

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PASŁĘKU
z dnia r.

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

Na podstawie art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), Rada Miejska w Pasłęku uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pasłęk, przyjętego uchwałą Nr XIV/91/09 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 22 grudnia 2009 r. uchwała się zintegrowany plan inwestycyjny **w rejonie ulicy Sprzymierzonych w mieście i gminie Pasłęk**, zwany dalej „planem”, obejmujący obszary o łącznej powierzchni ok. 31,3 ha, określony na rysunkach planu (załącznikach: 1A i 1B).
2. Przedmiotem planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy obszarów obejmujących:
 - 1) inwestycję główną – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy wielorodzinnej lub usług, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, jak na załączniku 1A do uchwały;
 - 2) inwestycję uzupełniającą - teren usług; jak na załączniku 1B do uchwały, zgodnie z umową urbanistyczną nr zawartą w dniu

§ 2.

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych, pochylni, części podziemnych obiektów budowlanych, wiat i zadaszonych osłon miejsc gromadzenia odpadów stałych, a także – wyłącznie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – garaży indywidualnych oraz zadaszonych parkingów przeznaczonych dla 1 lub 2 samochodów osobowych lokalizowanych od strony terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej;
- 3) układzie odwadniającym – należy przez to rozumieć układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej oraz cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże, zbiorniki, itp.;
- 4) stanie istniejącym – należy przez to rozumieć stan w chwili wejścia w życie niniejszego planu;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu poszczególnych połąci maksymalnie 20 stopni.

§ 3.

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

- 1) **MN-MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **U** – teren usług;
- 4) **UT-US** – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;
- 5) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 4.

1. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (mp) dla samochodów osobowych:
 - 1) lokal mieszkalny – minimum 1 mp na 1 mieszkanie;
 - 2) usługi turystyki za wyjątkiem pól namiotowych i campingów: minimum 1 mp na 150 m² powierzchni użytkowej, oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych;
 - 3) pola namiotowe, campingi: minimum 1 mp na każde rozpoczęte 500 m² terenu;
 - 4) usługi sportu i rekreacji – minimum 0 mp;
 - 5) usługi handlu o powierzchni użytkowej maksymalnej 50 m²: minimum 1 mp;
 - 6) pozostałe usługi niewymienione w punktach 2-5: minimum 1 mp na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej oraz minimum 1 mp na 10 zatrudnionych.
2. Ustala się zapotrzebowanie inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami.

§ 5.

Ustalone w planie minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą: istniejących podziałów na działki, wydzielen geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących siecią infrastrukturę techniczną, wydzielonych ciągów komunikacyjnych, wydzieleni stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, wydzielen korygujących, a także wydzielen powstałych na skutek inwestycji realizowanych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 6.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 17 terenów oznaczonych ciągłymi numeracjami w ramach danych przeznaczeń.
2. Ustalenia szczegółowe planu ustalono w § 7-10.

§ 7.

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

1. NUMERY TERENÓW: **1, 2, 3, 4.**
2. POWIERZCHNIE TERENÓW: teren nr 1 – 3,01 ha, teren nr 2 – 2,97 ha, teren nr 3 – 6,58 ha, teren nr 4 – 0,71 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENÓW:
 - 1) **MN-MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
 - 2) PRZEZNACZENIE UZUPEŁNIAJĄCE: nie ustala się;
 - 3) PRZEZNACZENIE WYKLUCZANE:
 - a) usługi handlu hurtowego
 - b) usługi handlu wielkopowierzchniowego;
 - c) usługi rzemieślnicze;

- d) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego.
4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie ustala się.
 5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
 - 1) stosuje się zasady zawarte w ust.: 10;
 - 2) teren nr 4 – ustala się zapewnienie minimum jednego korytarza widokowego przez teren w osi północ-południe szerokości minimalnej 20 m.
 6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:
 - 1) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych;
 - 2) obszary osnowy ekologicznej w terenach nr 1 i 4 – jak na rysunku planu, dla których w przypadku nasadzeń ustala się gatunki drzew i krzewów zgodne z warunkami siedliskowymi.
 7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: stosuje się zasady zawarte w ust. 10 pkt 1.
 8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: teren nr 1 – stanowiska archeologiczne o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczone na rysunku planu; wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu na terenie stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi; tereny nr: 2 i 3 – nie dotyczy.
 9. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.
 10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:
 - 1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) tereny nr: 1, 2:
 - dla zabudowy jednorodzinnej – minimalna: 0, maksymalna: 0,9;
 - dla pozostałych – minimalna: 0, maksymalna: 1,8;
 - b) teren nr 3 – 0,9;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) tereny nr: 1, 2, 3 – 30%,
 - b) teren nr 4:
 - w obszarze, o którym mowa w ust. 6 pkt 2: 50%,
 - poza obszarem, o którym mowa w ust. 6 pkt 2: 30%;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) teren nr 1 – 60%,
 - b) tereny nr: 2, 3 – 50%,
 - c) teren nr 4 – 30%;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) tereny nr: 1, 2, 3:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 12 m,
 - dla dachów płaskich – 14,5 m,
 - dla pozostałych – 16 m;
 - b) teren nr 4 – 9,5 m;
 - 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji;
 - 6) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
 - 7) inne gabaryty obiektów:

