

EKOPRZESTRZEŃ Jacek Hoffmann

**UZASADNIENIE DO
PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY PASŁĘK
CZĘŚĆ TEKSTOWA**

Główny projektant:
mgr Jacek Hoffmann
*uprawnienia urbanistyczne nr 1505 (2000 r.)
[art. 5 ust. 2 ustawy]*

Współpraca:
mgr Krystian Puzdrakiewicz
[art. 5 ust. 4 ustawy]

Gdańsk sierpień 2026

SPIS TREŚCI

1. Podstawa prawna uzasadnienia do planu ogólnego	2
2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy	2
3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym	11
4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym	13
5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy	14
6. Spis materiałów wyjściowych	45

Załączniki:

- Tabela Nr 1 – Zabytki nieruchome – wykaz obiektów w rejestrze zabytków – Miasto i Gmina Pasłęk
- Tabela Nr 2 – Stanowiska archeologiczne – Miasto i Gmina Pasłęk
- Część graficzna uzasadnienia

1. Podstawa prawna uzasadnienia do planu ogólnego

Podstawę prawną uzasadnienia do planu ogólnego, składającego się z części tekstowej i graficznej stanowi art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), zwanej dalej ustawą.

2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy

Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Przy obliczaniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz dalej chłonności terenów niezabudowanych – oparto się na przepisach rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy... (D.U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w 2043 r. obliczono zgodnie ze wzorem

$$\text{ZAP} = \text{M}_{20} - \text{PUM}_0 / \text{P}_{20}$$

Gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w 2043 r.

M₂₀ – prognozowana liczba mieszkańców gminy w 2043 r. w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

PUM₀ – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2043 r.

Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - M₂₀

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy miejsko-wiejskiej Pasłęk („Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060”) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18.07.2024 r.) przyjęto dane wynikające z w/w prognozy demograficznej, a następnie powiększono ją o 5%.

Najnowsze dostępne dane dotyczące liczby ludności pochodzą z 2023 r. (31.12.) i liczba ta wg GUS wyniosła 18 265 osób. Prognozowana wg GUS liczba ludności obejmująca 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane (2023 r.) tj. w 2043 r. wynosi 16 922 osób.

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla gminy miejsko-wiejskiej Pasłęk prognozowana liczba mieszkańców w roku 2043 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 16\,922 \text{ osób} \times 1,05 = 17\,768 \text{ osób.}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM₀ zgodnie z danymi z GUS (na rok 2023) wyniosła 502 740 m².

$$PUM_0 = 502\,740 \text{ m}^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P₂₀

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca została obliczona według następującego wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

Gdzie:

P₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z danymi GUS (na rok 2023) wyniosła 27,5 m²/osobę – najnowsze dane

P₋₁₀ - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wyniosła 22,9 m²/osobę (rok 2013)

Stąd:

$$P_{20} = 3 \times 27,5 \text{ m}^2/\text{osobę} - 2 \times 22,9 \text{ m}^2/\text{osobę} = 82,5 \text{ m}^2/\text{osobę} - 45,8 \text{ m}^2/\text{osobę} = 36,7 \text{ m}^2/\text{osobę}$$

Zgodnie z § 3 ust. 8 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy... (D.U.z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) należy przyjąć:

$$P_{20} = 40 \text{ m}^2/\text{osobę.}$$

Uwzględniając powyższe dane **zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową** wyniesie:

$$\mathbf{ZAP = 17\,768 \text{ osób} - 502\,740 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2/\text{osób} = 17\,768 \text{ osób} - 12\,568,5 \text{ osób} = 5\,199,5 \text{ osób}}$$

W nawiązaniu do pisma Ministra Rozwoju i Technologii DPR-I.721.3.2026 z dnia 9 kwietnia 2026 przesłanego do wszystkich gmin w Polsce oraz zgodnie z § 3 ust. 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy... dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru w ust. 2 (zapotrzebowanie głównie na podstawie prognozy demograficznej) jeśli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej

określonymi w strategii rozwoju gminy – na podstawie uwarunkowań społeczno-gospodarczych i lokalnych potrzeb.

Uchwałą Nr V/43/23 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 29 maja 2025 r. przystąpiono do opracowania „Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Pasłęk na lata 2026-2035”.

„Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Pasłęk na lata 2026-2035” została przyjęta Uchwałą Nr VII/78/26 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 13 sierpnia 2026 r., zwanej dalej strategią rozwoju.

W przyjętej strategii rozwoju w rozdziale 7.3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, zapisano jak poniżej:

Lokalne uwarunkowania większego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową związane są z dużym potencjałem inwestycyjnym Gminy Pasłęk, położonej wzdłuż krajowej drogi ekspresowej S7 wraz z trzema węzłami komunikacyjnymi, w tym także z planowanymi dużymi inwestycjami takimi jak realizacja toru wyścigowego z trybunami na 50 000 osób oraz w zakresie produkcji, składów, magazynów i usług. Ważnym argumentem w sprawie zwiększonego zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową jest dobra dostępność komunikacyjna Gminy Pasłęk dla osób z bliższych i dalszych dużych miast oraz dobrze rozwinięta infrastruktura techniczna i społeczna, a także walory przyrodnicze, kulturowe, turystyczne i rekreacyjne.

Kluczowym argumentem nawiązującym do wyżej wymienionych jest wzrost rok do roku ilości wydawanych decyzji o warunkach zabudowy na budynki mieszkalne oraz ich liniowa prognoza w 2043 r.

Z przedstawionych w rozdziale 7.3. strategii rozwoju stosownych szczegółowych obliczeń wynika, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w **2043 r. będzie od 2,22 (przy 3 osobach) do 2,96 (przy 4 osobach)** razy większe niż obliczone wg wzoru § 3 ust. 2 wyżej wymienionego rozporządzenia tj. $5\ 199,5$ osób (na podstawie głównie prognozy demograficznej), bo $11\ 544 / 5\ 199,5 = 2,22$ oraz $15\ 392 / 5\ 199,5 = 2,96$.

Z powyższego wynika, że minimalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w 2043 r. wyniesie 11 544 osób, a maksymalne 15 392 osób.

Przyjmując minimalne zapotrzebowanie jak wyżej, z powyższych obliczeń oraz zapisów ustawy art. 13d ust. 2 wynika, że w całej gminie suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach z funkcją mieszkaniową (SW, SJ, SZ), w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, czyli powinna zawierać się pomiędzy 8 080,8 osób a 15 007,2 osób. Przy maksymalnym zapotrzebowaniu byłoby to pomiędzy 10 774,4 osób a 20 009,6 osób.

Dlatego została poniżej obliczona chłonność terenów niezabudowanych z funkcją mieszka-

niową w obowiązujących (w całości lub w części) miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (wg stanu na 12.12.2025 r. czyli na dzień wystąpienia o opinie i uzgodnienia – zgodnie z art. 13ba ustawy) oraz w obszarach uzupełniania zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w tym w lukach w istniejącej zabudowie, aby stwierdzić czy będzie można w planie ogólnym wyznaczyć dodatkowe obszary na zabudowę mieszkaniową poza obszarami określonymi w obowiązujących planach miejscowych, poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz poza obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Chłonność terenów niezabudowanych o funkcji mieszkaniowej, w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nazwa obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rok uchwalenia (publikacji) wg stanu na 10.10.2025 r.	Powierzchnia terenów niezabudowanych (w tym luk) o funkcji mieszkalnej w ha	Powierzchnia użytkowa nowych budynków o funkcji mieszkalnej w m ²	Chłonność wyrażona w ilości osób (pow. użytkowa w m ² /40 m ² /osób bo P20 = 40 m ² /osób)
1.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pasłęk – 1998 r. (1998)	0	0	0
2.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pasłęk – 1999 r. (1999)	0	0	0
3.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w strefie północnej gminy Pasłęk w obrębie geodezyjnym Zielony Grąd gmina Pasłęk – 2009 r. (2009)	MN1 = 4,38 MN2 = 7,77 MN3 = 3,14	10 950 19 425 7 850	273 485 196 suma dla planu: 954
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części Pasłęka – 2010 r. (2011)	VII.03.MU = 2,23 VII.06.MU = 1,3 VII.10.MU = 0,44 VII.12.MU = 3,83 VII.17.R/RM = 11,81 VII.19.MN = 0,1 VIII.01.MU = 1,97 VIII.02.MU = 1,72 VIII.09.R/RM = 3,08 IX.06.MU = 5,69	5 575 3 250 3 960 9 575 17 715 200 4 925 4 300 4 620 11 380	139 81 99 239 442 5 123 107 115 284 suma dla planu: 1 634
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centralnej i	III.05.MU = 2,03 III.06.MU = 0,62	6 090 1 860	152 46

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY PASŁĘK

	wschodniej części Pasłęka – 2010 r. (2011)	III.24.MU = 0,28	840	21
		IV.03.MU = 0,14	2 800	70
		IV.04.MU = 0,03	600	15
		IV.05.MU = 0,02	800	20
		IV.06.MU = 0,03	600	15
		IV.11.MU = 0,02	600	15
		IV.14.MU = 1,17	3 510	87
		IV.15.MU = 0,33	990	24
		V.03.MU = 0,39	975	24
		V.04.MU = 0,08	320	8
		V.06.MU = 1,66	4 980	124
		V.08.MU = 0,05	1000	25
		V.27.MU = 0,33	990	24
		V.29.MU = 0,48	1680	42
		V.30.MN = 0,2	500	12
		V.31.MW = 0,56	4 480	112
		V.33.MU = 2,57	6 425	160
		VI.02.MW = 1,66	13 280	332
		VI.03.MN = 4,79	14 370	359
		VI.04.MN = 0,33	990	24
		VI.05.MN = 1,67	5 010	125
		VI.06.MN = 0,73	2 190	54
		VI.08.MN = 0,26	650	16
		VI.09.MN = 0,53	1 325	33
		VI.11.MW = 2,2	17 600	440
		VI.12.MN = 5,22	15 660	391
		VI.13.MN = 2,98	8 940	223
		VI.17.MN = 1,11	3 330	83
		VI.18.MN = 1,08	2 700	67
		VI.19.MW = 1,52	7 600	190
		VI.20.MN = 4,5	13 500	337
		VI.21.MU = 2,08	7 280	182
		VI.22.MU = 2,8	5 600	140
		VI.23.MN = 2,0	4 000	100
		VI.24.MN = 2,18	2 725	68
		VI.25.MN = 1,85	2 313	57
		VI.30.MU = 1,3	4 550	113
		VI.31.MN/MW = 4,81	14 430	360
		VI.32.MN = 3,62	10 860	271
		VI.33.MN = 0,7	210	5
		VI.34.MU = 1,87	5 610	140
				suma dla planu: 5 106
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części Pasłęka – 2011 r. (2011)	I.02.MU = 1,4	2 800	70
		I.03.MN = 1,02	3 060	76
		I.04.MU = 1,15	2 300	57
		I.05.MU = 0,64	1 280	32
		I.07.MN = 3,35	10 050	251
		I.08.MN = 0,99	2 970	74
		I.09.MU = 0,42	840	21
		I.10.MU = 0,86	860	21
		II.03.MU = 0,24	720	18
		II.05.MU = 0,53	1 590	39
		II.06.MU = 0,22	660	16
		II.07.MN = 0,55	1 650	41
		II.08.MN = 0,93	2 790	69
		II.09.MN = 1,0	3 000	75

