

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Pasłęku
z dnia r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części Pasłęka

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ((jednolity tekst Dz. U z 2017 r. poz. 1875) oraz uchwały Nr II/26/15 Rady Miejskiej w Pasłęku z dn. 27 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części Pasłęka, po stwierdzeniu, że plan 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, co następuje:

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części Pasłęka zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Pasłęku nr III/39/11 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 29 kwietnia 2011 r. zwaną dalej „planem” dla obszaru położonego w Pasłęku przy ulicy Kraszewskiego i Augustyna Steffena, w granicach zgodnych z Uchwałą Nr II/26/15 Rady Miejskiej w Pasłęku z dn. 27 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części Pasłęka.

2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 0,93 ha.

§ 2. Treść uchwały, zwana dalej „tekstem planu”, składa się z następujących działów:

- 1) Dział I – Przepisy ogólne;
- 2) Dział II – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
- 3) Dział III – Przepisy końcowe.

§ 3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna stanowiąca załącznik do uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu”, w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części Pasłęka;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 4. Użyte w uchwale pojęcia oznaczają:

- 1) „teren elementarny” – oznaczony symbolem cyfrowym i literowym fragment obszaru objętego planem, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego w planie określono przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
- 2) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – linia, wyznaczająca granicę obszaru, wewnątrz którego winien zawierać się cały obrys budynku poprowadzony po powierzchni zewnętrznych ścian budynku. Dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez takie elementy budynku jak: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, okapy, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku nie przekraczające 30% długości ściany budynku i głębokości nie większej niż 1,2 m;
- 3) "miejsca postojowe" - miejsca przeznaczone na postój pojazdów wyznaczone w obrębie budynku lub na zewnątrz w obrębie działki budowlanej na której będzie realizowana inwestycja.

§ 5. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) pas zieleni izolacyjnej.

§ 6.1. Każdy teren posiada wspólne dla tekstu i rysunku planu, jednoznacznie go identyfikujące oznaczenie cyfrowe i literowe.

2. Oznaczenie terenu składa się z dwóch członów:

- liczby, określającej kolejny numer terenu,
- ciągu liter, stanowiącego symbol literowy określający przeznaczenie terenu.

§ 7. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej i obsługi komunikacji, oznaczony symbolem U,KS;
- 2) teren drogi publicznej – droga klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ.

DZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH

§ 8. Teren 01.U,KS o powierzchni ok. 0,71 ha:

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej i obsługi komunikacji.

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wykończenie elewacji budynków winno spełniać warunki:
 - kolorystyka ścian wynikająca z zastosowania materiałów użytych do licowania elewacji: pochodzenia naturalnego lub imitujące naturalne – kamień, drewno, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne), szkło;
 - w przypadku zastosowania tynków lub blach kolorystyka stonowana, pastelowa (biel, beże, szarości);
- b) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerni;
- c) dopuszcza się zastosowanie koloru innego niż wyżej wskazane, na powierzchni nie przekraczającej 20 % poszczególnej elewacji budynku, wyklucza się kolory jaskrawe, neonowe.

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- b) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego; należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- c) wzdłuż północnej granicy terenu należy wprowadzić nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej, w formie pasa zieleni izolacyjnej (z uwzględnieniem istniejących i projektowanych wjazdów na teren);
- d) zasięg uciążliwości prowadzonej działalności usługowej powinien być bezwzględnie ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Prowadzona działalność usługowa nie może powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich terenów, w szczególności budynków mieszkalnych i lokali przeznaczonych na pobyt ludzi. Działalność usługową należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych ograniczających negatywne oddziaływanie tych obiektów na sąsiednie budynki oraz lokale przeznaczone na pobyt ludzi;
- e) wyklucza się lokalizowanie zakładów usługowych stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności dla mieszkańców i użytkowników nieruchomości zlokalizowanych w otoczeniu obszaru opracowania planu;
- f) w przypadku realizacji przedsięwzięć zakwalifikowanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko należy przeprowadzić postępowanie zgodnie z ustaleniami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych.

5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy: 1;
- b) minimalna intensywność zabudowy: 0;

- c) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 60 % powierzchni terenu;
- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 8,5 m;
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: miejsca postojowe dla samochodów lokalizowane w granicach działki budowlanej: nie mniej niż 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usługi i nie mniej niż 1 miejsce na 5 zatrudnionych oraz miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- g) linie zabudowy: nieprzekraczalna – jak na rysunku planu;
- h) gabaryty obiektów: do 2 kondygnacji nadziemnych, dachy dowolne.

7) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- a) w granicach opracowania planu nie występują tereny górnicze;
- b) w granicach opracowania planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- c) w granicach opracowania planu nie ma obszarów ujętych w rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: na terenie nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

9) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki – dotyczy granic wewnętrznych.

10) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- a) dojazd do terenu z drogi położonej przy północnej granicy terenu (ulica Topolowa);
- b) dopuszcza się lokalizację jednego zjazdu i wyjazdu z drogi 02.KDZ;
- c) dopuszcza się lokalizację jednego prawostronnego zjazdu z drogi położonej przy wschodniej granicy terenu (ul. Steffena), bez możliwości wyjazdu.

11) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej:
 - dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących sieci, w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z ustaleń planu,
 - przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- b) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej:
 - dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących sieci, w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z ustaleń planu;
- c) odprowadzenie wód deszczowych: do kanalizacji deszczowej:

- w przypadkach określonych przepisami prawa system kanalizacji deszczowej należy wyposażać w urządzenia do podczyszczania ścieków przed wprowadzeniem ich do odbiornika;
- d) zaopatrzenie w gaz: z gazociągów lub poprzez dystrybucję gazu butlowego lub ze zbiorników LPG;
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia:
 - dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących sieci,
 - zaleca się budowanie nowych linii elektroenergetycznych jako kablowe;
- f) zaopatrzenie w energię ciepłą: z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło, zaleca się stosowanie paliw niskoemisyjnych lub nieemisyjnych;
- g) unieszkodliwianie odpadów stałych: gospodarkę odpadami należy prowadzić z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- h) do puszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli nieruchomości.

12) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: nie określa się.

§ 9. Teren 02.KDZ

- 1) Przeznaczenie terenu:** teren drogi publicznej – droga klasy zbiorczej.
- 2) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń technicznych.
- 3) Parametry:**
 - a) szerokość pasa drogowego: jak na rysunku planu, nie mniej niż 22 m;
 - b) przekrój drogi: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik jedno lub dwustronny, dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej lub pieszorowerowej.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się:
 - lokalizację budynków i urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach,
 - lokalizację małej architektury i zieleni drogowej,
 - lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) przez teren przebiega trasa rowerowa międzyregionalna.
- 5) Powiązanie z układem zewnętrznym:** nie dotyczy.

§ 10. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

DZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11. W obszarze niniejszego planu tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części Pastęka, uchwalonego Uchwałą Nr III/39/11 Rady Miejskiej w Pastęku z dnia 29 kwietnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 122, poz. 2039 z dn. 26.08.2011 r.).

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Pastęka.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pastęku

mgr Edward Skaliń

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części Pasłęka

skala 1:1000

20 Metrow

Wzrós ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pasłęk



Oznaczenie
 obszar objęty zmianą planu

Oznaczenia studium

- tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej
- aleje przydrożne
- proponowane do objęcia ochroną trasy rowerowe międzyregionalne
- tereny usług publicznych z zielenią towarzyszącą

(przedstawione na rysunku granice obszarów rozwoju zabudowy mają charakter poglądowy i wymagały uszczegółowienia na etapie sporządzania planów miejscowych)

