

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PASŁĘKU

z dnia 26 lutego 2026 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Sprzymierzonych w mieście i gminie Pasłęk

Na podstawie art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), Rada Miejska w Pasłęku uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pasłęk, przyjętego uchwałą Nr XIV/91/09 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 22 grudnia 2009 r. uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny **w rejonie ulicy Sprzymierzonych w mieście i gminie Pasłęk**, zwany dalej „planem”, obejmujący obszary o łącznej powierzchni ok. 31,3 ha, określony na rysunkach planu (załącznikach: 1A i 1B).

2. Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy obszarów obejmujących:

1) inwestycję główną – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy wielorodzinnej lub usług, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – jak na załączniku 1A do uchwały;

2) inwestycję uzupełniającą – teren usług; jak na załączniku 1B do uchwały, zgodnie z umową urbanistyczną z dnia 2 lutego 2026 roku.

§ 2.

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) terenie – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych, pochylni, części podziemnych obiektów budowlanych, wiat i zadaszonych osłon miejsc gromadzenia odpadów stałych, a także – wyłącznie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – garaży indywidualnych oraz zadaszonych parkingów przeznaczonych dla 1 lub 2 samochodów osobowych lokalizowanych od strony terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej;

3) układzie odwadniającym – należy przez to rozumieć układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej oraz cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże, zbiorniki, itp.;

4) stanie istniejącym – należy przez to rozumieć stan w chwili wejścia w życie niniejszego planu;

5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu poszczególnych połaci maksymalnie 20 stopni.

§ 3.

Oznaczenia literowe dotyczące symbolu klasy przeznaczenia terenu użyte w niniejszym planie:

- a) **MN-MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- b) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- c) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- d) **U** – teren usług,
- e) **UT-US** – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji,
- f) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 4.

1. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (mp) dla samochodów osobowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

- 1) lokal mieszkalny – minimum 1 mp na 1 mieszkanie;
- 2) usługi turystyki za wyjątkiem pól namiotowych i campingów: minimum 1 mp na 150 m² powierzchni użytkowej, oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych;
- 3) pola namiotowe, campingi: minimum 1 mp na każde rozpoczęte 500 m² terenu;
- 4) usługi sportu i rekreacji – minimum 0 mp;
- 5) usługi handlu o powierzchni użytkowej maksymalnej 50 m²: minimum 1 mp;
- 6) pozostałe usługi niewymienione w punktach 2-5: minimum 1 mp na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych.

2. Ustala się zapotrzebowanie inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami.

§ 5.

Ustalone w planie minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą:

- 1) wydzielen geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących siećową infrastrukturę techniczną;
- 2) wydzielonych ciągów komunikacyjnych;
- 3) wydzielen stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej; 4) wydzielen powstałych na skutek inwestycji realizowanych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 6.

W obszarze opracowania planu nie określa się:

- 1) form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody, ponieważ nie występują na obszarze planu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ nie występują na obszarze planu z wyjątkiem: § 10 ust. 8 pkt 2, § 12 ust. 8 pkt 2;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) 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, ponieważ nie występują na obszarze planu;
- 5) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

§ 7.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 18 terenów oznaczonych ciągłymi numeracjami w ramach danych przeznaczeń.

2. Ustalenia szczegółowe planu ustalono w § 8-13.

§ 8.

KARTA TERENÓW ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO W REJONIE ULICY SPRZYMIERZONYCH W MIEŚCIE I GMINIE PASŁĘK:

1. NUMERY TERENÓW: **1, 2.**

2. POWIERZCHNIE TERENÓW: teren nr 1 – 6,58 ha, teren nr 2 – 0,71 ha;

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW:

1) **MN-MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) PRZEZNACZENIE UZUPEŁNIAJĄCE: wyklucza się;

3) PRZEZNACZENIE WYKLUCZANE:

a) usługi handlu hurtowego,

b) usługi handlu wielkopowierzchniowego,

c) usługi rzemieślnicze,

d) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie dotyczy.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1) stosuje się zasady zawarte w ust.: 10;

2) teren nr 2 – ustala się zapewnienie minimum jednego korytarza widokowego przez teren w osi północ-południe szerokości minimalnej 20 m.

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

1) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych;

2) obszar osnowy ekologicznej w terenie nr 2 – jak na rysunku planu, dla którego w przypadku nasadzeń ustala się gatunki drzew i krzewów zgodne z warunkami siedliskowymi;

3) zgodnie z § 6 pkt 1.

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: stosuje się zasady zawarte w ust. 10 pkt 1.

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: zgodnie z § 6 pkt 2.

9. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: zgodnie z § 6 pkt 3.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy:

a) teren nr 1:

- dla zabudowy jednorodzinnej – minimalna: 0, maksymalna: 0,9,

- dla pozostałych – minimalna: 0, maksymalna: 1,8;

b) teren nr 2 – 0,9;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

a) teren nr 1 – 50%,

b) teren nr 2 – 30%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) teren nr 1:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 12 m,

- dla pozostałych:

-- dla dachów płaskich – 14,5 m,

-- dla pozostałych – 16 m;

b) teren nr 2 – 9,5 m;

5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji;

6) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;

7) inne gabaryty obiektów, w tym zasady kształtowania zabudowy:

a) geometria dachu – dopuszcza się: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 20-45 stopni, dach płaski,

b) pokrycie dachów:

- dla dachów stromych dopuszcza się pokrycia: dachówkowe, blaszane, płytowe,

- dla dachów płaskich dopuszcza się: dachówkowe, blaszane, płytowe, pokrycia zasłaniające warstwy izolacyjne, takie jak kruszywo lub warstwy vegetacyjne porośnięte roślinami („dachy zielone”),

c) kolorystyka obiektów budowlanych – stonowana, w poszczególnych zespołach zabudowy utrzymana w jednolitej i harmonijnej gamie barw, za wyjątkiem warstw vegetacyjnych porośniętych roślinami („zielonych elewacji”, „dachów zielonych”);

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- szeregowej lub grupowej: 450 m²,

- bliźniaczej: 750 m²,

- wolnostojącej: 1000 m²,

b) dla pozostałych przypadków: 1000 m².

11. GRANICE I SPOSOBY 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: zgodnie z § 6 pkt 4.

12. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – dowolna;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny;

4) zgodnie z § 6 pkt 5.

13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY: dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ustalonych maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w ust. 10 pkt 6, a także przepisów odrębnych.

14. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność komunikacyjna:

a) teren nr 1:

- od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR, w tym przez teren 5MN-U,
- od przylegającej drogi dojazdowej,
- dopuszcza się przez teren dostępność komunikacyjną do terenów: 5MN-U, 2UT-US, 3UT-US, 4UT-US;

d) teren nr 2:

- od przylegających dróg,
- dopuszcza się przez teren dostępność komunikacyjną do terenu 5UT-US,

2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

3) odprowadzenie ścieków – bytowe do kanalizacji sanitarnej;

4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub odprowadzanie do układu odwadniającego;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii;

6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 1: modernizacje, przebudowy, rozbudowy, budowy oraz pozostałe działania wynikające z przepisów;

10) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem uzbrojenia terenu.

15. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

16. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 30%.

17. ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO: nie dotyczy.

§ 9.

KARTA TERENÓW ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO W REJONIE ULICY SPRZYMIERZONYCH W MIEŚCIE I GMINIE PASŁĘK:

1. NUMERY TERENÓW: **1, 2, 3, 4, 5.**

2. POWIERZCHNIE TERENÓW: teren nr 1 – 2,77 ha, teren nr 2 – 1,31 ha, teren nr 3 – 1,13 ha, teren nr 4 – 1,52 ha, teren nr 5 – 3,60 ha;

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW:

1) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

2) **PRZEZNACZENIE UZUPEŁNIAJĄCE**: wyklucza się;

3) **PRZEZNACZENIE WYKLUCZANE**:

a) usługi handlu hurtowego,

b) usługi handlu wielkopowierzchniowego,

c) usługi rzemieślnicze,

d) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego.

4. **ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM**: nie dotyczy.

5. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**: stosuje się zasady zawarte w ust.: 10.

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

1) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych;

2) zgodnie z § 6 pkt 1.

7. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU**: stosuje się zasady zawarte w ust. 10 pkt 1.

8. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**: zgodnie z § 6 pkt 2.

9. **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**: zgodnie z § 6 pkt 3.

10. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**:

1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,9;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji;

6) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;

7) inne gabaryty obiektów, w tym zasady kształtowania zabudowy:

a) geometria dachu – dopuszcza się: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 20-45 stopni, dach płaski,

b) pokrycie dachów:

- dla dachów stromych dopuszcza się pokrycia: dachówkowe, blaszane, płytowe,

- dla dachów płaskich dopuszcza się: dachówkowe, blaszane, płytowe, pokrycia zasłaniające warstwy izolacyjne, takie jak kruszywo lub warstwy wegetacyjne porośnięte roślinami („dachy zielone”),

c) kolorystyka obiektów budowlanych – stonowana, w poszczególnych zespołach zabudowy utrzymana w jednolitej i harmonijnej gamie barw, za wyjątkiem warstw wegetacyjnych porośniętych roślinami („zielonych elewacji”, „dachów zielonych”);

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- szeregowej lub grupowej: 450 m²,
- bliźniaczej: 750 m²,
- wolnostojącej: 1000 m²,

b) dla pozostałych przypadków: 1000 m².

11. GRANICE I SPOSOBY 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: zgodnie z § 6 pkt 4.

12. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny;
- 4) zgodnie z § 6 pkt 5.

13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY: dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ustalonych maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w ust. 10 pkt 6, a także przepisów odrębnych.

14. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność komunikacyjna:
 - a) teren nr 1:
 - od terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR, 2KR,
 - od przylegającej drogi wewnętrznej,
 - b) teren nr 2:
 - od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR,
 - od przylegającej drogi wewnętrznej,
 - c) teren nr 3 – od terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR, 2KR,
 - d) teren nr 4:
 - od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,
 - e) teren nr 5:
 - od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR, w tym przez teren 1MN-MW-U,
 - od przylegającej drogi dojazdowej,
 - dopuszcza się przez teren dostępność komunikacyjną do terenów: 2UT-US, 3UT-US, 4UT-US;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – bytowe do kanalizacji sanitarnej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;

6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 1: modernizacje, przebudowy, rozbudowy, budowy oraz pozostałe działania wynikające z przepisów;

10) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem uzbrojenia terenu.

15. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

16. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 30%.

17. ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO: nie dotyczy.

§ 10.