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY PASŁĘK

		II.12.MU = 0,12 II.13.MU = 1,16 II.14.MN = 0,31 II.15.MN = 0,17 II.17.MN = 0,18 II.20.MN = 1,71 II.21.MU = 2,22 II.26.MN = 6,29 II.27.MN = 10,7 II.28.MU = 3,06 II.29.MU = 3,08 II.30.R = 0,28 II.33.MU = 1,27	360 3 480 930 510 540 5 130 5 550 18 870 32 100 3 060 9 240 280 1 270	9 87 23 12 13 128 138 471 802 76 231 7 31 suma dla planu: 2 888
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru farmy elektrowni wiatrowych „Krasin” – 2011 r. (2011)	0	0	0
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Pasłęka – 2011 r. (2012)	VIII.10.MU = 2,66 VIII.11.MU = 4,46 VIII.12.MN = 4,2 VIII.14.MU = 1,9 VIII.16.MN = 10,87 VIII.17.MN = 6,38 VIII.18.MN = 5,89 VIII.25.MU = 9,65	6 650 8 920 12 600 3 800 32 610 19 140 17 670 19 300	166 223 315 95 815 478 441 482 suma dla planu: 3 015
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru farm elektrowni wiatrowych na terenie gminy Pasłęk – 2011 r. (2012)	B3.RM = 0,28	280	7
10.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Pasłęka (<i>Sery ICC Pasłęk, ul. Dworcowa</i>) – 2013 r. (2013)	0	0	0
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru farmy elektrowni wiatrowych „Stegny” – 2015 r. (2015)	MU.01 = 1,51 MU.02 = 1,05	1 510 1 050	37 26 suma dla planu: 63
12.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Pasłęka (<i>ul. Polna</i>) – 2016 r. (2017)	MNU1 = 0,27	540	13
13.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Pasłęka (<i>ul. Bohaterów Westerplatte</i>) – 2016 r. (2017)	0	0	0

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY PASŁĘK

14.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części Pasłęka (<i>ulice Spacerowa, Partyzantów, Brzozowa i Dębowa oraz Sprzymierzonych</i>) – 2017 r. (2017)	1/03.MN = 0,25	625	15
15.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części Pasłęka (<i>ulice Kraszewskiego i Steffena</i>) – 2017 r. (2017)	0	0	0
16.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Pasłęka (<i>ul. Dworcowa</i>) – 2018 r. (2019)	0	0	0
17.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części Pasłęka (<i>ulice Wojska Polskiego, Piłsudskiego, Bohaterów Westerplatte, Kopernika, Działka oraz Gdańska i Zwycięstwa</i>) – 2018 r. (2019)	5/01.MN = 0,21	525	13
18.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części Pasłęka (<i>ulice Lwowska i Sybiraków, Andersa, Sprzymierzonych, część obrębu Marianka</i>) – 2018 r. (2019)	1/01.MN = 0,09 1/02.MN = 0,46	270 1 380	6 34 suma dla planu: 40
19.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Pasłęka (<i>ulice Połna, Firmowa, Bohaterów Westerplatte, Słoneczna</i>) – 2018 r. (2019)	1/01.MN = 0,1 1/02.R = 0,72	250 1 080	6 27 suma dla planu: 33
20.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Pasłęka (<i>ul. Bohaterów Westerplatte</i>) – 2020 r. (2020)	0	0	0
21.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części Pasłęka (<i>ulice Wojska Polskiego i Geodetów</i>) – 2020 r. (2021)	0	0	0
22.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Pasłęka (<i>ul. Boha-</i>	0	0	0

	terów Westerplatte) – 2022 r. (2022)			
23.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części Pasłęka (ulice Jagielly, Partyzantów i Cicha) – 2023 (2024)	1/02.U,MN = 0,2 2/01.MN = 0,5	1 000 1 250	25 31 suma dla planu: 56

Z powyższej tabeli wynika, że łączna szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych (w tym luk) o funkcji mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (wg stanu na 10.10.2025) wyniesie **13 837 osób**, czyli jest mniejsza niż 130 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową tj. o minimalną wartość 1 170,2 osób i o maksymalną wartość 6 172,6 osób.

Chłonność terenów niezabudowanych o funkcji mieszkaniowej , w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, poza granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Chłonność terenów niezabudowanych o funkcji mieszkaniowej , w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, poza granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynosi:

- powierzchnia wszystkich terenów niezabudowanych na obszarach uzupełniania zabudowy (pow. 189,38 poza mpzp) dla wszystkich funkcji wynosi 37,24 ha, z tego wg obecnych i prognozowanych proporcji – na funkcje mieszkaniowe wynosi 37,24 ha x 0,7 = 26,07 ha;
- w związku z tym, że obszary uzupełnienia zabudowy poza mpzp dotyczą gminy wiejskiej, przyjęto planowaną nadziemną intensywność zabudowy 0,1 (jest to wskaźnik minimalny, aby nie przeszacowywać pow. użytkowej), stąd szacunkowa prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań wyniesie 26 070 m² ;
- przyjmując z wcześniejszych obliczeń $P_{20} = 40 \text{ m}^2/\text{osobę}$ (gdzie P_{20} to prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2043 r.) – chłonność dla tych obszarów wyniesie **651 osób**.

Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów niezabudowanych o funkcji mieszkaniowej

Z powyższych obliczeń wynika, że łączna szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych (w tym luk) o funkcji mieszkaniowej – w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i na obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy – wyniesie $13\,837 + 651 = 14\,488$ osób, czyli jest mniejsza niż 130 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową tj. o minimalną wartość 519,2 osób i o maksymalną wartość 5 521,6 osób.

Konsekwencją tego, że chłonność jest mniejsza niż 130 % zapotrzebowania – zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, jest możliwość wyznaczenia w planie ogólnym Miasta i Gminy Pasłęk – trzech stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej (SW, SJ, SZ) na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, na obszarach uzupełnienia zabudowy, na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej (zgodnie z danymi z ewidencji gruntów i budynków oraz zgodnie z aktualnymi funkcjami mieszkalnymi budynków) oraz na pozostałych obszarach, przy uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa jest w art. 13b ustawy, co zostało przedstawione w rozdziale 5 niniejszego uzasadnienia.

Pozostałe 9 stref planistycznych (SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC, SG, SO, SK) zostało wyznaczone w nawiązaniu do ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania, zgodnie z danymi z ewidencji gruntów i budynków, zgodnie z aktualnymi funkcjami budynków oraz dodatkowo dla stref z zabudową na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na pozostałych obszarach przy uwzględnieniu uwarunkowań, o których mowa jest w art. 13b ustawy, co zostało przedstawione w rozdziale 5 niniejszego uzasadnienia.

W planie ogólnym Miasta i Gminy Pasłęk zostały ustalone i wyznaczone w sposób rozłączny następujące strefy planistyczne:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ);
- 4) strefa usługowa (SU);
- 5) strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH);
- 6) strefa gospodarcza (SP);

- 7) strefa produkcji rolniczej (SR);
- 8) strefa infrastrukturalna (SI);
- 9) strefa zieleni i rekreacji (SN);
- 10) strefa cmentarzy (SC);
- 11) strefa górnictwa (SG);
- 12) strefa otwarta (SO);
- 13) strefa komunikacyjna (SK).

Powyższe 13 stref planistycznych są to wszystkie możliwe strefy wg obowiązujących przepisów.

Łącznie ustalono i wyznaczono 1715 stref planistycznych, z czego: 87 SW, 391 SJ, 389 SZ, 124 SU, 6 SH, 52 SP, 156 SR, 35 SI, 130 SN, 36 SC, 25 SG, 219 SO, 65 SK.

3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z art. 13a ust. 5 pkt 2 obszary uzupełnienia zabudowy stanowią podstawę prawną i możliwy zasięg przestrzenny decyzji o warunkach zabudowy. Mają one znaczenie szczególnie tam, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania, a gmina nie zamierza przystępować do sporządzania nowych planów miejscowych ani zmian planów obowiązujących. Łączne pokrycie 23 obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wynosi:

- dla miasta Pasłęk – ok. 1126,94 ha, co stanowi ok. 98,85 % pow. ewidencyjnej miasta (1 140 ha); bez planu jest w mieście jedynie 13,06 ha, w tym: 7,8 ha w obrębie Pasłęk 12; 3 ha w obrębie Pasłęk 6; 1,18 ha w obrębie Pasłęk 9; 0,9 ha w obrębie Pasłęk 2; 0,18 ha w obrębie Pasłęk 8;
- dla gminy Pasłęk – ok. 3093,5 ha, co stanowi ok. 12,3 % pow. ewidencyjnej gminy (25 214 ha);
- łącznie dla miasta i gminy Pasłęk – ok. 4220,44 ha, co stanowi ok. 16 % pow. ewidencyjnej miasta i gminy (26 354 ha).

Dlatego obszary uzupełnienia zabudowy, które zostały wyznaczone zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (D.U. z 2024 poz. 729) – mają ważne zna-

czenie szczególnie dla rozwoju miejscowości gminy wiejskiej Pasłęk. Do wyznaczenia obszarów uzupełniania zabudowy wykorzystano wtyczkę APP 2.0 w programie QGIS i budynki o określonych w rozporządzeniu symbolach – na podstawie następujących danych:

- 1) Mapa ewidencji gruntów i budynków w postaci wektorowej udostępniona z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Elblągu, Filia w Pasłęku – li-cencje z dnia 4.12.2024 r. nr GN.6642.1.1104.2024_2804_P dla miasta i nr GN.6642.1.1105.2024_2804_P dla gminy – wydane przez Starostę Elbląskiego
- 2) Baza Danych Obiektów Topograficznych BDOT10k wg stanu na 23.03.2025 r.

Wyznaczono łącznie 143 podstawowe obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) o łącznej pow. 4 708 987,35 m² (tj. 470,898735 ha) z czego poza mpzp wyznaczono 125 podstawowych obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) o pow. 1 893 785,77 m² (tj. 189,378577 ha).

Według powyższego rozporządzenia obliczono maksymalną powierzchnię rozszerzenia (powiększenia) podstawowych obszarów uzupełnienia zabudowy, zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u) = 25 \% * (9\,747\,703,71\text{ m}^2 - 4\,708\,987,35\text{ m}^2) = 25 \% * 5\,038\,716,36\text{ m}^2 = 1\,259\,679,09\text{ m}^2 = 125,967909\text{ ha}.$$

Uwzględniając lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy (zapobieganie suburbanizacji – rozlewaniu się albo rozpraszaniu się zabudowy), w ramach rozszerzenia wybranych podstawowych obszarów uzupełnienia zabudowy do wybranych granic działek z uwzględnieniem klasyfikacji gruntów (szczególnie w strefach SW, SJ, SZ), z ograniczeniami na użytków rolnych występujących tu klas II i III poza miastem tj. na tych użytkach rolnych (klas II, III) w odległości nie większej niż 50 m od drogi publicznej, tam gdzie istnieją systemy infrastruktury technicznej i odpowiedni dojazd oraz częściowo tam gdzie zostały złożone wnioski oraz dla tych miejscowości gdzie może być najwięcej potencjalnych wniosków w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy – powiększono powierzchnię wcześniej wyznaczonych podstawowych obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) o 1 258 272,15 m² (tj. 125,827215 ha), czyli mniej niż wartość dopuszczalna 1 259 679,09 m² (tj. 125,967909 ha), a liczba łączna obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) zmniejszyła się ze 143 do 132, gdyż część po rozszerzeniu połączyła się. Pozostało 1 406,94 m² (tj. 0,140694 ha).

Po rozszerzeniu łączna pow. obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) wynosi:
 $4\,708\,987,35\text{ m}^2 + 1\,258\,272,15\text{ m}^2 = 5\,967\,259,50\text{ m}^2 = 596,725950\text{ ha}.$

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy – obszar zabudowy śródmiejskiej jest to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. (D.U. z 2022 r. poz.1225 ze zm.) jest to zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnego śródmieścia. Zgodnie z powyższym rozporządzeniem dla tego typu zabudowy można stosować obniżone wymagania techniczne dotyczące budynków, szczególnie mieszkaniowych.

Dodatkowo zgodnie z art. 20 ust. 4 pkt 1 ustawy w planie miejscowym, w przypadku terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej – można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej (w planie ogólnym) obejmującej teren.

Wyznaczono jeden ciągły obszar zabudowy śródmiejskiej (IOZS) o pow. 116,29 ha, obejmujący następujące tereny:

- Stare Miasto i Młyńskie Przedmieście;
- Śródmieście jako główny obszar mieszkaniowo-usługowy miasta wraz z częścią historycznych przedmieść.

