

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Pasłęku
z dnia

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów farmy fotowoltaicznej „Krasin”
w gminie Pasłęk**

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 670), Rada Miejska w Pasłęku po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pasłęk, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Zintegrowany plan inwestycyjny terenów farmy fotowoltaicznej „Krasin” w gminie Pasłęk, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr I/9/26 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 26 lutego 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów farmy fotowoltaicznej „Krasin” w gminie Pasłęk.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) z części graficznej w skali 1:1000 stanowiącej załączniki nr 1A i 1B do niniejszej uchwały, zatytułowane: Zintegrowany plan inwestycyjny terenów farmy fotowoltaicznej „Krasin” w gminie Pasłęk, zwane dalej rysunkiem planu;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z danych przestrzennych, zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy, stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział I
Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - a) PEF-RN – teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - b) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - c) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - d) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - e) ZN – teren zieleni naturalnej,
 - f) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - g) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas

ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie można sytuować obiektów budowlanych za wyjątkiem ogrodzeń, dojazdów i dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, mogące występować łącznie lub niezależnie, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 6) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie użytych oznaczeń:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów określonych symbolami literowymi i cyfrowymi;
- 5) napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- 6) obszaru ochrony funkcyjnej linii wysokiego napięcia;
- 7) napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 8) gruntów rolnych klasy III;
- 9) wymiarowania.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów zawartych w § 23 ustaleń szczegółowych;
- 2) w zakresie wydzielenia nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich;

3) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;

4) w zakresie ogrodzeń wprowadza się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren objęty planem zlokalizowany jest poza granicami obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;

2) w granicach planu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy w zakresie ochrony środowiska i rozporządzeń wykonawczych;

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe, zasady kształtowania krajobrazu zostały określone w § 7 poprzez ustalenie zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów;

2) w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zasady kształtowania krajobrazu zostały określone w ustaleniach szczegółowych planu zawartych w § 23 poprzez określenie parametrów i wskaźników zabudowy.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach planu jako przestrzeń publiczną ustala się: teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem KDD;

2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w § 7 i § 16 ustaleń ogólnych oraz w § 23 ustaleń szczegółowych.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów zostały określone w § 17 ustaleń ogólnych oraz w § 23 ustaleń szczegółowych.

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

1) tereny górnicze – nie występują;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;

3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;

4) teren objęty planem zlokalizowany jest poza granicami krajobrazów priorytetowych ustanowionych na podstawie Uchwały Nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego.

§ 14. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;

2) dla procedur scalania i podziału prowadzonych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m;
- b) minimalna powierzchnia działki – 5000 m²;
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 45 stopni do 135 stopni.

§ 15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:

1) w granicach planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, dla której ustala się obszar ochrony funkcyjnej oznaczony na rysunku planu, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w granicach planu przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, dla której ustala się obszar ochrony funkcyjnej, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na rysunku planu wyznaczono tereny zieleni naturalnej – ZN i tereny wód powierzchniowych śródlądowych – WS, na których obowiązuje zakaz zabudowy;

4) na rysunku planu wyznaczono tereny gruntów rolnych klasy III, dla których ustala się zakaz zabudowy.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się następujące ogólne zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:

- a) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg i ciągów komunikacyjnych, a w przypadku lokalizacji sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równoległe w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,
- b) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób niekolidujący z zagospodarowaniem określonymi w § 23 ustaleń szczegółowych;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) w granicach terenu objętego planem nie ustala się budowy lub rozbudowy sieci wodociągowej;
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- a) w granicach terenu objętego planem nie ustala się budowy lub rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej;
- b) dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa wodnego oraz przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
- b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie dostępu do sieci elektroenergetycznej ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- b) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń i sieci elektroenergetycznych z istniejącymi i projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- c) w granicach planu przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV, dla której zgodnie z przepisami odrębnymi ustala się obszar ochrony funkcyjnej oznaczony na rysunku planu;
- d) w granicach planu przebiega napowietrzna linia średniego napięcia, dla której zgodnie z przepisami odrębnymi ustala się obszar ochrony funkcyjnej;

7) w zakresie dostępu do sieci gazowej ustala się:

- a) w granicach terenu objętego planem nie ustala się budowy lub rozbudowy sieci gazowych;

8) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

- a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- a) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach planu.