KARTA TERENÓW ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO W REJONIE ULICY SPRZYMIERZONYCH W MIEŚCIE I GMINIE PASŁĘK:

1. NUMERY TERENÓW: **1, 2.**

2. POWIERZCHNIE TERENÓW: teren nr 1 – 3,01 ha, teren nr 2 – 2,97 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENÓW:

1) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) PRZEZNACZENIE UZUPEŁNIAJĄCE: wyklucza się;

3) PRZEZNACZENIE WYKLUCZANE:

a) usługi handlu hurtowego,

b) usługi handlu wielkopowierzchniowego,

c) usługi rzemieślnicze,

d) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie dotyczy.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: się zasady zawarte w ust. 10.

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

1) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych;

2) obszar osnowy ekologicznej w terenie nr 1 – jak na rysunku planu, dla których w przypadku nasadzeń ustala się gatunki drzew i krzewów zgodne z warunkami siedliskowymi;

3) zgodnie z § 6 pkt 1.

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: stosuje się zasady zawarte w ust. 10 pkt 1.

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

1) zgodnie z § 6 pkt 2;

2) teren nr 1 – stanowiska archeologiczne o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczone na rysunku planu; wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu na terenie stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

9. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: zgodnie z § 6 pkt 3.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 1,8;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) teren nr 1 – 60%;
 - b) teren nr 2 – 50%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla dachów płaskich – 14,5 m;
 - b) dla pozostałych – 16 m;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji;
- 6) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 7) inne gabaryty obiektów, w tym zasady kształtowania zabudowy:
 - a) geometria dachu – dopuszcza się: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 20-45 stopni, dach płaski;
 - b) pokrycie dachów:
 - dla dachów stromych dopuszcza się pokrycia: dachówkowe, blaszane, płytowe,
 - dla dachów płaskich dopuszcza się: dachówkowe, blaszane, płytowe, pokrycia zasłaniające warstwy izolacyjne, takie jak kruszywo lub warstwy wegetacyjne porośnięte roślinami („dachy zielone”),
 - c) kolorystyka obiektów budowlanych – stonowana, w poszczególnych zespołach zabudowy utrzymana w jednolitej i harmonijnej gamie barw, za wyjątkiem warstw wegetacyjnych porośniętych roślinami („zielonych elewacji”, „dachów zielonych”);
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m².

11. GRANICE I SPOSOBY 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: zgodnie z § 6 pkt 4.

12. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny;
- 4) zgodnie z § 6 pkt 5.

13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY: dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ustalonych maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w ust. 10 pkt 6, a także przepisów odrębnych.

14. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

1) dostępność komunikacyjna:

a) teren nr 1:

- od terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR, 2KR,
- dopuszcza się przez teren dostępność komunikacyjną do terenu 1UT-US,

b) teren nr 2 – od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR;

2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

3) odprowadzenie ścieków – bytowe do kanalizacji sanitarnej;

4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub odprowadzanie do układu odwadniającego;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii;

6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;

7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 1: modernizacje, przebudowy, rozbudowy, budowy oraz pozostałe działania wynikające z przepisów;

10) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem uzbrojenia terenu.

15. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

16. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 30%.

17. ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO: nie dotyczy.

§ 11.

KARTA TERENU ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO W REJONIE ULICY SPRZYMIERZONYCH W MIEŚCIE I GMINIE PASŁĘK:

1. NUMER TERENU: 1.

2. POWIERZCHNIA TERENU: 4,80 ha;

3. PRZEZNACZENIE TERENU:

1) U – teren usług;

2) PRZEZNACZENIE UZUPEŁNIAJĄCE: wyklucza się;

3) PRZEZNACZENIE WYKLUCZANE:

a) usługi handlu hurtowego,

b) usługi handlu wielkopowierzchniowego,

c) usługi rzemieślnicze,

- d) usługi zdrowia i pomocy społecznej,
- e) usługi kultu religijnego,
- f) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie dotyczy.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: stosuje się zasady zawarte w ust.: 10.

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

- 1) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych;
- 2) zgodnie z § 6 pkt 1.

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: stosuje się zasady zawarte w ust. 10 pkt 1.

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: zgodnie z § 6 pkt 2.

9. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: zgodnie z § 6 pkt 3.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 3,6;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 5) liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – od 0 do 10 mp na 1000 m² powierzchni obiektu, na terenie inwestycji, z uwzględnieniem § 4 ust. 2;
- 6) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
- 7) inne gabaryty obiektów: geometria dachu – dowolna.

11. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH 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: zgodnie z § 6 pkt 4.

12. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny;
- 4) zgodnie z § 6 pkt 5.

13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY: dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ustalonych maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w ust. 10 pkt 6, a także przepisów odrębnych.

14. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność komunikacyjna – od przylegających dróg;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – bytowe do kanalizacji sanitarnej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 1: modernizacje, przebudowy, rozbudowy, budowy oraz pozostałe działania wynikające z przepisów;
- 10) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem uzbrojenia terenu.

15. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

16. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 30%.

17. ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO: nie dotyczy.

§ 12.