4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

W ramach gminnych standardów urbanistycznych określono obowiązkowy katalog stref planistycznych oraz zrezygnowano z ustalania nieobligatoryjnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, gdyż mogłyby one spowodować zbyt duże problemy i komplikacje przy późniejszym sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Łącznie ustalono i wyznaczono 1715 stref planistycznych, z czego: 87 SW, 391 SJ, 389 SZ, 124 SU, 6 SH, 52 SP, 156 SR, 35 SI, 130 SN, 36 SC, 25 SG, 219 SO, 65 SK.

W ramach katalogu stref planistycznych określono przy uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania i istniejącej zabudowy, danych z ewidencji gruntów i budynków, ustaleń obowią-

zujących miejscowych planów zagospodarowania, obszarów uzupełnienia zabudowy, obowiązujących przepisów, części złożonych wniosków i istniejących uwarunkowań:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych – podstawowy i dodatkowy (dla wybranych stref planistycznych);
- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy obowiązkowo dla stref SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR oraz dodatkowo dla wybranych stref SN, SG.
- 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej obowiązkowo dla stref SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC oraz dodatkowo dla wybranej strefy SG.

5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy

5.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Uchwałą Nr V/43/23 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 29 maja 2025 r. przystąpiono do opracowania „Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Pasłęk na lata 2026-2035”.

„Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Pasłęk na lata 2026-2035” została przyjęta Uchwałą Nr VII/78/26 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 13 sierpnia 2026 r.

Zgodnie z art. 13b pkt 1 ustawy w planie ogólnym uwzględnia się politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy, czyli w dokumencie przyjętym przez Radę Miejską w Pasłęku w dniu 13 sierpnia 2026 r.

Rozdział 7 strategii rozwoju dotyczy modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej i polityki przestrzennej Gminy Pasłęk, w następującej kolejności

- 7.1. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej
- 7.2. Polityka przestrzenna Gminy Pasłęk – ustalenia i rekomendacje
- 7.3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

W strategii rozwoju w nawiązaniu do modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej określono następujące ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w Gminie Pasłęk do uwzględnienia przy sporządzaniu planu ogólnego, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zintegrowanych planów inwestycyjnych:

- **Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu.** Należy uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i krajobrazowe określone w opracowaniach ekofizjograficznych do dokumentów planistycznych, szczególnie dotyczące terenów o charakterze przyrodniczym i korytarze ekologiczne oraz obiekty i obszary chronionej przyrody i krajobrazu, w tym: rezerwat przyrody, obszar Natura 2000, Obszary Chronionego Krajobrazu, krajobrazy priorytetowe i pomniki przyrody. Niezbędne jest przeciwdziałanie zanieczyszczeniom powietrza poprzez stopniową wymianę źródeł ciepła i ograniczanie tzw. niskiej emisji. Ważne znaczenie ma także ochrona walorów krajobrazowych i zapewnienie równowagi pomiędzy działalnością produkcyjną i rolniczą a zachowaniem różnorodności biologicznej.
- **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Szczegółowo zasady powinien określić gminny program opieki nad zabytkami wraz z gminną ewidencją zabytków. Pasłęk i wsie w gminie dysponują bogatym dziedzictwem kulturowym, wieloma cennymi zabytkami w rejestrze zabytków oraz w ewidencji zabytków. Dla budynków zabytkowych priorytetem powinno być ich zachowanie i adaptacja na cele administracyjne, kulturalne, sakralne, edukacyjne i turystyczne. W dokumentach planistycznych należy uwzględnić oprócz obiektów zabytkowych (budynki, parki, cmentarze, aleje drzew, stanowiska archeologiczne i inne obiekty), także strefy ochrony konserwatorskiej, strefy ochrony archeologicznej oraz strefy ochrony ekspozycji i ochrony krajobrazu. Zgodnie z zaleceniami wojewódzkiego konserwatora zabytków należy chronić krajobraz kulturowy, szczególnie w strefach ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego o promieniu 1 km wokół historycznego ośrodka miejskiego Pasłęka i historycznych ośrodków wiejskich oraz wokół historycznych zespołów dworsko – folwarczno – parkowych oraz innych dominant historycznych – z zakazem realizacji w tych strefach nowych elektrowni wiatrowych i innych wysokich dominant inwestycyjnych. W kontekście współczesnych dóbr kultury (których wykaz nie istnieje) istotne jest promowanie wartościowych realizacji architektonicznych i dbałość o estetykę przestrzeni publicznych.
- **Kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym szczególne potrzeby w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej.** W związku z planowanymi dużymi inwestycjami takimi jak realizacja toru wyścigowego i nowymi inwestycjami w zakresie produkcji, składów, magazynów i usług – wzrośnie zapotrzebowanie także na nową zabudowę mieszkaniową niezależnie od prognozowanych zmian demograficznych. Szczegółowo zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wraz z obliczeniami i wnioskami przedstawiono w

rozdziale 7.3 (strategii). Generalnie należy przeciwdziałać i zapobiegać zjawisku suburbanizacji czyli rozlewaniu (rozpraszaniu) się zabudowy poprzez wprowadzanie nowej zabudowy na obszarach już zainwestowanych i rozwój nowej zabudowy w oparciu o istniejące układy osadnicze. Nowe tereny z zabudową o funkcji mieszkaniowej należy lokalizować wzdłuż istniejących dróg publicznych, szczególnie gminnych i powiatowych, a także w miejscowościach z rozwiniętą siecią infrastruktury technicznej. Wielkość nowych terenów zabudowy mieszkaniowej nie powinna być większa niż dwie linie zabudowy lub do 100 m od drogi publicznej.

- **Zasady lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego.** Ze względu na charakter miasta i gminy, rozwój handlu wielkopowierzchniowego powinien być koncentrowany w strefie miejskiej i podmiejskiej, w szczególności przy głównych ciągach komunikacyjnych i na terenach już zainwestowanych. Należy wykluczyć z ich nowych lokalizacji tereny cenne przyrodniczo i krajobrazowo oraz w miarę możliwości niezabudowane użytki rolne w III klasie bonitacyjnej poza miastem.
- **Zasady lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego.** Kluczowe inwestycje, takie jak szkoły, obiekty ochrony zdrowia, kultury i rozrywki, infrastruktura sportowa i rekreacyjna, sieci wodociągowe i kanalizacyjne, powinny być lokowane w miejscach o największej dostępności dla mieszkańców, przede wszystkim w mieście Pasłęk i w sołectwach pełniących funkcję lokalnych centrów usługowych.
- **Kierunki rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej.** Priorytetem jest modernizacja dróg gminnych i powiatowych oraz poprawa transportu publicznego na obszarach wiejskich. Równocześnie należy rozwijać ścieżki rowerowe i piesze, poprawiając powiązania komunikacyjne. W zakresie infrastruktury technicznej kluczowe są inwestycje w rozbudowę kanalizacji, wodociągów oraz sieci szerokopasmowego internetu. Ważnym elementem jest lokalizacja terenów służących integracji lokalnej społeczności, szczególnie na terenach wiejskich, takich jak tereny sportowe i rekreacyjne oraz świetlice.
- **Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW.** Lokalizację elektrowni wiatrowych i instalacji fotowoltaicznych należy prowadzić z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych oraz ograniczeń związanych z przebiegiem napowietrznymi linii najwyższych napięć i wysokiego napięcia. Wysokość i ilość elektrowni wiatrowych oraz powierzchnia elektrowni słonecznych nie powinna mieć negatywnego wpływu na jakość życia mieszkańców terenów przyległych ani wywoływać negatywnych skutków

w lokalnych ekosystemach przyrodniczych. Obowiązują aktualne przepisy w zakresie odległości lokalizacji elektrowni wiatrowych od budynków mieszkalnych. Należy wykluczyć lokalizację elektrowni wiatrowych w obszarach chronionej przyrody i krajobrazu zgodnie z aktualnymi przepisami oraz dodatkowo w obszarach chronionego krajobrazu. Zgodnie z zaleceniami wojewódzkiego konserwatora zabytków należy chronić krajobraz kulturowy, szczególnie w strefach ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego o promieniu 1 km wokół historycznego ośrodka miejskiego Pasłęka i historycznych ośrodków wiejskich oraz wokół historycznych zespołów dworsko – folwarczno – parkowych oraz innych dominant historycznych – z zakazem realizacji w tych strefach nowych elektrowni wiatrowych.

- **Zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.** Według aktualnych przepisów przedsięwzięcia te dzielą się na dwie grupy rodzajów przedsięwzięć: 1) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, czyli te najbardziej uciążliwe oraz 2) przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, czyli te mniej uciążliwe. Nowe przedsięwzięcia z pierwszej grupy należy wykluczyć ze strefy śródmiejskiej i strefy miejskiej oraz wykluczyć lub ograniczyć w strefie podmiejskiej i strefie rolniczo-osadniczej z elementami inwestycyjnymi i przyrodniczymi. Przedsięwzięcia z drugiej grupy należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych oraz zapewnieniu odpowiedniej jakości życia mieszkańców.
- **Zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.** Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna dotyczą przede wszystkim strefy rolniczo-osadniczej z elementami inwestycyjnymi i przyrodniczymi, w mniejszym stopniu strefy podmiejskiej i w najmniejszym stopniu strefy miejskiej. Wysoki udział użytków rolnych (73 % powierzchni gminy) z glebami o dużym potencjale rolniczym (III klasa bonitacyjna – to 27 % pow. użytków rolnych niezabudowanych) sprzyja prowadzeniu działalności rolniczej co powinno znaleźć wyraz w dokumentach planistycznych. Ze względu na niezbyt wysoki poziom lesistości (19 % pow. gminy) zaleca się zwiększanie zalesień także w dokumentach planistycznych, szczególnie na glebach o niskim i bardzo niskim potencjale rolniczym w V i VI klasie bonitacyjnej, z wyłączeniem gleb organicznych i nieleśnych terenów cennych przyrodniczo. Przy zalesieniach należy brać pod uwagę występujące tam siedliska, zbiorowiska potencjalnej roślinności naturalnej i rodzime gatunki drzew i krzewów.
- **Zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilita-**

cji, rekultywacji lub remediacji. Zgodnie z aktualnymi przepisami o rewitalizacji – nie zostały wyznaczone stosowną uchwałą Rady Miejskiej w Pasłęku – obszary zdegradowane ani obszary rewitalizacji, choć jeśli będą określone w przyszłości to powinny znaleźć się w dokumentach planistycznych. Nie wyklucza to możliwości podejmowania projektów i działań rewitalizacyjnych fragmentów starej i zabytkowej zabudowy w celu poprawy estetyki i jakości przestrzeni. W Gminie Pasłęk nie zostały wyznaczone obszary wymagające przekształceń ani rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, choć w zależności od potrzeb mogą zostać określone w dokumentach planistycznych wraz ze stosownymi ustaleniami. Obszary wymagające rekultywacji dotyczą przede wszystkim terenów po eksploatacji kopalin (głównie pasku i żwiru), a obszary wymagające remediacji związane są z historycznymi zanieczyszczeniami powierzchni ziemi na terenach poprodukcyjnych i w miejscach byłych baz paliw. Kierunki rekultywacji i metody remediacji określają stosowne przepisy szczególne w zależności od lokalnych uwarunkowań.

Przy określaniu w planie ogólnym stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych tj. gminnego katalogu stref planistycznych – została uwzględniona polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy.

5.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego – został przyjęty Uchwałą Nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. (Dz. Urzędowy Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2018 r. poz. 4173).