Oznaczenia

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- pas zieleni izolacyjnej

przeznaczenie terenów

U,KS teren zabudowy usługowej i obsługi komunikacji

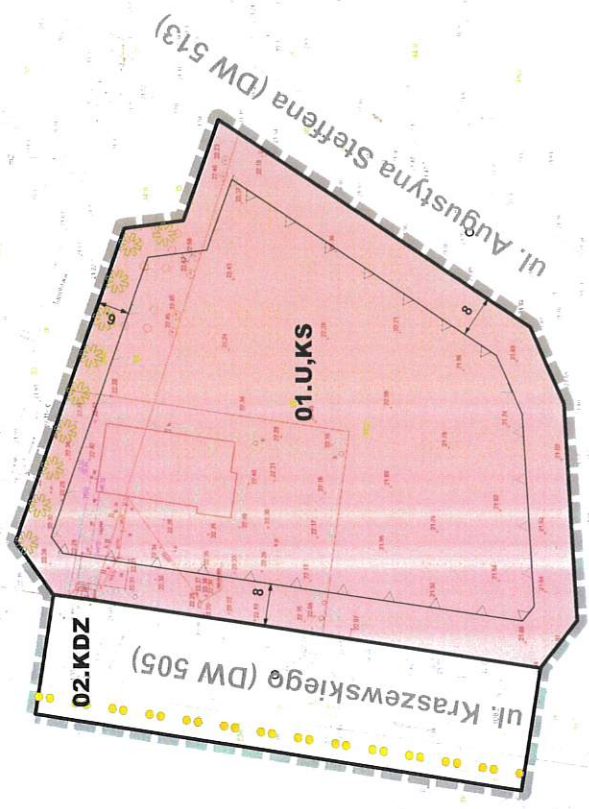
KDZ teren drogi publicznej - droga klasy zbiorczej

oznaczenia informacyjne, nie będące ustaleniemi planu

międzyregionalna trasa rowerowa



Załącznik nr 1
 do Uchwały Nr
 Rady Miejskiej w Pasłęku
 z dnia



STRUKTURA Planowanie przestrzenne, GIS Katarzyna Łukowicz
 ul. Piaskowa 29, 80-025 Gdansk, tel. 504 483 451

Zamawiający: BURMISTRZ MIASTA PASŁEK

Zespół autorski:
 mgr inż. arch. Katarzyna Łukowicz - główny projektant
 mgr Gabriela Flutowska - środowisko przyrodnicze

rysunek planu
 skala 1:1000

Data: listopad 2017

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO ZAWIERAJĄCY INFORMACJĘ O SPOSOBIE ICH ROZPATRZENIA**

Wykaz dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części Pasłęka z

Projekt planu wraz z prognozą był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22.08.2017 r. do 19.09.2017 r. Termin na składanie uwag upłynął w dniu 03.10.2017 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1	03.10.2017	Osoba fizyczna	4 Składająca uwagę wnosi o bezwzględne wykluczenie w projekcie planu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco i potencjalnie oddziaływać na środowisko na terenie objętym zmianą planu Składająca uwagę wnosi o wykluczenie w projekcie planu możliwości lokalizowania działalności typu stacja paliw oraz sklepów czy minimarketów na terenie objętym zmianą planu	5 01.U,KS	6 teren zabudowy usługowej i obsługi komunikacji	7	8 Uwaga nie-uwzględniona	9 Uwaga uwzględniona	10 Uwaga uwzględniona	11

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pasłęku

mgr Edward Skaliń

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części Pasłęka.

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części Pasłęka był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 22.08.2017r. do 19.09.2017r. W wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie do dnia 03.10.2017r. wpłynęły uwagi. Burmistrz Pasłęka rozpatrując je w ustawowym terminie nie uwzględnił złożonych uwag w całości i przedstawił je Radzie Miejskiej w Pasłęku wraz z projektem planu.
2. Uwagi złożone do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego planu wymienione w załączonym wykazie uwag zostały poddane indywidualnej ocenie ich zasadności w uchwale Rady Miejskiej w Pasłęku Nr..... z dnia 24 października 2017r. Z treści tej uchwały podjętej na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt 12 oraz art. 18 i 19, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.), wynika, że Rada Miejska w Pasłęku po zapoznaniu się z treścią złożonych uwag i dokonaniu indywidualnej oceny ich zasadności:

- **postanowiła nie uwzględnić uwag osoby fizycznej złożonych w dniu 03.10.2017r., w których wniosła o bezwzględne wykluczenie w projekcie planu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco i potencjalnie oddziaływać na środowisko na terenie objętym zmianą planu oraz o wykluczenie w projekcie planu możliwości lokalizowania działalności typu stacja paliw, a także sklepów czy minimarketów na terenie objętym zmianą planu.**

**Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pasłęku**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U z 2017 r. poz. 1875),

Rada Miejska w Pasłęku rozstrzyga co następuje:

1. W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części Pasłęka, nie zapisano zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu miejscowego, niebędące zadaniami własnymi gminy, będą finansowane ze środków własnych właściwych operatorów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Pasłęku

UZASADNIENIE

zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 12 pkt 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rada Miejska w Pasłęku dnia 27 marca 2015r. podjęła Uchwałę Nr II/26/15 w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części Pasłęka. Obszar zmiany planu obejmował fragment miasta Pasłęk – teren o powierzchni ok. 0,9 ha zlokalizowany w obrębie geodezyjnym nr 09 w rejonie ulic Kraszewskiego i Steffena.