KARTA TERENÓW ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO W REJONIE ULICY SPRZYMIERZONYCH W MIEŚCIE I GMINIE PASŁĘK:

1. NUMERY TERENÓW: **1, 2, 3, 4, 5.**
2. POWIERZCHNIE TERENÓW: teren nr 1 – 0,35 ha, teren nr 2 – 0,12 ha, teren nr 3 – 0,74 ha, teren nr 4 – 0,15 ha, teren nr 5 – 0,06 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENÓW:
 - 1) **UT-US** – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;
 - 2) PRZEZNACZENIE UZUPEŁNIAJĄCE: wyklucza się;
 - 3) PRZEZNACZENIE WYKLUCZANE: nie ustala się.
4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie dotyczy.
5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: stosuje się zasady zawarte w ust.: 10.
6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
 - 1) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych;
 - 2) obszary osnowy ekologicznej w terenach nr 1 i 5 – jak na rysunku planu, dla których w przypadku nasadzeń dopuszcza się gatunki drzew i krzewów zgodne z warunkami siedliskowymi;
 - 3) zgodnie z § 6 pkt 1.

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: stosuje się zasady zawarte w ust. 10 pkt 1.

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

1) zgodnie z § 6 pkt 2;

2) teren nr 1 – stanowiska archeologiczne o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczone na rysunku planu; wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu na terenie stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi; tereny nr: 2, 3, 4, 5 – nie dotyczy.

9. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: zgodnie z § 6 pkt 3.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,9;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

a) tereny nr: 1, 2, 3, 4 – 50%,

b) teren nr 5 – 30%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) tereny nr: 1, 2, 3, 4 – 12 m,

b) teren nr 5 – 9,5 m;

5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji;

6) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;

7) inne gabaryty obiektów, w tym zasady kształtowania zabudowy:

a) geometria dachu – dopuszcza się: dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 20-45 stopni, dach płaski,

b) pokrycie dachów:

- dla dachów stromych dopuszcza się pokrycia: dachówkowe, blaszane, płytowe,

- dla dachów płaskich dopuszcza się: dachówkowe, blaszane, płytowe, pokrycia zasłaniające warstwy izolacyjne, takie jak kruszywo lub warstwy wegetacyjne porośnięte roślinami („dachy zielone”),

c) kolorystyka obiektów budowlanych – stonowana, w poszczególnych zespołach zabudowy utrzymana w jednolitej i harmonijnej gamie barw, za wyjątkiem warstw wegetacyjnych porośniętych roślinami („zielonych elewacji”, „dachów zielonych”);

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) tereny nr: 1-4 – 1000 m²,

b) teren nr 5 – 600 m².

11. GRANICE I SPOSOBY 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: zgodnie z § 6 pkt 4.

12. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny;
- 4) zgodnie z § 6 pkt 5.

13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY: dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ustalonych maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w ust. 10 pkt 6, a także przepisów odrębnych.

14. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność komunikacyjna:
 - a) teren nr 1 – od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR poprzez teren 1MW-U,
 - b) teren nr 2 – od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR poprzez teren 5MN-U,
 - c) teren nr 3:
 - od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR poprzez tereny: 5MN-U, 1MN-MW-U,
 - od przylegającej drogi dojazdowej poprzez tereny: 5MN-U, 1MN-MW-U,
 - d) teren nr 4 – od przylegającej drogi dojazdowej poprzez teren 5MN-U,
 - e) teren nr 5 – od dróg, które przylegają do terenu 2MN-MW-U;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej lub własnego ujęcia;
- 3) odprowadzenie ścieków – bytowe do kanalizacji sanitarnej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 1: modernizacje, przebudowy, rozbudowy, budowy oraz pozostałe działania wynikające z przepisów;
- 10) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem uzbrojenia terenu.

15. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

16. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 30%.

17. ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO: nie dotyczy.

§ 13.

KARTA TERENÓW ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO W REJONIE ULICY SPRZYMIERZONYCH W MIEŚCIE I GMINIE PASŁĘK:

1. NUMERY TERENÓW: **1, 2, 3.**

2. POWIERZCHNIE TERENÓW: teren nr 1 – 0,61 ha, teren nr 2 – 0,49 ha, teren nr 3 – 0,49 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENÓW:
- 1) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) PRZEZNACZENIE UZUPEŁNIAJĄCE: wyklucza się;
 - 3) PRZEZNACZENIE WYKLUCZANE: nie ustala się.
4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie dotyczy.
5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: stosuje się zasady zawarte w ust.: 6-10.
6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
- 1) stosuje się zasady zawarte w ust.: 8, 11;
 - 2) zgodnie z § 6 pkt 1.
7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: stosuje się zasady zawarte w ust. 10 pkt 1.
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
- 1) zgodnie z § 6 pkt 2;
 - 2) teren nr 1 – stanowiska archeologiczne o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczone na rysunku planu; wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu na terenie stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi; tereny nr: 2 i 3 – nie dotyczy.
9. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: zgodnie z § 6 pkt 3.
10. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój – jezdnia, chodnik lub chodniki; dopuszcza się przekrój bez wydzielonych jezdni i chodnika; dopuszcza się miejsca postojowe;
 - 3) lokalizacja infrastruktury technicznej, nie będącej wyposażeniem drogi, w pasie drogowym – zgodnie z § 2 pkt 1;
 - 4) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
 - a) teren nr 1 – poprzez połączenie z przylegającą drogą klasy głównej (tzw. ul. Sprzymierzonych),
 - b) teren nr 2:
 - z terenem komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,
 - z istniejącą przylegającą drogą wewnętrzną,
 - c) teren nr 3 – poprzez połączenie z drogą klasy głównej (tzw. ul. Sprzymierzonych).
11. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH 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: zgodnie z § 6 pkt 4.
12. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:
- 1) szerokość frontu działki – dowolna;

- 2) powierzchnia działki – dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolna;
- 4) zgodnie z § 6 pkt 5.