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa w kontekście gminy miejsko-wiejskiej Pasłęk dotyczą przede wszystkim rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (krajowym i wojewódzkim) – istniejących, do modernizacji, przebudowy, rozbudowy i regulacji, w tym w szczególności:

- 1) istniejące:
 - droga krajowa ekspresowa S7;
 - drogi wojewódzkie nr 505, nr 513, nr 526 i nr 527;
 - linia kolejowa (tereny zamknięte) nr 204 Malbork – Braniewo o znaczeniu państwowym;
 - linia kolejowa (tereny zamknięte) nr 220 Olsztyn Główny – Bogaczewo; nie jest znaczenia państwowego;

- Kanał Elbląski;
 - regionalne trasy rowerowe;
 - linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400 kV Gdańsk Błonia – Olsztyn Mątki;
 - linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV Morąg – Pasłęk i Elbląg Gronowo-Pasłęk;
 - GPZ Pasłęk 110/15 kV;
- 2) do modernizacji:
- linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400 kV Gdańsk Błonia – Olsztyn Mątki;
 - regionalna instalacja do mechaniczno-biologicznego przetwarzania zmieszanych odpadów komunalnych (m. Robity);
- 3) do przebudowy:
- linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV Morąg – Pasłęk;
- 4) do rozbudowy:
- GPZ Pasłęk 110/15 kV;
 - Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK);
- 5) do regulacji:
- potok Aniołowo wraz z Graniczny II.

Przy określaniu w planie ogólnym stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych tj. gminnego katalogu stref planistycznych – zostały uwzględnione ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

5.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W obszarze gminy miejsko-wiejskiej Pasłęk położone są następujące **zatwierdzone formy ochrony przyrody**, nieposiadające otuliny:

- **rezerwat przyrody „Dęby w Krukach Pasłęckich”** o pow. 9,77 ha – jest to rezerwat leśny (fitocenotyczny) ustanowiony w 1960 r.; dla tego rezerwatu obowiązuje zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 11 sierpnia 2017 r.; rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 11 z dnia 30 kwietnia 2004 r. ustanowiony został dla tego rezerwatu planu ochrony, który obowiązywał do 19 maja 2024 r.;

- **obszar Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Murawy Koło Pasłęka” PLH280031** o pow. 642,7 ha, ustanowiony w 2011 r.; dla tego obszaru obowiązuje rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 13 kwietnia 2022 r., gdzie podano granice, cel wyznaczenia i przedmiot ochrony; zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 15 maja 2014 r. (zmiana z dnia 5 maja 2016 r.) obszar ten ma ustanowiony plan zadań ochronnych;
- **4 Obszary Chronionego Krajobrazu** – o łącznej pow. 5 945,56 ha;
 - Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej – wyznaczony w 1985 r.; obowiązuje tu rozporządzenie Nr 104 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 3 listopada 2008 r.;
 - Obszar Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno – wyznaczony w 1985 r.; obowiązuje tu rozporządzenie Nr 25 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 kwietnia 2008 r.;
 - Obszar Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego – wyznaczony w 1997 r.; obowiązuje tu uchwała Nr XXX/670/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 września 2017 r.;
 - Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Baudy – wyznaczony w 1985 r.; obowiązuje tu rozporządzenie Nr 105 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 3 listopada 2008 r.;
 - **pomniki przyrody** – uznanych zostało 52 pomników przyrody, w tym pojedyncze drzewa, grupy drzew i aleje drzew; ustanowione zostały w latach 1963 – 2002.

W gminie miejsko-wiejskiej Pasłęk występują także:

- dwa wielkopowierzchniowe korytarze ekologiczne KPn-12C Lasy Kadyńskie – Lasy Tabor-skie i KPn-15 Lasy Kadyńskie – o znaczeniu krajowym i międzyregionalnym, będące częścią Korytarza Północnego (KPn);
- korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym – wzdłuż rzeki Wąskiej, rzeki Elszki i Kanału Elbląskiego;
- korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym wzdłuż innych form dolinnych oraz wzdłuż innych cieków i kanałów; miejscami są to izolowane ciągi ekologiczne;
- trasy i szlaki migracyjne – ssaków, ptaków, ryb i płazów – głównie w ramach wymienionych wyżej korytarzy ekologicznych;
- cenne aleje drzew przydrożnych – 13 alei, w tym 12 w wojewódzkiej ewidencji zabytków (3 wzdłuż dróg wojewódzkich i 9 wzdłuż dróg powiatowych) oraz jedna jako proponowany pomnik przyrody wzdłuż drogi gminnej Dargowo – Talpity;

– lasy ochronne (część lasów w mieście i w gminie Pasłęk).

Przy określaniu w planie ogólnym stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych tj. gminnego katalogu stref planistycznych – zostały uwzględnione formy ochrony przyrody.

5.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

W gminie miejsko-wiejskiej Pasłęk występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią – wzdłuż rzeki Wąskiej i wzdłuż części odcinków ujściowych dopływów rzeki Wąskiej – na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie 10 % i średnie 1 % tzn. wynosi odpowiednio raz na 10 lat i raz na 100 lat, a także między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym.

Zlokalizowane są tu również następujące wały przeciwpowodziowe wraz z towarzyszącymi im pasami o szerokości 50 m od stopy wałów:

- 1) prawy wał rzeka Wąska – długość 1,731 km; początek 4 km + 139 m, koniec 5 km + 870 m;
- 2) lewy wał rzeka Wąska – długość 1,879 km; początek 4 km + 146 m, koniec 6 km + 025 m;
- 3) prawy wał rzeka Wąska – długość 1.319 km; początek 5 km + 870 m, koniec 7 km + 189 m;
- 4) lewy wał rzeka Wąska – długość 0,595 km; początek 6 km + 025 m, koniec 6 km + 620 m;
- 5) lewy wał rzeka Elzka – długość 0,508 km; początek 4 km + 452 m, koniec 4 km + 960 m;
- 6) lewy wał Kanał Graniczny II – długość 1,1 km; początek 0 km + 000 m, koniec 1 km + 100 m.

W miarę możliwości należy unikać nowej zabudowy i nowego zainwestowania:

- w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią
- na wałach przeciwpowodziowych i w pasach szerokości 50 m od stopy wałów.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się:

- a) gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania,
- b) lokalizowania nowych cmentarzy.

Zgodnie z art. 176 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym:

- 1) przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż wałów pojazdami lub konno oraz przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych;
- 2) uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału;
- 3) prowadzenia przez osoby nieuprawnione robót lub czynności ingerujących w konstrukcję wałów przeciwpowodziowych, w tym ich rozkopywania, uszkodzania darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów, wbijania słupów i ustawiania znaków;
- 4) wykonywania na wałach przeciwpowodziowych obiektów lub urządzeń niezwiązanych z nimi funkcjonalnie;
- 5) wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału;
- 6) lokalizowania cmentarzy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

Przy określaniu w planie ogólnym stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych tj. gminnego katalogu stref planistycznych – zostały uwzględnione obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

5.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

W świetle obowiązujących przepisów – obszary gruntów zmeliorowanych są to obszary wprowadzone do ewidencji melioracji wodnych jako suma powierzchni użytków rolnych, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ. Według otrzymanych informacji z Zarządu Zlewni w Elblągu (PGW Wody Polskie), w którego kompetencjach są obecnie melioracje – w obszarze całej gminy miejsko-wiejskiej Pasłęk nie określono w sposób szczegółowy aktualnych granic obszarów gruntów zmeliorowanych wg zasad określonych w przepisach i wg stanu na grudzień 2024 r.

Według danych sprawozdania RRW10 za 2016 r., które zostało przygotowane przez Żuławski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Elblągu w 2017 r. – wszystkie lub prawie wszystkie

niezabudowane użytki rolne związane z gruntami ornymi i trwałymi użytkami zielonymi (łąki trwałe i pastwiska trwałe) były w 2016 r. gruntami zmeliorowanymi.

Z materiałów udostępnionych przez Zarząd Zlewni w Elblągu (PGW Wody Polskie) wynika, że w granicach gminy miejsko-wiejskiej Pasłęk w kontekście melioracji występują:

- obszary zdrenowane;
- dwa poldery w części żuławskiej – Wężina i Dłużyna.

Przy określaniu w planie ogólnym stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych tj. gminnego katalogu stref planistycznych – zostały uwzględnione proporcjonalnie do posiadanych danych i informacji – obszary gruntów zmeliorowanych.

5.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Powiat Elbląski ani Gmina Pasłęk nie posiadają aktualnej inwentaryzacji osuwisk ani terenów zagrożonych ruchami masowymi wg stanu na grudzień 2025 r.

W gminie miejsko-wiejskiej Pasłęk istnieją obszary predysponowane do występowania ruchów masowych (bez stwierdzonych zagrożeń i bez aktywnych osuwisk) – potencjalna możliwość osuwania się mas ziemnych i powstawania osuwisk.

Obszary predysponowane stwierdza się na podstawie materiałów archiwalnych PIG (warstwy wektorowe) dla województwa warmińsko-mazurskiego i Polski – głównie są to tereny na stokach wzdłuż części rzek i innych cieków. Na tych terenach w miarę możliwości należy unikać nowej zabudowy i nowego zainwestowania.

Przy określaniu w planie ogólnym stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych tj. gminnego katalogu stref planistycznych – zostały uwzględnione powyższe dane i informacje.

5.7. Strefy ochronne ujęć wody

Według stanu na grudzień 2024 r. oraz na podstawie dokumentów udostępnionych przez RZGW w Gdańsku (PGW Wody Polskie) i Zarząd Zlewni w Elblągu (PGW Wody Polskie) w

gminie miejsko-wiejskiej Pasłek wyznaczone są zgodnie z wydanymi i obowiązującymi decyzjami: strefy (tereny) ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych – łącznie 13, w tym 7 dla ujęć gminnych (4 Pasłek, 1 Anglity, 1 Krasin, 1 Surowe; w m. Drulity ujęcie zostało zlikwidowane) oraz 6 na ujęciach zakładowych (5 Sery ICC Pasłek i 1 Wipasz w Krośnie).

Nie występują tu strefy ochrony pośredniej ani strefy ochronne dla ujęć wód powierzchniowych.

Przy określaniu w planie ogólnym stref planistycznych (szczególnie strefy infrastrukturalnej SI) i gminnych standardów urbanistycznych tj. gminnego katalogu stref planistycznych (tereny infrastruktury technicznej w ramach wszystkich stref) – zostały uwzględnione strefy ochronne ujęć wody.

5.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

W gminie miejsko-wiejskiej Pasłek nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

Nie występują tu: Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP), Lokalne Zbiorniki Wód Podziemnych (LZWP) ani obszary ochronne zbiorników wód podziemnych i powierzchniowych.

5.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

W gminie miejsko-wiejskiej Pasłek wyznaczonych zostało 10 terenów górniczych i 10 obszarów górniczych (w tych samych miejscach co tereny górnicze, takie same lub mniejsze niż tereny górnicze) : Kupin, Kupin II, Kupin III, Kupin IV, Kupin VI, Majki X, Nowa Wieś VIII A, Nowa Wieś XIX, Nowa Wieś XX A, Robity IV. Związane są one ze złożami kopalin piasku i żwiru oraz koncesjami na ich wydobycie.

Filary ochronne nie zostały wyznaczone.

Przy określaniu w planie ogólnym stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych tj. gminnego katalogu stref planistycznych – zostały uwzględnione tereny górnicze i obszary górnicze jako strefa górnictwa SG.

5.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

W gminie miejsko-wiejskiej Pasłęk aktualnie udokumentowanych jest 34 złoża kopalin (z 56 złóż – 22 złoża zostały skreślone z bilansu zasobów) – piasków i żwirów.

Nie są tu zlokalizowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla ani podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Przy określaniu w planie ogólnym stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych tj. gminnego katalogu stref planistycznych – zostały uwzględnione udokumentowane złoża kopalin jako strefa górnictwa SG.

5.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

W gminie miejsko-wiejskiej Pasłęk nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

5.12. Zabytki objęte formami ochrony

Gmina miejsko-wiejska Pasłęk według stanu na grudzień 2025 r. nie posiada zatwierdzonego gminnego programu nad zabytkami ani gminnej ewidencji zabytków. Projekty obu dokumentów wraz ze stosowanymi wykazami zabytków – zostały w 2022 r. pozytywnie zaopiniowane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków pismem WUOZ.ELBLAG.5140.15.2022.MG z dnia 22.10.2022 r.