- a) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 20-45 stopni, dach płaski.
11. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA: nie dotyczy.
12. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:
- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
 - 2) powierzchnia działki – dowolna;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.
13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY: dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ustalonych maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w ust. 10 pkt 6, a także przepisów odrębnych.
14. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- 1) dostępność komunikacyjna:
 - a) teren nr 1:
 - od terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR, 2KR;
 - dopuszcza się przez teren dostępność komunikacyjną do terenu 1UT-US,
 - b) teren nr 2 – od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR,
 - c) teren nr 3:
 - od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR, w tym przez teren 5MN-U;
 - od przylegającej drogi dojazdowej;
 - dopuszcza się przez teren dostępność komunikacyjną do terenów: 5MN-U, 2UT-US, 3UT-US, 4UT-US;
 - d) teren nr 4:
 - od przylegających dróg;
 - dopuszcza się przez teren dostępność komunikacyjną do terenu 5UT-US,
 - 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
 - 3) odprowadzenie ścieków – bytowe do kanalizacji sanitarnej (z uwzględnieniem ust. 15);
 - 4) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub odprowadzanie do układu odwadniającego;
 - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii;
 - 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
 - 7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 1: modernizacje, przebudowy, rozbudowy, budowy oraz pozostałe działania wynikające z przepisów.
15. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi.

16. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 30%.
17. ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO: nie dotyczy.

§ 8.

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

1. NUMERY TERENÓW: **1, 2, 3, 4, 5.**
2. POWIERZCHNIE TERENÓW: teren nr 1 – 7,42 ha, teren nr 2 – 1,31 ha, teren nr 3 – 1,13 ha, teren nr 4 – 1,52 ha, teren nr 5 – 3,60 ha;
3. PRZEZNACZENIE TERENÓW:
 - 1) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.
 - 2) PRZEZNACZENIE UZUPEŁNIAJĄCE: nie ustala się,
 - 3) PRZEZNACZENIE WYKLUCZANE:
 - a) usługi handlu hurtowego,
 - b) usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) usługi rzemieślnicze,
 - d) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego.
4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie ustala się.
5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: stosuje się zasady zawarte w ust.: 10.
6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych.
7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: stosuje się zasady zawarte w ust. 10 pkt 1.
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy.
9. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.
10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:
 - 1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,9;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
 - 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji;
 - 6) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
 - 7) inne gabaryty obiektów:
 - a) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 20-45 stopni, dach płaski.
11. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW

- PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA: nie dotyczy.
12. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:
- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
 - 2) powierzchnia działki – dowolna;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.
13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY: dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ustalonych maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w ust. 10 pkt 6, a także przepisów odrębnych.
14. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- 1) dostępność komunikacyjna:
 - a) teren nr 1:
 - od terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR, 2KR,
 - od przylegającej drogi wewnętrznej,
 - b) teren nr 2:
 - od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR,
 - od przylegającej drogi wewnętrznej,
 - c) teren nr 3 – od terenów komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR, 2KR,
 - d) teren nr 4:
 - od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,
 - e) teren nr 5:
 - od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR, w tym przez teren 3MN-MWU,
 - od przylegającej drogi dojazdowej,
 - dopuszcza się przez teren dostępność komunikacyjną do terenów: 2UT-US, 3UT-US, 4UT-US;
 - 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
 - 3) odprowadzenie ścieków – bytowe do kanalizacji sanitarnej (z uwzględnieniem ust. 15);
 - 4) zagospodarowanie wód opadowych – do układu odwadniającego;
 - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;
 - 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
 - 7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 1: modernizacje, przebudowy, rozbudowy, budowy oraz pozostałe działania wynikające z przepisów.
15. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi.
16. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 30%.
17. ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO: nie dotyczy.