Obszar w obowiązującym planie przeznaczony jest pod obsługę komunikacji i funkcje usługowe związane z obsługą komunikacji oraz drogę zbiorczą.

Zmiana planu dla tego obszaru została podjęta w odpowiedzi na wniosek złożony przez właściciela terenu. Wniosek dotyczył rozszerzenia przeznaczenia terenu i dopuszczenie zabudowy usługowej nie związanej z obsługą komunikacji oraz zmianę warunków obsługi komunikacyjnej terenu – dopuszczenie obsługi terenu z dróg wojewódzkich.

Głównym celem opracowania zmiany planu jest poprawa warunków do racjonalnego korzystania z zasobów przestrzeni, zgodnie z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwalonego uchwałą Nr XIV/91/2009 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 22 grudnia 2009 r.). Przyjęte w planie rozwiązania są wynikiem realizacji celów opracowania w oparciu o obowiązujące przepisy.

- Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia uwzględniające:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez: wprowadzenie zapisów regulujących i kształtujących przestrzeń w sposób harmonijny, określenie parametrów dla proponowanej w planie zabudowy w skali dostosowanej do otaczającej zabudowy i krajobrazu; projekt planu określa kolorystykę budynków w nawiązaniu do otoczenia oraz wprowadza wymóg ukształtowania zieleni izolacyjnej w celu ochrony sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - wprowadzenie zapisów ograniczających szkodliwe oddziaływanie na środowisko wodno-gruntowe;
 - wykluczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - wymóg ograniczenia zasięg uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz wymóg, aby prowadzona działalność usługowa nie powodowała pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich terenów;
 - wymóg, aby w przypadku realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko przeprowadzić postępowanie zgodnie z ustaleniami ustawy z dnia 3 października 2008r. o

udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

- obszar objęty planem jest położony poza formami ochrony przyrody;

- na obszarze nie występują grunty rolne ani grunty leśne.

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obszary objęte planem nie są objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych oraz nie są położone w obszarach o wartościach kulturowych wymagających wprowadzenia ochrony w planie miejscowym;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

- poprzez wymogi dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych,

- wprowadzenie ustaleń dotyczących parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- ponadto plan ustala nakaz odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, nakaz prowadzenia gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zalecenie stosowania paliw niskoemisyjnych lub nieemisyjnych;

- wymóg ograniczenia zasięg uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz wymóg, aby prowadzona działalność usługowa nie powodowała pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich terenów;

- wykluczenie lokalizowania zakładów usługowych stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi;

- wymóg, aby w przypadku realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko przeprowadzić postępowanie zgodnie z ustaleniami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

5) walory ekonomiczne przestrzeni: obszar położony jest w sąsiedztwie terenów zabudowanych i jest częściowo zainwestowany (istniejąca myjnia samochodowa); posiada dostęp do infrastruktury technicznej a plan poprzez wprowadzone zmiany stwarza dodatkowe możliwości wykorzystania terenu i poprawia warunki przyszłego zainwestowania oraz obsługi komunikacyjnej, co wpłynie korzystnie na atrakcyjność tego terenu;

6) prawo własności: przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę prawo własności oraz zapewniono udział społeczeństwa;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: projekt planu podlegał uzgodnieniom z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