Poniższe dane dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego pochodzą z następujących źródeł:

- udostępnione przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie, Delegatura w Elblągu pismem WUOZ.ELBLAG.510.284.2024.PW z dnia 31.12.2024 r. – wykazy dotyczące obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obiektów ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i proponowanych do ujęcia, zabytkowych parków i cmentarzy, alei przydrożnych i stanowisk archeologicznych;
- udostępnione przez Narodowy Instytut Dziedzictwa w Warszawie pismem ZZDC.441.599.2024.BN z dnia 10.01.2025 r. – dane przestrzenne dotyczące zabytków nieruchomych i archeologicznych oraz pomnika historii;
- Gminna Ewidencja Zabytków Miasta i Gminy Pasłęk – projekt, 2022
- Gminny Program Opieki nad Zabytkami Miasta i Gminy Pasłęk – projekt, 2022.

W gminie miejsko-wiejskiej Pasłęk występują następujące najważniejsze formy ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) 70 (wg WUOZ) obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych – wykaz w tabeli Nr 1 stanowiącej załącznik do niniejszego uzasadnienia; część obiektów nie istnieje w terenie; wg danych przestrzennych NID liczba obiektów może być inna co wynika z tego, że jedne obiekty zachodzą na inne oraz z tego, że część obiektów nie istnieje w terenie;
- 2) pomnik historii – Kanał Elbląski – uznany rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z 14 stycznia 2011 r. w sprawie uznania za pomnik historii „Kanał Elbląski” (D.U. z 2011 r. nr 20 poz. 100), będący w rejestrze zabytków;
- 3) stanowiska archeologiczne – łącznie 238 wg projektu gminnego programu opieki nad zabytkami – wykaz w tabeli Nr 2 stanowiącej załącznik do niniejszego uzasadnienia.

Pozostałe formy ochrony zabytków są następujące:

- a) 5 obiektów (zabytki nieruchome) w wojewódzkiej ewidencji zabytków (wg WUOZ) - 3 mosty nad Kanałem Elbląskim w m. Kąty, ulica Zamkowa w Pasłęku – droga wraz ze skarpami poniżej murów obronnych i cmentarz przy ul. Bohaterów Westerplatte w Pasłęku; dodatkowo (wg innego źródła) układ ruralistyczny wsi Kwitajny został także włączony do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- b) 12 cennych alei drzew przydrożnych w wojewódzkiej ewidencji zabytków – 3 wzdłuż dróg wojewódzkich i 9 wzdłuż dróg powiatowych;
- c) 22 zabytkowe parki (wg WUOZ) – łącznie z parkami w rejestrze zabytków – z których część nie istnieje w terenie;

- d) 41 zabytkowych cmentarzy (wg WUOZ) – łącznie z cmentarzami w rejestrze zabytków i w wojewódzkiej ewidencji zabytków – z których część nie istnieje w terenie.

Dodatkowe w gminie miejsko-wiejskiej Pasłęk znajdują się:

- proponowane do wojewódzkiej ewidencji zabytków (wg WUOZ) – łącznie 250 obiekty (zabytki nieruchome) z czego 119 w mieście i 131 w gminie;
- proponowane do gminnej ewidencji zabytków (wg projektu GEZ) – łącznie 1152 obiekty (zabytki nieruchome) z czego 562 w mieście i 590 w gminie;
- ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – strefy ochrony konserwatorskiej, strefy ochrony archeologicznej oraz strefy ochrony ekspozycji i ochrony krajobrazu.

Nie istnieje wykaz dóbr kultury współczesnej w gminie miejsko-wiejskiej Pasłęk, które są lub powinny być objęte ochroną.

Zgodnie z wnioskami konserwatorskimi do planu ogólnego:

- ustala się strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego w promieniu 1 km wokół historycznego ośrodka miejskiego Pasłęka i historycznych ośrodków wiejskich oraz wokół historycznych zespołów dworsko – folwarczno – parkowych oraz innych dominant historycznych – z zakazem realizacji elektrowni wiatrowych;
- nie należy projektować paneli fotowoltaicznych na dachach obiektów zabytkowych ani w obszarach zabytkowych.

Przy określaniu w planie ogólnym stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych tj. gminnego katalogu stref planistycznych – zostały uwzględnione zabytki objęte formami ochrony oraz wnioski konserwatorskie.

5.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

W gminie miejsko-wiejskiej Pasłęk nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne.

5.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Terenami zamkniętymi w obszarze gminy miejsko-wiejskiej Pasłęk są działki terenów kolejowych Tk w ciągu następujących linii kolejowych (zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa i ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu):

- 1) linia kolejowa nr 204 Malbork – Elbląg – Bogaczewo – Braniewo o znaczeniu państwowym; kategoria linii pierwszorzędna, jednotorowa i niezelektryfikowana (od Bogaczewa do Braniewa); obecnie na odcinku tej linii Bogaczewo – Kurowo Braniewskie odbywa się głównie ruch pociągów towarowych i sporadycznie ruch pociągów osobowych; w gminie Pasłęk – przystanek kolejowy Stegny (osobowy, nieczynny przez większość roku);
- 2) linia kolejowa nr 220 Olsztyn Główny – Pasłęk – Bogaczewo – nie o znaczeniu państwowym, kategoria linii pierwszorzędna, jednotorowa, zelektryfikowana; obecnie na odcinku tej linii Morąg – Bogaczewo odbywa się głównie ruch pociągów pasażerskich i niewielki ruch pociągów towarowych; w mieście Pasłęk – stacja kolejowa i lokalny dworzec kolejowy; w gminie Pasłęk – przystanki kolejowe (osobowe) Nowa Wieś Cierpkie i Zielonka Pasłęcka.

W gminie miejsko-wiejskiej Pasłęk nie są zlokalizowane wojskowe tereny zamknięte ani ich strefy ochronne – w gestii resortu obrony narodowej.

Przy określaniu w planie ogólnym stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych tj. gminnego katalogu stref planistycznych – zostały uwzględnione kolejowe tereny zamknięte jako strefa komunikacyjna SK, a dokładnie jako 1SK i 10SK.

5.15. Obszary ograniczonego użytkowania

W gminie miejsko-wiejskiej Pasłęk nie zostały wyznaczone obszary ograniczonego użytkowania.

5.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

W gminie miejsko-wiejskiej Pasłęk nie wyznacza się obszarów wymagających

przekształceń ani rehabilitacji.

Obszarem po zakończonej rekultywacji jest zamknięte, dawne składowisko (wysypisko) odpadów na większości terenu działki nr 252 w obrębie Robity o pow. ok. 9,9 ha.

Obszary wymagające rekultywacji dotyczą terenów związanych z eksploatacją kopalin (piasku i żwiru), których wykaz został w dniu 3.02.2025 r. udostępniony przez Starostę Elbląskiego i obejmuje następujące działki lub ich części w granicach terenów górniczych: dz. 10/40, 10/41 ob. Robity; dz. nr 193, 194, 195, 196/1, 196/2, 343, 344, 345/1 ob. Nowa Wieś; dz. nr 1/6, 2/1, 6, 7/1, 7/3, 17, 19/2, 19/4 ob. Kupin, dz. nr 99/16 ob. Majki, dz. nr 11/8 ob. Kajmy, dz. nr 51 ob. Awajki, dz. nr 13/1, 14/1, 14/3, 14/4 ob. Łukszty oraz użytki kopalne K jako dz. nr 16, 17, 18 ob. Łukszty.

Obszary wymagające remediacji dotyczą terenów historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi. Teren, na którym zakończono remediację położony jest w centrum Pasłęka po zlikwidowanej odlewni żeliwa ORWO na działkach nr 61/40 i 61/44 obręb Pasłek 01 o łącznej pow. ok. 2,0318 ha. Potencjalnej remediacji wymagać mogą tereny po byłych bazach paliw, z których wg GDOŚ są dwa: działka nr 258/12 obręb Surowe, działka nr 300 obręb Nowa Wieś.

Przy określaniu w planie ogólnym stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych tj. gminnego katalogu stref planistycznych – zostały uwzględnione obszary wymagające rekultywacji i remediacji.

5.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z aktualnymi przepisami o rewitalizacji – nie zostały wyznaczone stosowną uchwałą Rady Miejskiej w Pasłęku – obszary zdegradowane ani obszary rewitalizacji.

5.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

W gminie miejsko-wiejskiej Pasłek nie zostały wyznaczone obszary ciche w aglomeracji ani obszary ciche poza aglomeracją.

5.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

W gminie miejsko-wiejskiej Pasłęk nie występują użytki rolne klasy I. Natomiast występują użytki rolne (niezabudowane) w II i III klasie bonitacyjnej – z glebami o bardzo dużym i dużym potencjale rolniczym oraz zajmują łącznie pow. 5151 ha, co stanowi 27,3 % pow. użytków rolnych (niezabudowanych), w tym 29 ha klasy II i 5122 ha klasy III tj. 0,15 % i 27,15 %. Użytki rolne klasy II występują w dwóch obrębach: Sałkowice i Zielony Grąd, a klasy III w prawie wszystkich obrębach miasta i gminy Pasłęk, z wyjątkiem obrębu Pasłęk 08. Największa pow. gleb użytków rolnych klasy II znajduje się w obrębie Zielony Grąd, a klasy III w obrębie Surowe.

W świetle obowiązujących przepisów w mieście Pasłęk nie jest wymagane uzyskanie zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie użytków rolnych klasy III na cele nierolnicze i nieleśne przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Część użytków rolnych klasy III w mieście Pasłęk i stosunkowo niewielka ich część w gminie Pasłęk – przeznaczone są na cele nierolnicze i nieleśne – w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W ramach 4991 ha gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych występują:

- 1) lasy Ls o pow. 4780 ha, w tym lasy ochronne;
- 2) grunty zadrzewione i zakrzewione Lz o pow. 211 ha;
- 3) grunty leśne pod rowami W o pow. 0 ha.

Przy określaniu w planie ogólnym stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych tj. gminnego katalogu stref planistycznych – zostały uwzględnione, szczególnie w gminie wiejskiej Pasłęk występujące tu użytki rolne klas II-III oraz grunty leśne, głównie jako strefa otwarta SO.

Dodatkowo w ramach rozszerzenia wybranych podstawowych obszarów uzupełnienia zabudowy (szczególnie w strefach SW, SJ, SZ) uwzględniono ograniczenia na użytków rolnych występujących tu klas II i III poza miastem tj. na tych użytkach rolnych (klas II, III) w odległości nie większej niż 50 m od drogi publicznej.

5.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

W gminie Pasłęk zlokalizowany jest jeden zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – Wytwórnia Pasz wraz z Punktem Skupu Zbóż WIPASZ S.A. w Krośnie, zlokalizowany w części obrębów Krosno i Sakówko.

Na podstawie pisma Warmińsko-Mazurskiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Olsztynie WZ. 5263.210.2025.1 z dnia 8 stycznia 2026 r. i pisma Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska z Olsztynie WIOŚ-EL-I.7041.2.234.2.2026.pm z dnia 14.01.2026 r. oraz opracowania ekofizjograficznego do planu ogólnego – należy stwierdzić jak poniżej:

- Zakład Wytwórnia Pasz w Krośnie na podstawie przedłożonej dokumentacji (w dniu 11 sierpnia 2023 r.) został zakwalifikowany jako zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR), ponieważ maksymalna ilość substancji niebezpiecznych znajdujących się na terenie zakładu tj. gazu propan, wynosząca 288 Mg (ton) przekracza wartość progową 200 Mg dla ZDR wg obowiązujących przepisów; powyższa ilość substancji niebezpiecznej znajduje się w zespole podziemnych zbiorników magazynowych propanu (72 szt. x 9,2 m³) przeznaczonych do zasilania kotłów technologiczno-grzewczych oraz suszarni zbóż na terenie Wytwórni Pasz; w sierpniu 2024 r. pierwotna dokumentacja została zaktualizowana w związku z rozbudową zakładu o stację regazyfikacji gazu LNG, w której stosowany będzie skrajnie łatwopalny gaz ziemny LNG w ilości maksymalnej 49,9 Mg (ton);
- z aktualnego „Raportu o Bezpieczeństwie dla Wytwórni Pasz w Krośnie wraz z Punktem Skupu Zbóż (Założenia i wyniki obliczeń stref zagrożeń, Zasięgi graficzne stref zagrożenia) z sierpnia 2024 r. wynika, że według scenariuszy awaryjnych zasięg promieniowania cieplnego od pożaru kulistego oraz fali nadciśnienia od wybuchu sięga do 103 metrów; z uwagi na potencjalne zagrożenie poważną awarią przemysłową, nie jest wskazana dodatkowa zabudowa w promieniu 103 metrów od ww. ZDR (protokół kontroli dokumentacyjnej ELB D5/2026 z dnia 12.01.2026 r.);
- należy wykluczyć lub ograniczyć nową zabudowę mieszkaniową i inną nieprzemysłową wokół zakładu.