§ 9.

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

1. NUMER TERENU: 1.
2. POWIERZCHNIA TERENU: 4,80 ha;
3. PRZEZNACZENIE TERENU:
 - 1) **U** – teren usług
 - 2) PRZEZNACZENIE UZUPEŁNIAJĄCE: nie ustala się,
 - 3) PRZEZNACZENIE WYKLUCZANE:
 - a) usługi handlu hurtowego,
 - b) usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) usługi rzemieślnicze,
 - d) usługi zdrowia i pomocy społecznej,
 - e) usługi kultu religijnego,
 - f) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego.
4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: ustala się.
5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: stosuje się zasady zawarte w ust.: 10.
6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych.
7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: stosuje się zasady zawarte w ust. 10 pkt 1.
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy.
9. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.
10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:
 - 1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 4,0;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 100%;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
 - 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 0 mp na terenie inwestycji;
 - 6) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu,
 - 7) inne gabaryty obiektów:
 - a) geometria dachu: dowolna.
11. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA: nie dotyczy.
12. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:
 - 1) szerokość frontu działki – dowolna;

- 2) powierzchnia działki – dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.
13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY: dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ustalonych maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w ust. 10 pkt 6, a także przepisów odrębnych.
14. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
 - 1) dostępność komunikacyjna – od przylegających dróg,
 - 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
 - 3) odprowadzenie ścieków – bytowe do kanalizacji sanitarnej;
 - 4) zagospodarowanie wód opadowych – do układu odwadniającego;
 - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;
 - 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
 - 7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 1: modernizacje, przebudowy, rozbudowy, budowy oraz pozostałe działania wynikające z przepisów.
15. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania.
16. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 30%.
17. ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO: nie dotyczy.

§ 10.

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

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

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: teren nr 1 – stanowiska archeologiczne o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczone na rysunku planu; wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu na terenie stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi; tereny nr: 2, 3, 4, 5 – nie dotyczy.
9. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.
10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:
 - 1) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,9;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) tereny nr: 1, 2, 3, 4 – 30%,
 - b) teren nr 5:
 - w obszarze, o którym mowa w ust. 6 pkt 2: 50%,
 - poza obszarem, o którym mowa w ust. 6 pkt 2: 30%;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) tereny nr: 1, 2, 3, 4 – 50%,
 - b) teren nr 5 – 30%;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) tereny nr: 1, 2, 3, 4 – 12 m,
 - b) teren nr 5 – 9,5 m;
 - 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji;
 - 6) linie zabudowy: nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;
 - 7) inne gabaryty obiektów:
 - a) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci 20-45 stopni, dach płaski.
11. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA: nie dotyczy.
12. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:
 - 1) szerokość frontu działki – dowolna;
 - 2) powierzchnia działki – dowolna;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – dowolny.
13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY: dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych, z zastrzeżeniem ustalonych maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w ust. 10 pkt 6, a także przepisów odrębnych.
14. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
 - 1) dostępność komunikacyjna:

- a) teren nr 1 – od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR poprzez teren 1MN-MW-U,
- b) teren nr 2 – od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR poprzez teren 5MN-U,
- c) teren nr 3:
 - od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR poprzez tereny 5MN-U, 3MN-MW-U,
 - od przylegającej drogi dojazdowej poprzez tereny: 5MN-U, 3MN-MW-U,
- d) teren nr 4 – od przylegającej drogi dojazdowej poprzez teren 5MN-U
- e) teren nr 5 – od dróg, które przylegają do terenu 4MN-MW-U;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej lub własnego ujęcia;
- 3) odprowadzenie ścieków – bytowe do kanalizacji sanitarnej (z uwzględnieniem ust. 15), pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych – do układu odwadniającego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 1: modernizacje, przebudowy, rozbudowy, budowy oraz pozostałe działania wynikające z przepisów.
- 15. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi.
- 16. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 30%.
- 17. ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO: nie dotyczy.

§ 11.

