planu.
1ZB (pow. 0,0330 ha).	1.Przeznaczenie: teren plaży. 2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a)dopuszcza się realizację plaży, boiska do siatkówki oraz innych obiektów i urządzeń z zielenią towarzyszącą do czynnej rekreacji, wiaty, niezbędną komunikację w tym dojścia od obiektów budowlanych;

	b)nie dopuszcza się budowy budynków; c)dopuszcza się wznoszenie tymczasowych obiektów budowlanych niebędących budynkami związanymi z przeznaczeniem terenu. 3.Zasady kształtowania zabudowy: a)rodzaj i nachylenie dachu dla altan i wiat: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 10⁰ -45⁰; b)maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m; c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: nie dotyczy; d)materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie tynków, drewna, kamienia, szkła, cegły ceramicznej; e)pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni. f)kierunek głównej kalenicy budynku względem drogi: dowolny. 4.Wskaźniki zagospodarowania terenu: a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy; b)minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy; c)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy; d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5.
--	---

Rozdział 3.

Postanowienia końcowe

§ 18. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

§ 19. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w wysokości 10%.

§ 20. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pasym.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pasymiu

Bogusław Piotrowski

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX/253/2026

Rady Miejskiej w Pasymiu

z dnia 24 sierpnia 2026 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA DOTYCZĄCE ZINTEGROWANEGO PLANU
INWESTYCYJNEGO terenu położonego w obrębie geodezyjnym
1- miasto Pasym, gmina Pasym**

I. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej objęte ustaleniami i obszarem zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym charakterystyka rozwiązań i zasady obsługi infrastrukturalnej obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym terenu położonego w obrębie geodezyjnym 1- miasto Pasym, gmina Pasym zostały określone w ustaleniach planu.

2. Budowa, przebudowa, remont, rozbudowa układu komunikacyjnego:

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje granicami elementy układu komunikacyjnego oznaczonego symbolem 1KD, 2KD oraz które będą służyły inwestycji głównej tj. poprawa obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolem ML i MNW.

3. Budowa, przebudowa, remont, rozbudowa infrastruktury technicznej:

1) W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej należy realizować przy zastosowaniu przewodów wodociągowych o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 63 mm dla wodociągów rozdzielczych i nie mniejszej niż $\varnothing$ 32 mm dla przyłączy.

2) W zakresie odprowadzania ścieków:

- a) ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 120 mm dla kolektorów grawitacyjnych oraz nie mniejszym niż $\varnothing$ 63 mm dla przewodów tłocznych.

3) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów na teren własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- b) wody opadowe i roztopowe z terenów szczelnych oraz pozostałe wody opadowe należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) W zakresie zaopatrzenia w ciepło: należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi. Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.

4. Budowa, remont i przebudowa infrastruktury w tym infrastruktury technicznej, drogowej i infrastruktury sportowo - rekreacyjnej w postaci plaży.

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje granicami elementy publicznego układu komunikacyjnego. Nieodpłatne przekazanie gruntów pod drogi publiczne przez Inwestora na rzecz Gminy stanowi element umowy urbanistycznej i będzie służyło również inwestycji głównej.

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje granicami elementy istniejącej infrastruktury sportowo - rekreacyjnej. Utworzenie przedmiotowej infrastruktury sportowo - rekreacyjnej w tym stworzenie korzystniejszych warunków dostępu do wód publicznych, nieodpłatne przekazanie jej na rzecz gminy należy do inwestycji uzupełniającej i będzie służyło również inwestycji głównej.

Szczegółowy opis inwestycji uzupełniającej zawiera umowa urbanistyczna.

II. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.

1. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) udział inwestora na zasadach i warunkach określonych w ramach umowy urbanistycznej, porozumień o charakterze cywilnoprawnym, w formule partnerstwa;
- 2) wydatki z budżetu gminy, które będą ponoszone na zasadach i terminach wynikających ze stosownych uchwał Rady Miejskiej w Pasymiu w tym z budżetu Gminy Pasym oraz Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Pasym;
- 3) dopuszcza się finansowanie środkami zewnętrznymi, w ramach m. in., wniosków w trybie inicjatywy lokalnej czy środków zewnętrznych (w tym dotacji, kredytów i pożyczek).

III. Przygotowanie, realizacja i finansowanie inwestycji należących do zadań własnych Gminy.

Inwestycje dotyczące budowy obiektów budowlanych na terenie plaży publicznej oznaczonej symbolem 1ZB oraz drogi o symbolu 1KD, 2KD przewiduje się po nieodpłatnym przekazaniu gruntów przez Inwestora na rzecz Gminy Pasym. Zakłada się możliwość finansowania inwestycji tj. wykonanie plaży piaszczystej przez Inwestora na podstawie umowy urbanistycznej i nieodpłatne przekazanie gruntów stanowiących przestrzenie publiczne przez Inwestora na rzecz Gminy Pasym bądź jednostki organizacyjnej zarządzającej infrastrukturą drogową i sportowo – rekreacyjną.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIX/253/2026

Rady Miejskiej w Pasymiu

z dnia 24 sierpnia 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

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.