W gminie miejsko-wiejskiej Pasłęk ani w sąsiedztwie jej granic nie funkcjonują, poza wyżej wymienionym, inne zakłady o zwiększonym ani dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

Niewielkie ryzyko wystąpienia poważnych awarii dotyczy:

- transportu drogą krajową ekspresową S7, drogami wojewódzkimi nr 505, nr 513, nr 526 i nr 527 i częścią dróg powiatowych – paliw płynnych i toksycznych związków chemicznych;
- transportu liniami kolejowymi nr 204 i 220 – paliw płynnych i toksycznych związków chemicznych;
- stacja regazyfikacji skroplonego gazu LNG wraz ze zbiornikami przy ul. Wojska Polskiego w Pasłęku i gazociąg średniego ciśnienia (strefa kontrolowana według obowiązujących przepisów) wzdłuż ul. Wojska Polskiego – potencjalne zagrożenie wybuchem;
- stacje paliw – potencjalne zagrożenie wybuchem;
- wykorzystania gazu propan-butan w zabudowie oraz transportu samochodowego gazu propan-butan w butlach.

Przy określaniu w planie ogólnym stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych tj. gminnego katalogu stref planistycznych – zostało uwzględnione funkcjonowanie zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej poprzez maksymalnie możliwe odsunięcie od niego stref z funkcją mieszkaniową przy jednoczesnym uwzględnieniu istniejących budynków mieszkalnych.

5.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

W gminie miejsko-wiejskiej Pasłęk nie występują obszary pasa nadbrzeżnego ani pasa technicznego.

5.22. Trasa niskich lotów lotnictwa wojskowego

W północnej części gminy miejsko-wiejskiej Pasłęk usytuowana jest przestrzeń powietrzna wykorzystywana przez lotnictwo wojskowe – Trasa Lotnictwa Wojskowego MRT 113 (MRT – Military Route) tzw. trasa niskich lotów w zakresie wysokości od powierzchni gruntu do 548 m n.p.m. MRT jest to wąski i niski korytarz powietrzny przeznaczony do lotów tuż nad

powierzchnią ziemi z dużą prędkością przez samoloty odrzutowe.

Powstanie obiektów wysokościowych, a w szczególności elektrowni wiatrowych na trasie niskich lotów, ogranicza operacyjne wykorzystanie tej przestrzeni powietrznej oraz może stworzyć niebezpieczeństwo dla załóg wykonujących zadania w locie koszącym i na małej wysokości (do 300 km/h – 50-900 m nad ziemią; 300-600 km/h – 100-900 m; ponad 600 km/h – 200-900 m).

Przestrzeń powietrzna MRT z racji niskich wysokości realizacji zadań lotniczych charakteryzuje się wysoką intensywnością wpływu na zagospodarowanie przestrzenne. Według Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP należy pod budowy elektrowni wiatrowych wyznaczać tereny poza MRT.

Przy określaniu w planie ogólnym stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych tj. gminnego katalogu stref planistycznych – została uwzględniona trasa niskich lotów lotnictwa wojskowego – poprzez wyłączenie tego obszaru z wyznaczania stref planistycznych z nowymi terenami elektrowni wiatrowych (poza terenami istniejącymi i wyznaczonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego).

5.23. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Infrastruktura społeczna

W gminie miejsko-wiejskiej Pasłęk rozmieszczone są następujące istniejące obiekty infrastruktury społecznej:

- Urząd Miejski w Pasłęku przy pl. Św. Wojciecha 5;
- Pasłęcki Ośrodek Kultury w w Pasłęku przy pl. Św. Wojciecha 5; mieści się tu sala widowiskowo-kinowa; filia ośrodka kultury działa w Zielonce Pasłęckiej;
- Biblioteka Publiczna w Pasłęku przy pl. Św. Wojciecha 5 – z Izbą Historyczną; filia biblioteki funkcjonuje w Zielonce Pasłęckiej
- Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Pasłęku przy ul. Kraszewskiego 2; zlokalizowany jest tu stadion miejski;
- Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Pasłęku przy pl. Grunwaldzkim 8;

- Środowiskowy Dom Samopomocy w Rzeczej;
- Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pasłęku przy ul. Boh. Westerplatte 10A;
- Informacja Turystyczna w Pasłęku przy ul. Chrobrego 7 – działająca od czerwca do września;
- Powiatowy Urząd Pracy w Elblągu, Filia w Pasłęku przy pl. Św. Wojciecha 5;
- Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Elblągu, Filia w Pasłęku przy ul. Wojska Polskiego 14;
- Zarząd Dróg Powiatowych w Pasłęku przy ul. Dworcowej 6
- Szkoła Podstawowa nr 1 w Pasłęku przy ul. Jagiełły 30 – z boiskami sportowymi;
- Szkoła Podstawowa nr 2 w Pasłęku przy ul. Sprzymierzonych 9 – z zespołem boisk sportowych i z lodowiskiem;
- Szkoła Podstawowa nr 3 w Pasłęku przy ul. 3 Maja 21 – z boiskami sportowymi;
- Szkoła Podstawowa w Rogajnach;
- Szkoła Podstawowa z Oddziałami Integracyjnymi w Zielonce Pasłęckiej;
- Przedszkole Samorządowe nr 1 w Pasłęku przy ul. 11 listopada 8;
- Przedszkole Samorządowe nr 2 w Pasłęku przy ul. Gdańskiej 17;
- Zespół Szkół (Liceum, Technikum, Branżowa Szkoła I stopnia) w Pasłęku przy ul. Zwycięstwa 28;
- Zespół Szkół Technicznych i Ekonomicznych (Liceum, Technikum, Branżowa Szkoła I stopnia) w Pasłęku przy ul. Wojska Polskiego 39 – z boiskami sportowymi oraz z internatem dla młodzieży i całorocznym schroniskiem młodzieżowym;
- Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna w Pasłęku przy ul. Bankowej 2;
- Park Ekologiczny im. Stanisława Pankalli w Pasłęku wzdłuż fragmentu rzeki Wąskiej;
- Park Rekreacyjno-Edukacyjny w Pasłęku przy pl. 1000-lecia;
- Szpital Powiatowy Spółka z o.o. w Pasłęku przy ul. Kopernika 24A;
- Lądowisko dla Lotniczego Pogotowia Ratunkowego (dla helikoptera, baza HEMS) w Pasłęku przy ul. Kraszewskiego 2;
- Komisariat Policji w Pasłęku przy ul. Gdańskiej 7;
- Straż Pożarna – Jednostka Ratowniczo-Gaśnicza nr 3 w Pasłęku przy ul. Boh. Westerplatte 9A;
- świetlice wiejskie i remizy Ochotniczej Straży Pożarnej w części miejscowości gminy Pasłęk;
- czynne cmentarze – dwa cmentarze komunalne w Pasłęku przy ul. Steffena (dz. nr 37/2 ob. 09

Pasłek i dz. nr 10/32 ob. Robity.) i przy ul. ks. Hrynyka (dz. nr 12 i nr 10 ob. Pasłek 10) oraz cmentarz parafialny w Zielonce Pasłęckiej (Bi jako część dz. nr 563 ob. Zielonka Pasłęcka) – ograniczenie w zagospodarowaniu stanowić mogą strefy ochrony sanitarnej od 50 m do 150 m od granic cmentarzy.

Planowane obiekty infrastruktury społecznej są następujące:

- budowa hali sportowej przy Szkole Podstawowej nr 3 w Pasłęku przy ul. 3 Maja 21;
- budowa hali sportowo-widowiskowej przy Zespole Szkół Technicznych i Ekonomicznych w Pasłęku przy ul. Wojska Polskiego 39;
- budowa (w realizacji) świetlicy wiejskiej wraz z remizą Ochotniczej Straży Pożarnej w Aniołowie.

Przy określaniu w planie ogólnym stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych tj. gminnego katalogu stref planistycznych – zostały uwzględnione lokalizacje istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej oraz potencjalne konflikty pomiędzy strefami planistycznymi.

Infrastruktura transportowa

W gminie miejsko-wiejskiej Pasłek rozmieszczone są następujące istniejące obiekty infrastruktury transportowej:

- droga krajowa ekspresowa S7 (Gdynia-Warszawa-Rabka-Zdrój, w ciągu drogi międzynarodowej E77) – ograniczenie w zagospodarowaniu stanowią: wg GDDKiA ze względu na hałas komunikacyjny – nową zabudowę mieszkalną, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 150 m od osi drogi, dodatkowo obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy (dla budynków i obiektów budowlanych) wg przepisów o drogach publicznych – w odległości co najmniej 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy i 20 m w terenie zabudowy;
- drogi wojewódzkie nr 505 (Frombork-Młynary-Pasłek), nr 513 (droga nr 527-Krosno-Pasłek-Orneta-Lidzbark Warmiński-Kiwity-Wozławki), nr 526 (Pasłek-Śliwica-Lepno-Myślice-Przeźmark) i nr 527 (Dzierżgoń-Rychliki-Pasłek-Morąg-Lukta-Olsztyn-Węzeł Olsztyn Południe przy drodze nr 16) w klasach technicznych odpowiednio Z, G/Z, Z, G/Z/G; długość dróg woj-

wódzkich wynosi 51,59 km, w tym 40,98 km dróg na terenach wiejskich i 10,61 km ulic w mieście – ograniczenie w zagospodarowaniu stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy wg planów miejscowych i dodatkowo nieprzekraczalne linie zabudowy (dla budynków i obiektów budowlanych) wg przepisów o drogach publicznych – w odległości co najmniej 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy i 8 m w terenie zabudowy;

- drogi powiatowe – łączna długość dróg powiatowych wynosi 89,96 km, w tym 81,16 km dróg na terenach wiejskich i 8,8 km ulic w mieście – ograniczenie w zagospodarowaniu stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy wg planów miejscowych i dodatkowo nieprzekraczalne linie zabudowy (dla budynków i obiektów budowlanych) wg przepisów o drogach publicznych – w odległości co najmniej 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy i 8 m w terenie zabudowy;
- drogi gminne – łączna długość dróg gminnych publicznych wynosi 110,46 km, w tym 88,04 km dróg na terenach wiejskich i 22,42 km ulic w mieście – ograniczenie w zagospodarowaniu stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy wg planów miejscowych i dodatkowo nieprzekraczalne linie zabudowy (dla budynków i obiektów budowlanych) wg przepisów o drogach publicznych – w odległości co najmniej 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy i 6 m w terenie zabudowy;
- linia kolejowa (tereny zamknięte) nr 204 Malbork – Braniewo (o znaczeniu państwowym) oraz linia kolejowa (tereny zamknięte) nr 220 Olsztyn Główny – Bogaczewo (nie jest znaczenia państwowego) – ograniczenie w zagospodarowaniu stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy wg planów miejscowych i dodatkowo nieprzekraczalne linie zabudowy wg przepisów o transporcie kolejowym – budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m;
- Kanał Elbląski – śródlądowa droga wodna;
- regionalne trasy rowerowe;
- ścieżki rowerowe o długości 7,655 km wzdłuż części ulic w Pasłęku – w ciągach części dróg wojewódzkich i gminnych.