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

1. NUMERY TERENÓW: **1, 2, 3.**
2. POWIERZCHNIE TERENÓW: teren nr 1 – 0,61 ha, teren nr 2 – 0,49 ha, teren nr 3 – 0,49 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENÓW:
 - 1) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) PRZEZNACZENIE UZUPEŁNIAJĄCE: nie ustala się,
 - 3) PRZEZNACZENIE WYKLUCZANE: nie ustala się.
4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie dotyczy.
5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: stosuje się zasady zawarte w ust.: 6-10.
6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU: stosuje się zasady zawarte w ust.: 8, 11.
7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU: stosuje się zasady zawarte w ust. 10 pkt 1.
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: teren nr 1 – stanowiska archeologiczne o wartościach historyczno-kulturowych, oznaczone na rysunku planu; wszelkie prace ziemne naruszające strukturę gruntu na terenie stanowisk

- archeologicznych wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi; tereny nr: 2 i 3 – nie dotyczy.
9. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.
 10. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój – jezdnia, chodnik lub chodniki; dopuszcza się przekrój bez wydzielonych jezdni i chodnika; dopuszcza się miejsca postojowe;
 - 3) lokalizacja infrastruktury technicznej, nie będącej wyposażeniem drogi, w pasie drogowym - za zgodą zarządcy drogi;
 - 4) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
 - a) teren nr 1 – poprzez połączenie z drogą klasy głównej (tzw. ul. Sprzymierzonych),
 - b) teren nr 2:
 - z terenem komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,
 - z istniejącą przylegającą drogą wewnętrzną,
 - c) teren nr 3 – poprzez połączenie z drogą klasy głównej (tzw. ul. Sprzymierzonych).
 11. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA: nie dotyczy.
 12. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM:
 - 1) szerokość frontu działki – nie dotyczy;
 - 2) powierzchnia działki – nie dotyczy;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających terenu drogi – nie dotyczy.
 13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie ustala się.
 14. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
 - 1) dostępność komunikacyjna – bez ograniczeń;
 - 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
 - 3) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy;
 - 4) zagospodarowanie wód opadowych – do układu odwadniającego;
 - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;
 - 6) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
 - 7) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
 - 8) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) dopuszcza się dla elementów, o których mowa w § 2 pkt 1: modernizacje, przebudowy, rozbudowy, budowy oraz pozostałe działania wynikające z przepisów.
 15. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: zakaz tymczasowego zagospodarowania.
 16. STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI: 0%.
 17. ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO: nie dotyczy.

§ 12.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

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

§ 13.

W obszarze niniejszego planu tracą moc w częściach:

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

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pasłęka.

§ 15.

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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Pasłęku
z dnia r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W PASŁĘKU
W SPRAWIE UWAG DO PROJEKTU ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO W
REJONIE ULICY SPRZYMIERZONYCH W MIEŚCIE I GMINIE PASŁĘK.**

Po wyłożeniu projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy
Sprzymierzonych w mieście i gminie Pasłęk do publicznego wglądu w dniach od
..... do w ustawowym terminie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały
Nr
Rady Miejskiej w Pasłęku
z dnia r.

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

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

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Pasłęku
z dnia r.

Dane przestrzenne tworzone dla planu.
[Załącznik4.gml]

UZASADNIENIE

do zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Sprzymierzonych w mieście i gminie Pasłęk.

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

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

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

Obszary opracowania planu obejmują:

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

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

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

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

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

A. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

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

- 1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju; przez „zrównoważony rozwój” rozumie się rozwój, o którym mowa w art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, czyli taki rozwój społeczno-

gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Przedstawiony projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego przez przeprowadzony proces planistyczny maksymalnie wyważył najbardziej optymalne rozwiązanie, m. in. poprzez stanowiska instytucji wyrażone w procedurze opinii i uzgodnień, a także przez przeprowadzane konsultacje społeczne;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

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

Generalną zasadą wprowadzoną na obszarze opracowania planu jest ustalenie jednorodnych zasad kształtujących zabudowę z jednoczesnym nawiązaniem do ustalonych zasad w planach miejscowych po przeciwnej stronie ul. Sprzymierzonych obrębu Zielony Grąd, a także z uwzględnieniem i stopniową ekstensyfikacją zabudowy (teren 3MN-MW-U) w kierunku Paślęka wzdłuż tej samej pierzei zabudowy.