13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie ustala się.

14. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność komunikacyjna – bez ograniczeń;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;
- 6) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 1: modernizacje, przebudowy, rozbudowy, budowy oraz pozostałe działania wynikające z przepisów;
- 10) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem uzbrojenia terenu.

15. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

16. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 0%.

17. ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO: nie dotyczy.

§ 14.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunki planu w skali: 1:1000 (załączniki: 1A i 1B);
- 2) raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu (załącznik nr 4).

§ 15.

W obszarze niniejszego planu tracą moc w częściach:

- 1) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w strefie północnej gminy Pasłęk w obrębie geodezyjnym Zielony Grąd gmina Pasłęk, uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Pasłęku nr IX/60/09 z dnia 28 sierpnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 164, poz. 2292 z dnia 02.11.2009 r.),

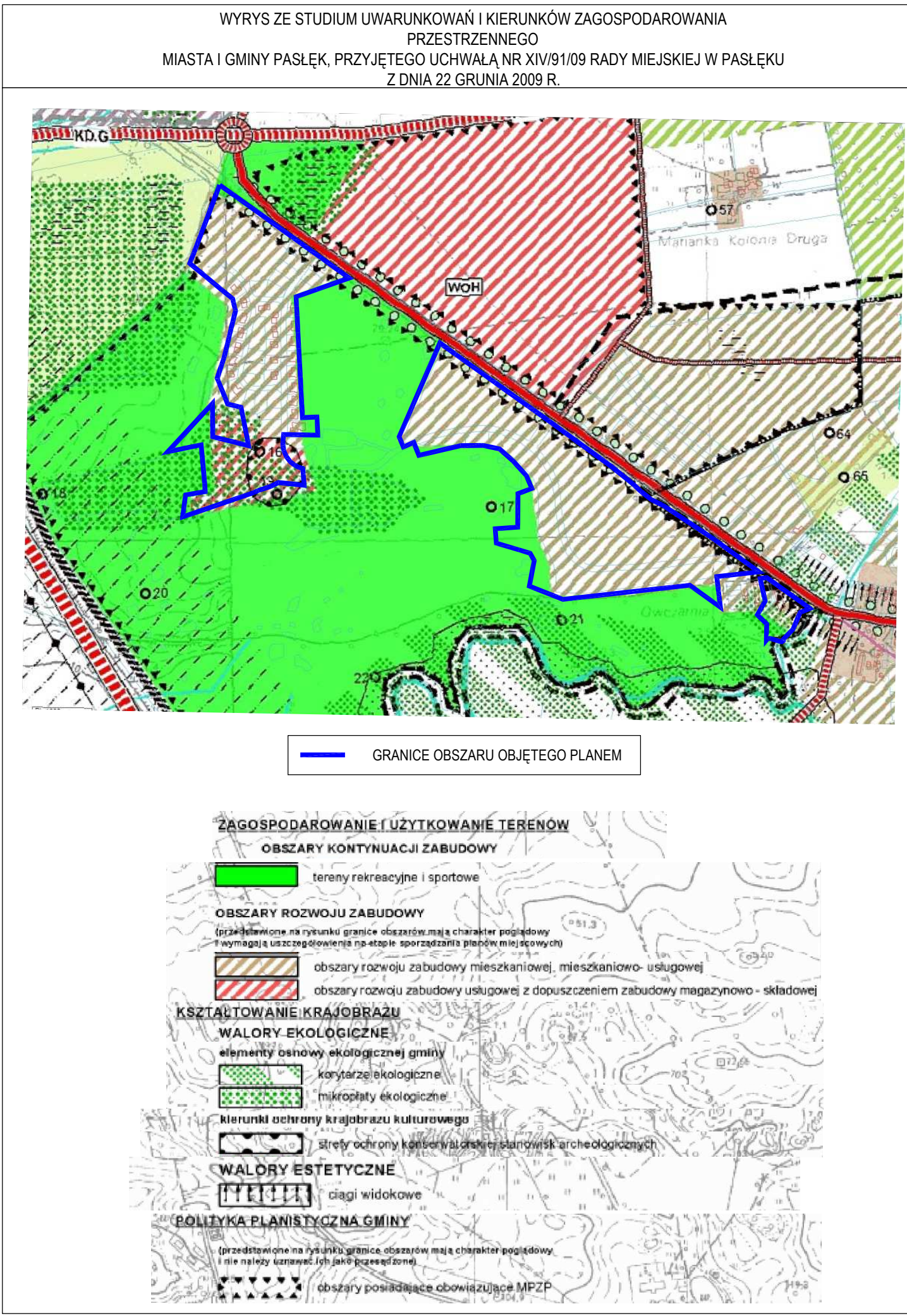
2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części Pasłęka, uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Pasłęku nr III/39/11 z dnia 29 kwietnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 122, poz. 2039 z dnia 22 czerwca 2011 r.).

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pasłęka.

§ 17.