8) potrzeby interesu publicznego: poprzez zapewnienie warunków do racjonalnego wykorzystania przestrzeni;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez ustalenie dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony przy udziale społeczeństwa, zgodnie z wymogami art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dla planów miejscowych zapewnienie udziału społeczeństwa dokonuje się, zgodnie z art. 54 ust. 3, stosując się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W tym zakresie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ogłoszono w prasie i na tablicy ogłoszeń, wyznaczając termin na składanie wniosków. Ze strony społeczeństwa wpłynęły 2 wnioski dotyczące dopuszczenie zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 505 oraz możliwości wybudowania obiektów handlowo-usługowych z gastronomią do 1000m². Wnioski zostały uwzględnione w projekcie planu. Po terminie ustawowym tj. w dniu 17 i 23 stycznia 2017r. wpłynęły następne dwa wnioski od osób fizycznych, jeden dotyczący uwzględnienia w projekcie zmiany planu możliwości prowadzenia działalności produkcyjnej, a drugi dotyczący nielegalności jednego i uciążliwości drugiego zjazdu z terenu objętego zmianą planu na ulicę Topolową. Wniosek pierwszy nie został uwzględniony w projekcie zmiany planu. Wniosek drugi został uwzględniony częściowo. Projekt zmiany planu jest związany głównie z poprawą obsługi komunikacyjnej tego terenu i umożliwienia wjazdu i zjazdu na teren opracowania z drogi wojewódzkiej nr 505 (ul. Kraszewskiego) oraz zjazdu prawostronnego bez możliwości wyjazdu z drogi wojewódzkiej nr 513 (ul. Augustyna Steffena). To rozwiązanie znacznie zmniejszy ruch na obecnych zjazdach z drogi gminnej (ul. Topolowa) zmniejszając jednocześnie ich uciążliwość.

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu, projekt planu miejscowego został, po uprzednim ogłoszeniu, wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (w dniach od 22.08.2017r. do 19.09.2017r.). W trakcie okresu wyłożenia, w dniu 05.09.2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W wyznaczonym terminie do dnia 03.10.2017r. wpłynęły uwagi od osoby fizycznej. Uwagi dotyczyły bezwzględnego wykluczenia w projekcie planu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco i potencjalnie oddziaływać na środowisko oraz wykluczenia możliwości lokalizowania działalności typu stacja paliw, sklepy czy minimarkety.

Burmistrz Pasłęka rozpatrując je w ustawowym terminie nie uwzględnił złożonych uwag w całości i przedstawił je do rozpatrzenia Radzie Miejskiej w Pasłęku wraz z projektem planu.

Wszelkie ogłoszenia (wraz z projektem planu i prognozą) były zamieszczane na stronach BIP Urzędu Gminy.

- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna była realizowana zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: teren posiada dostęp do sieci wodociągowej; plan ustala zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej oraz dopuszcza rozbudowę i przebudowę istniejących sieci, w celu dostosowania ich do potrzeb wynikających z ustaleń planu.
- Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, Burmistrz brał pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, analizując przy tym złożone wnioski i uwagi od osób fizycznych i organów. Celem zmiany planu jest umożliwienie obsługi

komunikacyjnej terenu z dróg wojewódzkich oraz zmiana charakteru dopuszczonych usług i dopuszczenie również usług, które nie muszą być powiązane z funkcjami obsługi komunikacji. Projekt zmiany planu jednocześnie wprowadza ograniczenia dotyczące ochrony szeroko rozumianego środowiska. Ze względu na powyższe Burmistrz nie uwzględnił złożonych uwag do projektu planu. Przeznaczenie terenów ustalone w planie nie narusza polityki przestrzennej ustalonej w studium, uwzględnia wnioski intencyjne do zmiany planu oraz wnioski złożone przez organy. Ponadto przeznaczenie ustalone w planie pozwala na racjonalne korzystanie z terenu nie powodując negatywnego wpływu na otoczenie ani na środowisko. Zmiana planu wprowadziła dodatkowe ustalenie (w postaci wymogu realizacji pasa zieleni izolacyjnej) mające na celu stworzenie bariery przestrzennej pomiędzy terenem objętym zmianą planu a sąsiednim terenem mieszkaniowym. Do projektu planu wykonano Prognozę skutków finansowych oraz Prognozę oddziaływania na środowisko.

- Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:
 - obszar objęty zmianą jest częściowo zainwestowany i położony sąsiedztwie istniejącej zabudowy, co pozwala tworzyć zwartą strukturę przestrzenną;
 - korekta istniejącej funkcji oraz nowe zasady obsługi komunikacyjnej pozwolą na racjonalniejsze wykorzystanie przestrzeni i wpłyną korzystnie na tereny sąsiednie;
 - w zmianie planu wykorzystuje się istniejące powiązania drogowe i istniejącą infrastrukturę techniczną.
- Projekt zmiany planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy i oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pasłęk i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla której Rada Miejska w Pasłęku podjęła Uchwałę Nr VI/60/2014 z dnia 24 października 2014 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pasłęk oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w mieście i gminie Pasłęk.