Planowane obiekty infrastruktury transportowej są następujące:

- budowa w mieście Pasłęk łącznika między ulicami Sprzymierzonych (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 513) i Wojska Polskiego (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 527) ; przebieg tej drogi zbiorczej zgodny będzie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; docelo-

wo ma to być droga wojewódzka lub powiatowa – ograniczenie w zagospodarowaniu stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy wg planu miejscowego i dodatkowo nieprzekraczalne linie zabudowy (dla budynków i obiektów budowlanych) wg przepisów o drogach publicznych – w odległości co najmniej 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy i 8 m w terenie zabudowy;

- modernizacja po obecnym przebiegu dróg gminnych Pasłek – Gryżyna – Rogajny – Leżnica.

Przy określaniu w planie ogólnym stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych tj. gminnego katalogu stref planistycznych – zostały uwzględnione obiekty infrastruktury transportowej jako strefa transportowa SK i tereny komunikacji w ramach innych stref. Zostały uwzględnione także w zakresie możliwych kompetencji planu ogólnego – ograniczenia w zagospodarowaniu terenów przyległych i potencjalne konflikty związane głównie z hałasem komunikacyjnym.

Infrastruktura techniczna

W gminie miejsko-wiejskiej Pasłek rozmieszczone są następujące istniejące obiekty infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę: ludności odbywa się z sieci wodociągowej z ujęć wód podziemnych zlokalizowanych w miejscowościach Pasłek, Anglity, Krasin, Surowe i Drulity; stacje uzdatniania wody zlokalizowane są w wymienionych wyżej 4 pierwszych miejscowościach; funkcjonują także zakładowe ujęcia wód podziemnych dla ICC Sery Pasłek i zakładu Wipasz w Krośnie – ograniczenie w zagospodarowaniu stanowią strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych;
- odprowadzanie ścieków sanitarnych – odbywa się siecią kanalizacji sanitarnej z podłączeniem do oczyszczalni cieków w miejscowościach Pasłek, Kronin, Kwitajny, Drulity i Surowe; oczyszczalnia przemysłowa funkcjonuje przy Sery ICC Pasłek; dodatkowo wykorzystywanych jest 131 przydomowych oczyszczalni ścieków i 437 zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, z których ścieki sanitarne powinny być wywożone do oczyszczalni ścieków – ograniczenie w zagospodarowaniu ze względu na odory i bakteriologiczne zanieczyszczenia powietrza stanowią tereny bezpośrednio położone przy oczyszczalniach ścieków, które powinny być wyłączone z realizacji nowej zabudowy;

- odprowadzenie wód opadowych – odbywa się siecią kanalizacji deszczowej z urządzeniami do ich podczyszczania;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – Główny Punkt Zasilania Elektroenergetycznego (GPZ) 110/15 kV w Pasłęku zasila sieć elektroenergetyczną średniego napięcia 15 kV (napowietrzną i kablową) i dalej poprzez stacje transformatorowe 15/0,3 kV sieć niskiego napięcia 0,3 kV w mieście i gminie; sam GPZ 110/15 kV w Pasłęku zasilany jest napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi wysokiego napięcia 110 kV Morąg – Pasłęk i Elbląg Gronowo – Pasłęk oraz kablowo-napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi wysokiego napięcia 110 kV z Głównych Punktów Odbioru (GPO) 110/30 kV Kąty (obręb Krasin) i Krasin (obręb Nowa Wieś), które odbierają liniami 30 kV energię z elektrowni wiatrowych; przez północną część gminy przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400 kV (jednotorowa) Gdańsk Błonia – Olsztyn Mątki – ograniczenie w zagospodarowaniu dotyczy wykluczenia zabudowy budynkami mieszkalnymi, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz inne ograniczenia – w bezpośrednim sąsiedztwie GPZ 110/15 kV, GPO 110/30kV, do 80 m (2 x 40 m od osi) pasa technologicznego uciążliwości napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV i do 40 m (2 x 20 m od osi) pasa technologicznego uciążliwości napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia; dodatkowo ograniczenia w lokalizacji elektrowni wiatrowych w pobliżu (do kilkuset metrów) napowietrznych linii najwyższych napięć i wysokiego napięcia oraz niewielkie ograniczenia w pasie technologicznym w zakresie w lokalizacji urządzeń i obiektów elektrowni słonecznych;
- zaopatrzenie w ciepło – źródłem ciepła do ogrzewania i uzyskania ciepłej wody użytkowej jest w mieście Ciepłownia Pasłęk przy ul. Polnej i połączona z nią sieć ciepłownicza; funkcjonują także w mieście i gminie inne kotłownie i indywidualne źródła ciepła;
- zaopatrzenie w gaz – odbywa się głównie z gazu z butli; została zrealizowana stacja regazyfikacji skroplonego gazu LNG wraz ze zbiornikami przy ul. Wojska Polskiego w Pasłęku i połączony z nią gazociąg średniego ciśnienia wzdłuż ul. Wojska Polskiego; został zrealizowany także zespół podziemnych zbiorników magazynowych propanu i stacja regazyfikacji gazu LNG na potrzeby Wytwórni Pasz w Krośnie; ograniczenie w zagospodarowaniu stanowią strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu wg obowiązujących przepisów i tereny bezpośrednio położone wokół stacji regazyfikacji gazu LNG oraz wokół zbiorników propanu;
- obsługa telekomunikacyjna – odbywa się z wykorzystaniem podziemnej sieci telekomunikacyjnej i światłowodowej oraz stacji bazowych telefonii komórkowej (w zależności od źródła da-

- nych i ważności decyzji w granicach gminy miejsko-wiejskiej Pasłęk zlokalizowanych jest od 11 do 15 takich obiektów); ograniczenie w zagospodarowaniu dotyczy wykluczenia zabudowy budynkami mieszkalnymi, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego – w bezpośrednim sąsiedztwie stacji bazowych telefonii komórkowej;
- gospodarka odpadami – w obrębie Robity funkcjonuje stacja przeładunkowa odpadów – ograniczenie w zagospodarowaniu dotyczy terenów bezpośrednio położonych przy stacji przeładunkowej odpadów.

Planowane obiekty infrastruktury technicznej są następujące:

- budowa napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 2 x 400 kV (linia dwutorowa) Gdańsk Błonia – Olsztyn Mątki – ograniczenie w zagospodarowaniu stanowi pas technologiczny uciążliwości tej linii do 70 m (2 x 35 m od osi) – wykluczenie zabudowy budynkami mieszkalnymi, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz inne ograniczenia; linia ta przebiegać ma przez obręby Krasin, Rydzówka, Zielonka Pasłęcka, Nowa Wieś, Majki, Kielminek, Wągniki i Zielno; dodatkowo ograniczenia w lokalizacji elektrowni wiatrowych w pobliżu (do kilkuset metrów) napowietrznej linii najwyższych napięć oraz niewielkie ograniczenia w pasie technologicznym w zakresie lokalizacji urządzeń i obiektów elektrowni słonecznych;
- przebudowa napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV Morąg – Pasłęk – ograniczenie w zagospodarowaniu stanowi pas technologiczny uciążliwości tej linii do 40 m (2 x 20 m od osi) – wykluczenie zabudowy budynkami mieszkalnymi, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego; dodatkowo ograniczenia w lokalizacji elektrowni wiatrowych w pobliżu (do kilkuset metrów) napowietrznej linii wysokiego napięcia.

Przy określaniu w planie ogólnym stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych tj. gminnego katalogu stref planistycznych – zostały uwzględnione obiekty infrastruktury technicznej jako strefa infrastrukturalna SI i tereny infrastruktury technicznej w ramach innych stref. Zostały uwzględnione także w zakresie możliwych kompetencji planu ogólnego – ograniczenia w zagospodarowaniu terenów przyległych.

5.24. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

„Audyt krajobrazowy województwa warmińsko-mazurskiego” – przyjęty Uchwałą Nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 r. określił lokalizacje czterech krajobrazów priorytetowych w zachodniej części gminy Pasłęk wzdłuż Kanału Elbląskiego: 28-314.91-30 „Kanał Elbląski – Piniewo”, 28-314.91-72 „Las z Pochylnią Buczy-niec”, 28-314.91-a4 „Pochylnie na Kanale Elbląskim”, 28-313.54-09 „Żuławy Południowe”, wskazując rekomendacje i wnioski dotyczące ochrony i kształtowania krajobrazów – w 3 obszarach zadań:

I. Zadania polityki przestrzennej województwa

II. Kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów w odniesieniu do poziomu lokalnego

III. Zadania mające na celu zachowanie dotychczasowego lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń, zidentyfikowanych dla zachowania wartości krajobrazu.

Fragmenty Kanału Elbląskiego są proponowane do umieszczenia na Liście Światowego Dziedzictwa (Kulturowego) UNESCO.

Przy określaniu w planie ogólnym stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych tj. gminnego katalogu stref planistycznych – zostały uwzględnione rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym i krajobrazy priorytetowe.

5.25. Opracowanie ekofizjograficzne

Wykonane zostało aktualne „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do planu ogólnego Miasta i Gminy Pasłęk” (grudzień 2024 – luty 2025) w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.). Najważniejsze wnioski z opracowania ekofizjograficznego przedstawiono poniżej.

Przy ustalaniu w projekcie planu ogólnego stref planistycznych wraz z ich profilami funkcjonalnymi i gminnymi standardami urbanistycznymi należy uwzględnić następujące przyrodni-

cze predyspozycje środowiska oraz przydatności środowiska i terenów dla różnych form zagospodarowania w granicach administracyjnych Miasta i Gminy Pasłęk:

- tereny zabudowane, zurbanizowane, zainwestowane, komunikacyjne i w budowie – do kontynuowania obecnej funkcji lub nowej funkcji i nowej zabudowy albo nowego zainwestowania;
- większe tereny wód powierzchniowych – do kontynuowania obecnej funkcji;
- lasy – do kontynuowania obecnej funkcji;
- zadrzewienia i zakrzewienia o charakterze leśnym – do kontynuowania obecnej funkcji;
- zadrzewienia i zakrzewienia na użytkach rolnych – do kontynuowania obecnej funkcji;
- tereny czynnych cmentarzy – do kontynuowania obecnej funkcji i zachowania zieleni;
- tereny nieczynnych cmentarzy – do upamiętnienia i zachowania zieleni;
- tereny zieleni urządzonej – do kontynuowania obecnej funkcji lub ograniczonego zainwestowania;
- park ekologiczny w Pasłęku – do kontynuowania obecnej funkcji;
- użytki rolne (niezabudowane) w II bonitacyjnej – do kontynuowania obecnej funkcji;
- użytki rolne (niezabudowane) III klasie bonitacyjnej w mieście – do kontynuowania obecnej funkcji lub jej zmiany;
- użytki rolne (niezabudowane) III klasie bonitacyjnej w gminie – do kontynuowania obecnej funkcji lub jej zmiany;
- grunty rolne, w tym użytki rolne (niezabudowane) w klasach bonitacyjnych IV-VI i nieużytki – do kontynuowania obecnej funkcji (szczególnie nieużytki przyrodnicze) lub jej zmiany;
- udokumentowane złoża kopalin – do kontynuowania lub realizacji funkcji związanej z wydobywaniem kopalin.