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

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

zaś dla pozostałych funkcji (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług) przyjęto:

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

Jedynie w terenie 4MN-MW-U z racji ustalenia maksymalnej wysokości 9,5 m, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi (dla wszystkich funkcji) 0,9.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni zostały wykorzystane maksymalnie zgodnie z polityką przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, mając również na celu zapewnienie optymalnych możliwości inwestycyjnych oraz wykorzystujących walory lokalizacji wzdłuż drogi wojewódzkiej (ul. Sprzymierzonych).
- 7) prawo własności zostało uwzględnione poprzez ustalenie sposobu przeznaczenia i zagospodarowania w sposób zapewniający optymalne możliwości wykorzystania nieruchomości zgodnie z ich uwarunkowaniami i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; ustalone w planie przeznaczenie terenu, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu nie powinny kolidować z obronnością i bezpieczeństwem państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez zachowanie zasady proporcjonalności i równości, m.in. poprzez wprowadzenie przeznaczenia jak i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania działki lub terenu zgodnych z polityką przestrzenną wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pasłęk.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych; potrzeby zostały uwzględnione poprzez określenie zasad obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; projekt planu nie ogranicza możliwości realizacji sieci szerokopasmowych
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; na poszczególnych etapach procedury planistycznej zamierza się – zgodnie z przepisami – zapewnić udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktu planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych; na poszczególnych etapach procedury planistycznej zamierza się – zgodnie z przepisami – zachować jawność i przejrzystość procedur planistycznych;
- 13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności; potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności została uwzględniona poprzez zapisy stanowiące o podłączeniu obszaru objętego projektem planu do sieci wodociągowej.
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska; Na obszarze opracowania projektu planu nie ustala się możliwości lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

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

- B. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

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

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

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

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

I tak:

- tereny o ustalonym w zpi przeznaczeniu w terenach: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 2MN-MW-U, 3MN-MW-U, 4MN-MW-U znajdują się w obszarze określonym w Studium jako obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej (na rysunku Studium zaznaczony jako brązowy szraf),
- tereny o ustalonym w zpi przeznaczeniu w terenie 1MN-MW-U znajduje się obszarze określonym w Studium jako obszary rozwoju zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy magazynowo-składowej (na rysunku Studium zaznaczony jako czerwony szraf), niemniej zgodnie z obowiązującym planem miejscowym z 2009 roku teren w części przeznaczony został pod tzw. funkcję główną hotelową lub apartamentowo-mieszkalną (symbol terenu w planie miejscowym z 2009 r. – UH), więc przyjmując wedle zasady (I) ze Studium należy przyjąć, że zasadnym i racjonalnym działaniem będzie kontynuacja przeznaczeń z obowiązującego od 2009 roku planu ogólnego.

Jeśli zaś chodzi o tereny o ustalonym w zpi przeznaczeniu w terenach: 1UT-US, 2UT-US, 3UT-US, 4UT-US, 5UT-US realizują one przede wszystkim określony na rysunku Studium, w kategorii „obszarów kontynuacji zabudowy” jako kierunek „tereny rekreacyjne i sportowe” (zielony kolor), jako tzw. obszar kontynuacji zabudowy.

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

- rozdział 1.3. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i zagospodarowaniu terenów w drugim punktorze określa się, że „nowa zabudowa jako uzupełnienie istniejących terenów mieszkaniowych wzdłuż ulic Wojska Polskiego i ul. Sprzymierzonych oraz w kompleksie związanym z polem golfowym;
- rozdział 2.4. Kierunki rozwoju turystyki, podrozdział 2.4.1. Główne atrakcje turystyczne czytamy, że *„Rozwój turystyki w gminie i mieście Pasłęk opierać się będzie o główne atrakcje turystyczne jakimi są: [przyp. punkt 3.1.3.] pole golfowe Sand Valley Golf Country Club, położone po północno-wschodniej stronie miasta, które w przyszłości może zdobyć nawet międzynarodową rangę, wraz z infrastrukturą*

towarzyszącą, tj. zespołem hotelowo- konferencyjnym, Spa, apartamentowcami i basenami;”.

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

C. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

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

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

D. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

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

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

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest pozytywny, gdyż uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności

gospodarczej wśród inwestorów i mieszkańców oraz branż związanych z dalszymi procesami inwestycyjnymi, m.in. w pierwszej kolejności z budownictwem. Koszt sporządzenia przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego jest neutralny dla budżetu gminy w porównaniu do korzyści jakie za sobą niesie możliwość rozwoju gospodarczego, w tym na walory ekonomiczne przestrzeni.

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

Ustalania projektu planu niosą za sobą pozytywne skutki finansowe dla Gminy, wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na całym obszarze planu ustaloną stawkę planistyczną w wysokości 30%.

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