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



RYSUNEK PROJEKTU ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW
OBSZARY KONTYNUACJI ZABUDOWY

AC024D278D. P

RYSUNEK PROJEKTU ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

mgr Bogusław Grechuta
Biegły Wojewody Pomorskiego nr 042 w zakresie sporządzania
ocen oddziaływania na środowisko

SKALA 1:1000



0

100 m

Informacja o układzie współrzędnych zgodna z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych:
ukł. wsp. 2000, strefa VII.
Informacja o źródle pochodzenia użytych materiałów kartograficznego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Elblągu, Filia w Pasłęku;
Licencja z dnia 04.12.2024 r. wydana przez Starostę Elbląskiego

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Pasłęku

z dnia 26 lutego 2026 r.

RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

Konsultacje społeczne dotyczące projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Sprzymierzonych w mieście i gminie Pasłęk odbyły się dwukrotnie w dniach od 27 czerwca 2025 r. do 17 lipca 2025 r. oraz w dniach od 21 listopada 2025 r. do 11 grudnia 2025 r. Na podstawie art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.) konsultacje społeczne odbyły się poprzez zbieranie uwag.

Do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego nie wpłynęły uwagi.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Pasłęku

z dnia 26 lutego 2026 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Sprzymierzonych w mieście i gminie Pasłęk nie wiąże się z koniecznością realizacji nowych inwestycji (nieprzewidywanych dotychczas) z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Pasłęku

z dnia 26 lutego 2026 r.

Zalacznik4.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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr I/1/25 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 9 stycznia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Sprzymierzonych w mieście i gminie Pasłęk.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 31,3 ha. W granicach przystąpienia obowiązują:

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w strefie północnej gminy Pasłęk w obrębie geodezyjnym Zielony Grąd gmina Pasłęk, uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Pasłęku nr IX/60/09 z dnia 28 sierpnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 164, poz. 2292 z dnia 02.11.2009 r.),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części Pasłęka, uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Pasłęku nr III/39/11 z dnia 29 kwietnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 122, poz. 2039 z dnia 22 czerwca 2011 r.).

Obszary opracowania planu obejmują:

- dla inwestycji głównej – północny obszar pola kompleksu „Sand Valley” Golf Resort przylegający do ul. Sprzymierzonych w obrębie geodezyjnych Zielony Grąd,
- dla inwestycji uzupełniającej – obszar istniejącej działki nr 535, położonej przy ul. Sprzymierzonych w obrębie geodezyjnym Pasłęk 08.

Celem przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla inwestycji głównej jest uaktualnienie do obecnych i przyszłych potrzeb w zakresie dyspozycji funkcjonalno-przestrzennych w sposób, który nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pasłęk, przyjętego uchwałą Nr XIV/91/09 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 22 grudnia 2009 r.

Obszar inwestycji uzupełniającej przeznaczony został pod usługi z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług kultu religijnego, a także usług bezpieczeństwa i porządku publicznego. Ustalenia planistyczne w maksymalny sposób przeniesiono z dotychczas obowiązującego planu miejscowego.

Inwestycję uzupełniającą stanowić ma budowa i/lub przebudowa i/lub zmiana sposobu użytkowania obiektu sportowo-rekreacyjnego, która służyć będzie również obsłudze inwestycji głównej.

Założenia urbanistyczne dopuszczone zapisami planu dadzą możliwość stworzenia zagospodarowania korespondującego wyglądem i formą z charakterem, i przeznaczeniem w tej części gminy.

Ustalenia procedowanego planu realizują kierunki Studium w zakresie nawiązującym do parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

A. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) *wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*

zgodnie z definicją ustawową przez „ład przestrzenny” rozumie się takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Przedstawiony projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego uwzględnia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia, które opisane zostały w pozostałej treści uzasadnienia;

1a) *potrzeby zrównoważonego rozwoju;*

przez „zrównoważony rozwój” rozumie się rozwój, o którym mowa w art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, czyli taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Przedstawiony projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego przez przeprowadzony proces planistyczny maksymalnie wyważył najbardziej optymalne rozwiązanie, m. in. poprzez

stanowiska instytucji wyrażone w procedurze opinii i uzgodnień, a także przez przeprowadzane konsultacje społeczne;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Projekt planu uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe m. in. poprzez: ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy.

Generalną zasadą wprowadzoną na obszarze opracowania planu jest ustalenie jednorodnych zasad kształtujących zabudowę z jednoczesnym nawiązaniem do ustalonych zasad w planach miejscowych po przeciwnej stronie ul. Sprzymierzonych obręb Zielony Grąd, a także z uwzględnieniem i stopniową ekstensyfikacją zabudowy (teren 2MN-MW-U) w kierunku Pasłęka wzdłuż tej samej pierzei zabudowy.

Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach MN-U, MN-MW-U oraz w terenach UT-US (usług turystyki lub usług sportu i rekreacji) przyjęto:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,9,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
- maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,

zaś dla pozostałych funkcji (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług), w tym w terenach MW-U przyjęto:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 1,8,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
- maksymalną wysokość zabudowy – 16 m.

Jedynie w terenie 3MN-MW-U z racji ustalenia maksymalnej wysokości 9,5 m, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi (dla wszystkich funkcji) 0,9.

Zintegrowany plan inwestycyjny ustala tu jednolitą wspólną zasadę – pożądaną ze względu na harmonię w krajobrazie – w zakresie geometrii dachu, ustalając dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 20-45 stopni, a także dach płaski.