Przy planowanej nowej zabudowie i planowanym nowym zainwestowaniu należy dodatkowo uwzględnić następujące uwarunkowania ekofizjograficzne:

- rezerwat przyrody „Dęby w Krukach Pasłęckich” o pow. 9,77 ha – jest to rezerwat leśny (fitocenotyczny) ustanowiony w 1960 r.; dla tego rezerwatu obowiązuje zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 11 sierpnia 2017 r.; rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 11 z dnia 30 kwietnia 2004 r. ustanowiony został dla tego rezerwatu planu ochrony, który obowiązywał do 19 maja 2024 r.;
- obszar Natura 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Murawy Koło Pasłęka” PLH280031 o pow. 642,7 ha, ustanowiony w 2011 r.; dla tego obszaru obowiązuje rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 13 kwietnia 2022 r., gdzie podano granice, cel wyznaczenia i

przedmiot ochrony; zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 15 maja 2014 r. (zmiana z dnia 5 maja 2016 r.) obszar ten ma ustanowiony plan zadań ochronnych;

- 4 Obszary Chronionego Krajobrazu – o łącznej pow. 5 945,56 ha;
 - Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Wąskiej – wyznaczony w 1985 r.; obowiązuje tu rozporządzenie Nr 104 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 3 listopada 2008 r.;
 - Obszar Chronionego Krajobrazu Jeziora Drużno – wyznaczony w 1985 r.; obowiązuje tu rozporządzenie Nr 25 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 kwietnia 2008 r.;
 - Obszar Chronionego Krajobrazu Kanału Elbląskiego – wyznaczony w 1997 r.; obowiązuje tu uchwała Nr XXX/670/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 września 2017 r.;
 - Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Baudy – wyznaczony w 1985 r.; obowiązuje tu rozporządzenie Nr 105 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 3 listopada 2008 r.;
- 52 pomniki przyrody;
- dwa wielkopowierzchniowe korytarze ekologiczne KPn-12C Lasy Kadyńskie – Lasy Tabor-skie i KPn-15 Lasy Kadyńskie – o znaczeniu krajowym i międzyregionalnym, będące częścią Korytarza Północnego (KPn);
- korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym – wzdłuż rzeki Wąskiej, rzeki Elszki i Kanału Elbląskiego;
- korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym wzdłuż innych form dolinnych oraz wzdłuż innych cieków i kanałów;
- trasy i szlaki migracyjne – ssaków, ptaków, ryb i płazów – głównie w ramach wymienionych wyżej korytarzy ekologicznych;
- unikanie przy zabudowie i zainwestowaniu – gruntów rolnych na podłożu organicznym tj. głównie łąk wilgotnych i łąk świeżych oraz nieużytków przyrodniczych – z płytkimi wodami gruntowymi, z glebami torfowymi i mułowo-torfowymi;
- tereny górnicze i obszary górnicze (w tych samych miejscach co tereny górnicze, takie same lub mniejsze niż tereny górnicze);
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią – wzdłuż rzeki Wąskiej i wzdłuż części odcinków ujściowych dopływów rzeki Wąskiej – na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie 10 % i średnie 1 % tzn. wynosi odpowiednio raz na 10 lat i raz na 100 lat, a także

- między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym – w miarę możliwości unikanie nowej zabudowy i nowego zainwestowania;
- obszary predysponowane do występowania ruchów masowych (bez stwierdzonych zagrożeń i bez aktywnych osuwisk) – potencjalna możliwość osuwania się mas ziemnych i powstawania osuwisk – w miarę możliwości unikanie nowej zabudowy i nowego zainwestowania;
 - wały przeciwpowodziowe i pasy o szerokości 50 m od stopy wałów – w miarę możliwości unikanie nowej zabudowy i nowego zainwestowania;
 - funkcjonowanie dwóch polderów Wężina i Dłużyna – w części żuławskiej gminy;
 - strefy (tereny) ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych;
 - hałas i motoryzacyjne zanieczyszczenia powietrza, szczególnie wzdłuż drogi krajowej ekspresowej S7;
 - istniejące oczyszczalnie ścieków – nie lokalizowanie zabudowy w bezpośrednim ich sąsiedztwie;
 - ograniczenie lub wykluczenie zabudowy budynkami mieszkalnymi, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego – w bezpośrednim sąsiedztwie GPZ 110/15 kV, GPO 110/30kV, do 80 m (2 x 40 m od osi) pasa technologicznego uciążliwości napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV i do 40 m (2 x 20 m od osi) pasa technologicznego uciążliwości napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV oraz w pobliżu stacji bazowych telefonii komórkowej;
 - istniejące elektrownie wiatrowe – wg obecnych przepisów (stan na luty 2025 r.) minimalna strefa wyłączenia z lokalizacji budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej (tj. budynku przeznaczonego na stały pobyt ludzi, w którym funkcja mieszkalna stanowi ponad połowę jego powierzchni użytkowej) – wynosi minimum 700 m od elektrowni wiatrowej;
 - obszary wymagające rekultywacji – tereny związane z eksploatacją kopalin w obrębach Robity, Nowa Wieś, Kupin, Majki, Kajmy, Awajki i Łukszty;
 - obszary wymagające remediacji – dwa tereny w obrębach Surowe i Nowa Wieś;
 - istnienie zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – zakład WIPASZ S.A. w Krośnie, w części obrębów Krosno i Sakówko – wykluczenie lub ograniczenie nowej zabudowy mieszkaniowej i innej nieprzemysłowej wokół zakładu;
 - strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarzy;
 - zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, pomnik historii „Kanał Elbląski” i stanowiska archeologiczne oraz inne obiekty i obszary zabytkowe;

- respektowanie strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego w promieniu 1 km wokół historycznego ośrodka miejskiego Pasłęka i historycznych ośrodków wiejskich oraz wokół historycznych zespołów dworsko – folwarczno – parkowych oraz innych dominant historycznych – z zakazem realizacji elektrowni wiatrowych;
- nie należy projektować paneli fotowoltaicznych na dachach obiektów zabytkowych ani w obszarach zabytkowych.
- w celu zachowania odpowiedniego przewietrzenia miasta – w formach dolinnych: unikanie radykalnego zwiększania szorstkości podłoża i nietworzenie poprzecznych przegród;
- krajobrazy priorytetowe.

Z ekofizjograficznego punktu widzenia warto rozważyć wprowadzenie ustaleń dotyczących zachowania i powiększenia (tam gdzie jest to realne i możliwe) terenów biologicznie czynnych w ramach terenów zabudowy.

Przy określaniu w planie ogólnym stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych tj. gminnego katalogu stref planistycznych – zostały uwzględnione powyższe dane i informacje.

5.26. Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Obliczenia dotyczące zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie zostały przedstawione szczegółowo na początku rozdziału 2 niniejszego uzasadnienia.

Następnie zostały one uwzględnione w rozdziale 2 przy porównaniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów niezabudowanych o funkcji mieszkaniowej.

Konsekwencją tego, że chłonność jest mniejsza niż 130 % zapotrzebowania – zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, jest możliwość wyznaczenia w planie ogólnym Miasta i Gminy Pasłęk – trzech stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej (SW, SJ, SZ) na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, na obszarach uzupełnienia zabudowy, na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej (zgodnie z danymi z ewidencji gruntów i budynków oraz zgodnie z aktualnymi funkcjami mieszkalnymi budynków) oraz na pozostałych ob-

szarach, przy uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa jest w art. 13b ustawy, co zostało przedstawione w rozdziale 5 niniejszego uzasadnienia.

6. Spis materiałów wyjściowych

W ramach prac nad sporządzeniem projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Pasłęk skorzystano z następujących materiałów wyjściowych:

- 1) Uchwała Nr III/22/24 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy – Miasta i Gminy Pasłęk – z uzasadnieniem do tej uchwały
- 2) Kopia mapy ewidencji gruntów i budynków w postaci wektorowej udostępniona z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Elblągu, Filia w Pasłęku – licencje z dnia 4.12.2024 r. nr GN.6642.1.1104.2024_2804_P dla miasta i nr GN.6642.1.1105.2024_2804_P dla gminy – wydane przez Starostę Elbląskiego
- 3) BDOT500K (Baza Danych Obiektów Topograficznych) i GESUT (Geodezyjna Ewidencja Sieci Uzbrojenia Terenu) w postaci wektorowej – udostępnione z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Elblągu, Filia w Pasłęku – licencje z dnia 7.01.2025 r. nr GN.6642.1.1177.2024_2804_P dla miasta i nr GN.6642.1.1179.2024_2804_P dla gminy – wydane przez Starostę Elbląskiego
- 4) Udostępnione przez Zarząd Zlewni w Elblągu (PGW Wody Polskie) pismem GE.ZZI.0143.54.2024.KW z dnia 18.12.2024 r. – dane z ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, w tym dane dotyczące wałów przeciwpowodziowych oraz informacje o strefach ochronnych ujęć wody
- 5) Udostępnione przez RZGW w Gdańsku (PGW Wody Polskie) pismem G.RZI.0141.197.2024.EK z dnia 7.01.2025 r. – decyzje i dane przestrzenne dotyczące stref ochronnych ujęć wody
- 6) Udostępnione przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie, Delegatura w Elblągu pismem WUOZ.ELBLAG.510.284.2024.PW z dnia 31.12.2024 r. – wykazy dotyczące obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obiektów ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i proponowanych do ujęcia, zabytkowych parków i cmentarzy, alei przydrożnych i stanowisk archeologicznych

- 7) Udostępnione przez Narodowy Instytut Dziedzictwa w Warszawie pismem ZZDC.441.599.2024.BN z dnia 10.01.2025 r. – dane przestrzenne dotyczące zabytków nieruchomych i archeologicznych oraz pomnika historii
- 8) Udostępniony przez Starostę Elbląskiego (Naczelnika Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa) pismem OŚROL.604.4.1.2025.KL z dnia 03.02.2025 r. – wykaz terenów wymagających rekultywacji, w rekultywacji lub w planowanej rekultywacji z terenu gminy Pasłęk – związanych z eksploatacją kopalin
- 9) Gminne zbiorcze zestawienie gruntów wg stanu na dzień 1 stycznia 2024 – dane z ewidencji gruntów i budynków Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Elblągu, Filia w Pasłęku
- 10) Zestawienie gruntów (klas i pow. użytków) dla obrębów z jednostki ewidencyjnej 280407_4 - Pasłęk – Miasto – stan na dzień 23-12-2024 – dane z ewidencji gruntów i budynków Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Elblągu, Filia w Pasłęku
- 11) Zestawienie gruntów (klas i pow. użytków) dla obrębów z jednostki ewidencyjnej 280407_5 - Pasłęk - Obszar Wiejski – stan na dzień 23-12-2024 – dane z ewidencji gruntów i budynków Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Elblągu, Filia w Pasłęku
- 12) Baza Danych Obiektów Topograficznych BDOT10k wg stanu na 23.03.2025 r.
- 13) Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060, GUS
- 14) Gminna Ewidencja Zabytków Miasta i Gminy Pasłęk – projekt, 2022
- 15) Gminny Program Opieki nad Zabytkami Miasta i Gminy Pasłęk – projekt, 2022
- 16) Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Pasłęk w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – załącznik do Uchwały Nr XVII/102/22 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 21 grudnia 2022 r.
- 17) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pasłęk, przyjęte Uchwałą Nr XIV/91/09 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 22 grudnia 2009 r.
- 18) Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Pasłęk na lata 2026–2035 – przyjęta Uchwałą Nr VII/78/26 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 13 sierpnia 2026 r.
- 19) Strategia „MOF Elbląga 2030. Strategia rozwoju ponadlokalnego” – przyjęta Uchwałą Nr III/20/24 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 28.03.2024 r.

- 20) Strategia Rozwoju Krainy Kanału Elbląskiego na lata 2021-2030 – przyjęta Uchwałą Nr 1/1/2022 Zgromadzenia Gmin i Powiatów Kanału Elbląskiego i Pojezierza Iławskiego z dnia 31 stycznia 2022 roku
- 21) Raport o stanie Miasta i Gminy Pasłęk w 2023 roku
- 22) Pasłęcki Samorząd w latach 2018 – 2023
- 23) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego – przyjęty Uchwałą Nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. (Dz. Urzędowy Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2018 r. poz. 4173)
- 24) Audyt krajobrazowy województwa warmińsko-mazurskiego – przyjęty Uchwałą Nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 r.
- 25) Wnioski mieszkańców i firm – po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego
- 26) Wnioski instytucji oraz organów (opiniujących i uzgadniających) – po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego
- 27) Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do planu ogólnego Miasta i Gminy Pasłęk, grudzień 2024 – luty 2025 – wraz z materiałami z rozdziału 2 tego opracowania
- 28) Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Pasłęk, 2025, 2026 – wraz z materiałami z rozdziału 3 tego opracowania