§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) połączenie terenów objętych planem z drogami publicznymi należy realizować poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KR lub bezpośrednio z drogi gminnej Brzeziny – Nowa Wieś;

2) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane drogi powinny odpowiadać wymaganiom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy projektować i realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się tymczasowego sposobu i terminu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 19. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

§ 20. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej:

1) do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej zalicza się fragmentu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD;

2) budowa i urządzenie fragmentu drogi publicznej nastąpi w ramach realizacji inwestycji uzupełniającej.

§ 21. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – w granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 22. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – w granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział II Ustalenia szczegółowe planu

§ 23. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
1PEF-RN (4,1833 ha)	1. Przeznaczenie: tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy. W ramach przeznaczenia terenu ustala się lokalizację elektrowni słonecznych wraz z obiektami i urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania elektrowni, w tym w szczególności: stacjami transformatorowymi, falownikami, urządzeniami pomiarowymi i przyłączeniowymi, ogrodzeniem i zagospodarowaniem terenu. 2. Przeznaczenie uzupełniające: tereny elektroenergetyki. W ramach przeznaczenia uzupełniającego ustala się lokalizację sieci i urządzeń
2PEF-RN (10,5192 ha)	
3PEF-RN (8,5822 ha)	
4PEF-RN (0,5040 ha)	

5PEF-RN (52,1898 ha)	elektroenergetycznych, w tym magazynów energii. 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m², dopuszcza się wydzielenie działki mniejszej na potrzeby infrastruktury technicznej i obiektów przeznaczenia uzupełniającego; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zostały na rysunku planu (zwymiarowane); 3) maksymalna wysokość zabudowy: a) dla paneli fotowoltaicznych (maksymalne ustawienie do pionu) - nie więcej niż 5,0 m, b) dla pozostałych obiektów budowlanych, w tym obiektów magazynów energii nie więcej niż 6,0 m; 4) geometria dachów: dachy płaskie; 5) kolorystyka pokrycia dachów: nie ustala się; 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,90; 7) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się; 8) maksymalna całkowita intensywność zabudowy: nie ustala się; 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,10; 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na każdy teren inwestycji; 11) obowiązuje zachowanie i ochrona istniejących urządzeń melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
1RN (3,0526 ha) 2RN (4,2211 ha) 3RN (2,8350 ha) 4RN (5,3774 ha)	1. Przeznaczenie: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy. 2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się. 3. Warunki zagospodarowania terenu: 1) ustala się zakaz zabudowy; 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza gruntami klasy III oznaczonymi na rysunku planu; 3) obowiązuje zachowanie i ochrona istniejących urządzeń melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
1ZP (0,4296 ha)	1. Przeznaczenie: teren zieleni urządzonej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się. 3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²; 2) dopuszcza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy do 35 m²; 3) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 6,0 m; 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci do 30 stopni; 5) kolorystyka pokrycia dachów: odcienie szarości; 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,105; 7) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się; 8) maksymalna całkowita intensywność zabudowy: nie ustala się; 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,90; 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsca; 11) obowiązuje zachowanie i ochrona istniejących urządzeń melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
1ZN (0,5202 ha) 2ZN (0,8460 ha) 3ZN (0,2464 ha) 4ZN (0,0862 ha) 5ZN (0,0262 ha) 6ZN (0,8177 ha)	1. Przeznaczenie: tereny zieleni naturalnej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się. 3. Warunki zagospodarowania terenu: 1) ustala się zakaz zabudowy; 2) ustala się zakaz likwidacji i niszczenia istniejących zadrzewień śródpolnych i nadwodnych; 3) obowiązuje zachowanie i ochrona istniejących urządzeń melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
1WS (0,0920 ha) 2WS	1. Przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych. 2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.