Należy nadmienić, iż w związku w opinią wyrażoną przez Powiatową Komisję Urbanistyczno-Archiitektoniczną w Elblągu z dnia 31.07.2025 r. postanowiono na terenach inwestycji głównej dodatkowo ustalić minimalne powierzchnie dla nowo wydzielanych działek budowlanych (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: szeregowej lub grupowej (450 m²), bliźniaczej: (750 m²), wolnostojącej (1000 m²), zaś dla pozostałych przypadków: 1000 m²).

Ponadto ustalono jeszcze bardziej szczegółowe zasady kształtowania zabudowy w zakresie pokrycia dachów (dla dachów stromych dopuszczono pokrycia: dachówkowe, blaszane, płytowe, zaś dla dachów płaskich dopuszczono pokrycia dachówkowe, blaszane, płytowe, pokrycia zasłaniające warstwy izolacyjne, takie jak kruszywo lub warstwy wegetacyjne porośnięte roślinami („dachy zielone”)), jak i kolorystyki obiektów budowlanych, która winna być stonowana i utrzymana w jednolitej, i harmonijnej gamie barw, za wyjątkiem warstw wegetacyjnych porośniętych roślinami („zielonych elewacji”, „dachów zielonych”);

Ponadto, po ponownym poddaniu dnia 03.12.2025 r. i pozytywnym zaopiniowaniu projektu planu przez Powiatową Komisję Urbanistyczno-Archiitektoniczną w Elblągu utrzymano zakres przeznaczeń. W związku z sugestią Komisji postanowiono zmniejszyć w terenie 1.U (obszarze inwestycji uzupełniającej – własność gminna) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 90% (Komisja sugerowała: 80%), a co za tym idzie maksymalną nadziemną intensywność zabudowy do 3,6. Zwiększono także minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z 0% na 5%. W tym samym terenie zmianie uległa również – jako ustalenie szczegółowe – liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w zakresie od 0 do 10 mp na 1000 m² powierzchni obiektu, na terenie inwestycji;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin;

Obszar opracowania planu położony jest poza formami ochrony przyrody. Obszar objęty inwestycją główną położony jest poza granicami aglomeracji, natomiast inwestycją uzupełniającą – w granicach aglomeracji. Ponadto, na obszarze opracowania planu znajdują się grunty rolnicze klas IV i V. W obszarze opracowania planu nie występują złoża kopalin;

4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*

W obszarze opracowania planu występują stanowiska archeologiczne o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczone na rysunku planu; wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu na terenie stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

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);

Sporządzony projekt planu nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

W zakresie zapewnienia możliwości zapewnienia osobom ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione w zapisach odnoszących się do zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na poziomie zgodnym z obowiązującymi przepisami.

6) *walory ekonomiczne przestrzeni* zostały wykorzystane maksymalnie zgodnie z polityką przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, mając również na celu zapewnienie optymalnych możliwości inwestycyjnych oraz wykorzystujących walory lokalizacji wzdłuż drogi wojewódzkiej (ul. Sprzymierzonych).

Należy nadmienić, iż w związku z opinią wyrażoną przez Powiatową Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Elblągu z dnia 31.07.2025 r. postanowiono ograniczyć zakres przeznaczenia w dwóch terenach o łącznej powierzchni 5,99 ha z przeznaczenia oznaczonego jako MN-MW-U na MW-U.

7) *prawo własności* zostało uwzględnione poprzez ustalenie sposobu przeznaczenia i zagospodarowania w sposób zapewniający optymalne możliwości wykorzystania nieruchomości zgodnie z ich uwarunkowaniami i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem;

8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*

ustalone w planie przeznaczenie terenu, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu nie powinny kolidować z obronnością i bezpieczeństwem państwa;

9) *potrzeby interesu publicznego* zostały uwzględnione poprzez zachowanie zasady proporcjonalności i równości, m.in. poprzez wprowadzenie przeznaczenia jak i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania działki lub terenu zgodnych z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pasłęk.

10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej*, w szczególności sieci szerokopasmowych;

potrzeby te zostały uwzględnione poprzez określenie zasad obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; projekt planu nie ogranicza możliwości realizacji sieci szerokopasmowych.

Postanowiono przychylić się do opinii Warmińsko-Mazurskiego Inspektora Sanitarnego z dnia 15.07.2025 r. (znak pisma: ZNS.9022.1.221.2025.AS) dotyczącej stosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych, poprzez pozostawienie jedynie możliwości odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej.

11) *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*

na poszczególnych etapach procedury planistycznej – zgodnie z przepisami – zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktu planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

na poszczególnych etapach procedury planistycznej – zgodnie z przepisami – zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych;

13) *potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności*

została uwzględniona poprzez zapisy stanowiące o podłączeniu obszaru objętego projektem planu do sieci wodociągowej;

14) *potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;*

Na obszarze opracowania projektu planu nie ustala się możliwości lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

15) *potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.*

Dla obszaru opracowania projektu planu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza kierunku rozwoju produkcji rolniczej, w tym kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

B. 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.

Rozwiązania przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pasłęk (dalej: Studium), przyjętego uchwałą Nr XIV/91/09 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 22 grudnia 2009 r.

(I) Wedle określonej w treści Studium części III, Polityka planistyczna Rozdział 3. Zasady interpretacji zgodności ustaleń Studium z projektami m.p.z.p., punkt 3.1.3. czytamy, że: „*przyjmuje się, że ustalenia związane z kontynuacją przyjętych planów oraz kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy, doprecyzowane zostaną w planach miejscowych, zgodnie z zasadą racjonalnego działania i identyfikacji potrzeb*”.