Ww analiza stwierdza:

Analiza obowiązujących na terenie miasta i gminy Pasłęk miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie wykazała konieczności uzupełnienia zapisów części z nich celem dostosowania ich do obowiązujących ustaw. Ustalenia ww. planów miejscowych dotyczące zagospodarowania terenów nie odbiegają od obecnego stanu zainwestowania. W planach miejscowych należy wprowadzić uzasadnione korekty wynikające ze złożonych wniosków o zmianę ustaleń planów. Większość wniosków złożonych przez inwestorów i właścicieli nieruchomości jest uzasadniona i wymaga korekty ustaleń planów zgodnie z procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- Na podstawie sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia przedmiotowej zmiany planu miejscowego można wnioskować, iż przy realizacji proponowanych w planie rozwiązań (zgodnie z przyjętymi w prognozie założeniami) gmina nie będzie musiała ponosić kosztów. Plan nie wprowadza funkcji związanych z koniecznością wykupu gruntów na cele publiczne, nie ma również konieczności budowy infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy. Zyski wynikające z realizacji planu miejscowego to stawka procentowa ustalona na poziomie 30% oraz wpływy z podatków.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska uchwała plan miejscowy, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń studium.

Załączniki do uchwały stanowią: część graficzna - rysunek planu (załącznik nr 1), rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2) i rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych (załącznik nr 3).

W świetle w/w przesłanek uchwalenie niniejszego planu miejscowego jest uzasadnione.

Lista nieuwzględnionych uwag

wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części Pasłęka oraz prognozy oddziaływania na środowisko do ww planu.

Na podstawie art. 17 pkt 14, w związku z art. 17 pkt 9, 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Burmistrz Pasłęka przedstawia Radzie Miejskiej w Pasłęku listę nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części Pasłęka i prognozy oddziaływania na środowisko.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części Pasłęka był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 22.08.2017r. do 19.09.2017r., dyskusja publiczna odbyła się 05.09.2017r. W wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie do dnia 03.10.2017r. wpłynęły uwagi. Burmistrz Pasłęka rozpatrując je w ustawowym terminie nie uwzględnił złożonych uwag w całości, tj.:

1) Uwagi złożone 03.10.2017 r. przez osobę fizyczną.

Treść uwag:

- 1) Składająca uwagę **wnosi o bezwzględne wykluczenie w projekcie planu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco i potencjalnie oddziaływać na środowisko na terenie objętym zmianą planu.**
- 2) Składająca uwagę **wnosi o wykluczenie w projekcie planu możliwości lokalizowania działalności typu stacja paliw oraz sklepów czy minimarketów na terenie objętym zmianą planu.**

Uzasadnienie:

Składająca uwagę stwierdza, że zmiana planu nastąpiła na wniosek inwestora, ponieważ na chwilę obecną projekt budowlany Okręgowej stacji kontroli pojazdów i trzystanowiskowej myjni samochodowej jest niezgodny z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr III/39/11 Rady Miejskiej w Pasłęku z dn. 29.04.2011r.).

Składająca uwagę kwestionuje decyzję Starostwa Powiatowego w Elblągu w sprawie wydania decyzji o budowie ww obiektów.

Składająca uwagę stwierdza, że Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska stwierdził przekroczenia hałasu wydobywającego się z instalacji myjni samochodowej objętej zmianą planu, w Starostwie Powiatowym w Elblągu wydano decyzję, która nie jest jeszcze prawomocna, Sanepid w Elblągu wydał decyzję, która również nie jest prawomocna a w

Nadzorze budowlanym również toczy się postępowanie.

Składająca uwagę stwierdza, iż jej nieruchomości przy ulicy Topolowej z racji bliskiej odległości znajduje się w obszarze oddziaływania obiektu myjni samochodowej i okręgowej stacji kontroli pojazdów oraz że pozostała pozbawiona ochrony swoich praw na etapie udzielania pozwolenia na budowę ww obiektów.