(0,0925 ha)	3. Warunki zagospodarowania terenu: 1) ustala się zakaz zabudowy; 2) ustala się zakaz likwidacji i niszczenia istniejących zadrzewień nadwodnych; 3) obowiązuje zachowanie i ochrona istniejących urządzeń melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
1KR (0,5345 ha) 2KR (0,4218 ha)	1. Przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się. 3. Warunki zagospodarowania terenu: 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu (zwympiarowana na rysunku); 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych; 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
1KDD (0,4605 ha)	1. Przeznaczenie: tereny drogi dojazdowej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się. 3. Warunki zagospodarowania terenu: 1) droga publiczna w klasie technicznej D - drogi dojazdowej 2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu (zwympiarowana na rysunku); 3) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych; 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział III

Ustalenia końcowe.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pasłęk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zintegrowany plan inwestycyjny został sporządzony na wniosek inwestora – firmy PV Krasin sp. z o.o. Po przeprowadzonej analizie i sprawdzeniu kompletności wniosku, Burmistrz Pasłęka wszczął postępowanie w sprawie złożonego wniosku, przekazując jednocześnie dokumentację do Rady Miejskiej. W dniu 26 lutego 2026 r. Rada Miejska w Pasłęku podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów farmy fotowoltaicznej „Krasin” w gminie Pasłęk (Uchwała Nr 1/9/2026 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 26 lutego 2026 r.).

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje tereny o łącznej powierzchni 95,5305 ha, w tym inwestycja główna 95,0700 ha i inwestycja uzupełniająca 0,4605 ha. Dla części terenów objętych ZPI obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru farmy elektrowni wiatrowych „Krasin” (Uchwała Nr X/94/11 z dnia 21 października 2011 r.). Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pasłęk są to tereny rolne oraz obszary lokalizacji elektrowni wiatrowych.

W ramach inwestycji głównej na terenach oznaczonych symbolem PEF-RN wprowadzono ustalenia pozwalające na lokalizację farm fotowoltaicznych bez ograniczeń w zakresie maksymalnych mocy przyłączeniowych. Na pozostałych terenach wprowadzono zakazy zabudowy ze względów przyrodniczych (tereny ZN i WS) lub ze względu na ochronę gruntów rolnych klasy III. Zgodnie z ustaleniami planu zakłada się pełne uzbrojenie terenu w niezbędne sieci infrastruktury technicznej oraz możliwość lokalizacji magazynów energii.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenu inwestycji głównej, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony oraz innych wymogów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego.

Burmistrz, jako organ sporządzający zintegrowany plan inwestycyjny zważył 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.

Sposób kształtowania struktur przestrzennych i zagospodarowania terenu, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory społeczne, środowiskowe i ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

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.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Plan obejmuje tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących elektrowni wiatrowych, gdzie występują znaczące ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów (zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej) wynikające z przepisów odrębnych. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji głównej planowana jest z drogi publicznej gminnej, położonej poza granicami planu.

W granicach terenu inwestycji głównej nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z finansowaniem ze środków publicznych.

Warunkiem realizacji całego projektu będzie wyposażenie terenów inwestycji w dostęp do sieci infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej. Stąd w ramach ZPI zaproponowano inwestycję uzupełniającą obejmującą realizację fragmentu drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KDD. W wyniku zawartej umowy urbanistycznej inwestor (wnioskodawca) zobowiązał się do realizacji inwestycji uzupełniającej na zasadach określonych w umowie.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że wynegocjowane w umowie urbanistycznej rozwiązania w zakresie realizacji inwestycji uzupełniającej, a także rozwiązania przyjęte w zintegrowanym planie inwestycyjnym wpłyną korzystnie na budżet miasta i gminy Pasłęk.