(II) Określone na rysunku obowiązującego Studium „*obszary rozwoju zabudowy*” – zgodnie z wyjaśnieniem w legendzie – granice obszarów mają charakter poglądowy i wymagają uszczegółowienia na etapie sporządzenia planów miejscowych.

Biorąc pod uwagę wyżej wymienione obie zasady (I i II), jak również fakt obowiązującego planu miejscowego z 2009 roku, który wszedł w życie przed uchwaleniem obowiązującego Studium, to przyjęte w niniejszym zintegrowanym planie inwestycyjnym (dalej: zpi) ustalenia w zakresie przeznaczenia nie naruszają ustaleń Studium.

I tak:

- tereny o ustalonym w zpi przeznaczeniu w terenach: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, północnej części terenu 1MW-U, 2MW-U, 1MN-MW-U, 2MN-MW-U znajdują się w obszarze określonym w Studium jako obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej (na rysunku Studium zaznaczony jako brązowy szraf),

- południowa część terenu o ustalonym w zpi przeznaczeniu w terenie 1MW-U znajduje się w obszarze określonym w Studium jako obszary rozwoju zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy magazynowo-składowej (na rysunku Studium zaznaczony jako czerwony szraf), niemniej zgodnie z obowiązującym planem miejscowym z 2009 roku teren w części przeznaczony został pod tzw. funkcję główną hotelową lub apartamentowo-mieszkalną (symbol terenu w planie miejscowym z 2009 r. – UH), więc przyjmując wedle zasady (I) ze Studium należy przyjąć, że zasadnym i racjonalnym działaniem będzie kontynuacja przeznaczeń z obowiązującego od 2009 roku planu miejscowego.

Jeśli zaś chodzi o tereny o ustalonym w zpi przeznaczeniu w terenach: 1UT-US, 2UT-US, 3UT-US, 4UT-US, 5UT-US realizują one przede wszystkim określony na rysunku Studium, w kategorii „obszarów

kontynuacji zabudowy” jako kierunek „tereny rekreacyjne i sportowe” (zielony kolor), jako tzw. obszar kontynuacji zabudowy.

W treści Studium Część II. Kierunki rozwoju miasta i gminy Pasłęk:

- rozdział 1.3. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i zagospodarowaniu terenów w drugim punktorze określają „nową zabudowę jako uzupełnienie istniejących terenów mieszkaniowych wzdłuż ulic Wojska Polskiego i ul. Sprzymierzonych oraz w kompleksie związanym z polem golfowym”;

- rozdział 2.4. Kierunki rozwoju turystyki, podrozdziale 2.4.1. Główne atrakcje turystyczne czytamy, że „*Rozwój turystyki w gminie i mieście Pasłęk opierać się będzie o główne atrakcje turystyczne jakimi są: [przyp. punktor trzeci] pole golfowe Sand Valley Golf Country Club, położone po północno wschodniej stronie miasta, które w przyszłości może zdobyć nawet międzynarodową rangę, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tj. zespołem hotelowo- konferencyjnym, Spa, apartamentowcami i basenami;*”.

Z kolei w kolejnym podrozdziale 2.4.2. Kierunki rozwoju turystyki czytamy ponadto, iż „*Na terenie miasta i gminy Pasłęk będą się rozwijały następujące formy turystyki i zagospodarowania związanego z: (...) 5) wypoczynek weekendowy i świąteczny rozwijający się w oparciu o istniejące atrakcje turystyczne jak i nowe usługi turystyczne lokalizowane na terenie gminy; wydaje się że powstające pole golfowe Sand Valley Golf Country Club będzie istotnym czynnikiem aktywizującym tą formę turystyki w rejonie Pasłęka (...)*”.

C. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, 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. 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.

Przedmiotowy projekt planu nie przewiduje nowych terenów zabudowy mieszkaniowej (poza terenem 2MN-MW-U). Obszar opracowania planu przewiduje kontynuację przeznaczenia i zagospodarowania. Dostępność komunikacyjna będzie odbywać się spoza granic planu przez istniejący układ drogowy. Na obszarze objętym planem występuje infrastruktura techniczna m.in. w postaci sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej.

D. 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;

Przedmiotowy zintegrowany plan inwestycyjny jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Pasłęk w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych”. Analiza ta stanowi załącznik do uchwały Nr XVII/102/22 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pasłęk oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W planie uwzględniono sposób uniwersalnego projektowania poprzez ustalenie zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami.

E. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest pozytywny, gdyż uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności gospodarczej wśród inwestorów i mieszkańców oraz branż związanych z dalszymi procesami inwestycyjnymi, m.in. w pierwszej kolejności z budownictwem. Koszt sporządzenia przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego jest neutralny dla budżetu gminy w porównaniu do korzyści jakie za sobą niesie możliwość rozwoju gospodarczego, w tym na walory ekonomiczne przestrzeni.

W obszarze planu nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Ustalania projektu planu niosą za sobą pozytywne skutki finansowe dla Gminy, wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na obszarze planu w terenach dopuszczających zabudowę ustalono stawkę planistyczną w wysokości 30%, natomiast w terenach komunikacji drogowej wewnętrznej – 0%.

Podsumowując, plan sporządzony zostanie zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.