Składająca uwagę stwierdza, że obsługa komunikacyjna inwestycji odbywa się poprzez ulicę Topolową, co pogorszyło warunki użytkowania i korzystania z nieruchomości przy ulicy Topolowej przeznaczonej na stały pobyt ludzi. Ulica Topolowa nie jest przystosowana do takiego ruchu pojazdów (TIRy, maszyny rolnicze, budowlane itp.). W domu powstają drgania, które mają wpływa na konstrukcję budynku. Ruch odbywa się bez wyodrębnienia jezdni i chodników, co wiąże się z niebezpieczeństwem dla pieszych użytkowników. Wprowadzone nowe zasady obsługi komunikacji wpływają korzystnie tylko dla inwestora, ponieważ zapisy nie zakazują obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy Topolowej (umożliwiają jedynie inwestorowi wybudowanie dwóch nowych zjazdów z ulicy Kraszewskiego i Steffena) . Składająca uwagę stwierdza, że obsługa komunikacyjna obiektu odbywała się niezgodnie z projektem budowlanym inwestora oraz projekt budowlany inwestycji jest niezgodny z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego północnej części Pasłęka.

Składająca uwagę stwierdza, że przy budowie inwestycji zostały wycięte wszystkie drzewa (topole), które chroniły nieruchomości składającej uwagę przed szkodliwym oddziaływaniem ruchu komunikacyjnego z dróg wojewódzkich. Zgodnie z zasadami ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określonymi w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasięg możliwych przekroczeń standardów jakości środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi przekroczeniami. Wg §10.5 na całym terenie obowiązuje zachowanie i ochrona wskazanego w planie zasobu zieleni, zmiany zagospodarowania na obszarze planu uwarunkowane są powiększeniem zasobu zieleni (wg ustaleń szczegółowych dla terenów) uszczuplenie zasobu zieleni wymaga ekwiwalentnej rekompensaty (zielenią, której sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny). Składająca uwagę kwestionuje zasadność wydanej zgody na zlikwidowanie całego gatunku drzew a w rekompensacie postawienie obiektu, który jest źródłem hałasu, przenoszenia się chemii używanej do mycia samochodów i zanieczyszczeń z dróg wojewódzkich.

Składająca uwagę stwierdza, że powstała inwestycja wpływa negatywnie na otoczenie i środowisko poprzez hałas wydobywający się z instalacji myjni oraz z Okręgowej stacji kontroli pojazdów. Prowadzona działalność nie wpływa na atrakcyjność terenu a jest jedynie głównym źródłem uciążliwości (co ma wpływ na zdrowie i życie mieszkańców ulicy Topolowej). Ponadto zabudowany obszar znacznie odróżnia się wizualnie od zabudowy sąsiedniej.

Składająca uwagę stwierdza, że właściciel terenu przy ul. Kraszewskiego 2A planuje budowę stacji paliw oraz sklepu. Stacje paliw są to przedsięwzięcia oddziałujące negatywnie na warunki życia i zdrowie ludzi co zostało opisane w opinii sanitarnej sygn. ZNS.4450.3.2017.MJ (wpływ do UM w Pasłęku 13.01.2017r.). Przedsięwzięcie to wiąże się z ingerencją i degradacją przyrody oraz wpływa na zdrowie i życie mieszkańców terenów sąsiednich zarówno na etapie budowy, uruchamiania i eksploatacji stacji paliw. Nie można twierdzić, że oddziaływanie będzie miało charakter czasowy podczas budowy ale będzie miało trwałe i stałe oddziaływanie na tereny sąsiednie. Stacje paliw wprowadzają gazy i pyły do powietrza, mogą powodować potencjalne zagrożenie wybuchem i pożarem oraz powodują wzmożoną produkcję odpadów (niebezpiecznych, technologicznych i wyrzucanych przez klientów stacji). Przyczyniają się do wzmożonej emisji hałasu (już przekroczonego na danym terenie poprzez wycięcie drzew, postawienie myjni i stacji kontroli pojazdów). Działanie stacji paliw skutkuje emisją nieprzyjemnych zapachów, narusza walory krajobrazu

a budowa sklepu wiąże się z negatywnymi skutkami dla sąsiednich nieruchomości poprzez emisję hałasu i światła.

Składająca uwagę stwierdza, że prognoza oddziaływania na środowisko powinna określać wszystkie ustalenia określone w art. 51 pkt 2 ustawy z dnia 03.10.2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w tym analizę i ocenę przewidywanych znaczących oddziaływań bezpośrednich, pośrednich, wtórnych, skumulowanych, krótkoterminowych, średnioterminowych i długoterminowych, stałych i chwilowych oraz pozytywnych i negatywnych na środowisko, w szczególności na ludzi, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi o czym mowa w opinii sanitarnej znak: ZNS.4450.3.2017.MJ.1.