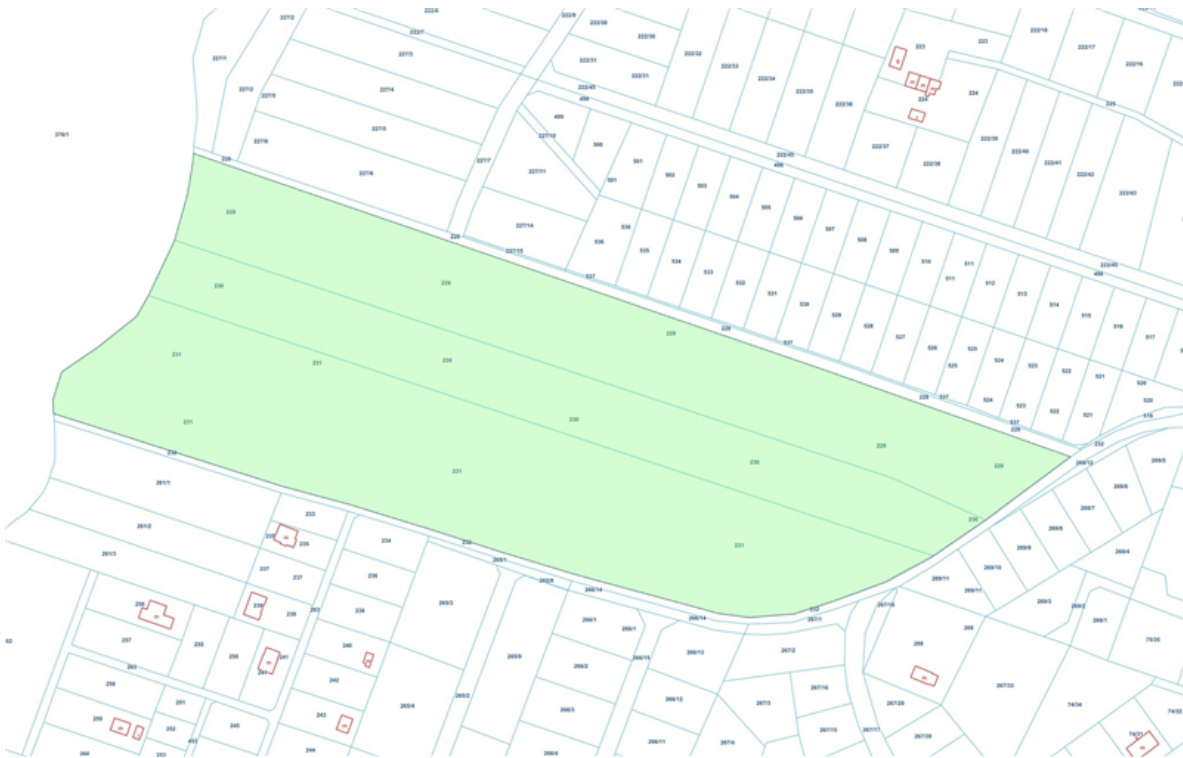
Uzasadnienie będzie podlegało sukcesywnej aktualizacji na poszczególnych etapach procedury planistycznej.

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.

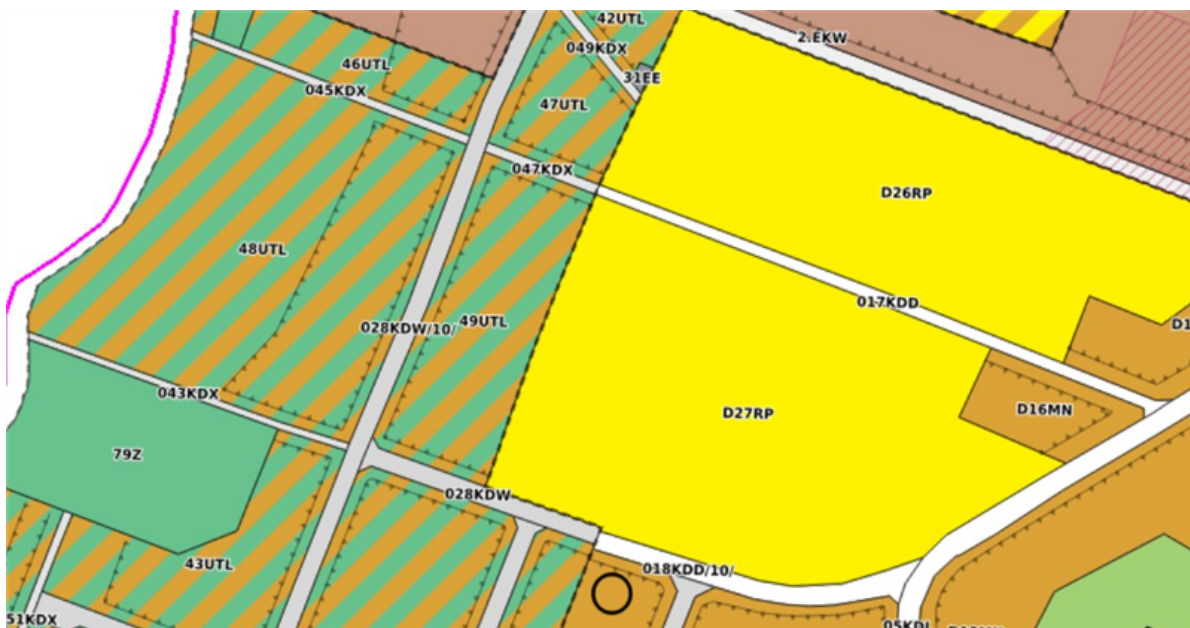
Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zintegrowanym planie inwestycyjnym terenu położonego w obrębie geodezyjnym 1- miasto Pasym, gmina Pasym. Teren objęty ZPI jest gruntem niezainwestowanym. Działki objęte zintegrowanym planem inwestycyjnym w ramach inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej 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 przestrzeń publiczną 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:

ustosowania 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 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 wiązą się z kosztami administracyjnymi prowadzenia procedury formalno – prawnej związanej z opracowaniem ZPI. Wydatki własne Gminy wiązą 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.

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.