

**Uchwała Nr ...
Rady Miejskiej w Pasymiu
z dnia ... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. 128
w obrębie ewidencyjnym Pasym 2**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i Uchwały Nr XXXVII/302/2022 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 25 sierpnia 2022 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. 128 w obrębie ewidencyjnym Pasym 2 oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym, przyjętej uchwałą Nr XXI/158/2005 Rady Miejskiej w Pasymiu, z dnia 15 lutego 2005 r., uchwała się, co następuje:

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dz. 128 w obrębie ewidencyjnym Pasym 2, zwany dalej „planem miejscowym”.
2. Plan miejscowy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
 - 1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
 - 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
 - 5) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2021 r. poz. 214), stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§2

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować budynków i ich elementów;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – teren zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
 - 3) usługi nieuciążliwe – działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z infrastrukturą techniczną);
 - 4) wysokość zabudowy – różnica pomiędzy wysokością:
 - a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu

- terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
- 5) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§3

1. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) wymiar podany w metrach;
 - 5) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §4.
2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujący element informacyjny niebędący ustaleniem planu miejscowego: proponowany kierunek podziału.

§4

Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem **MNW-U**;
- 3) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem **ML**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 5) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KP**;
- 6) teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZN-ZP**.

§5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się jednakową kolorystykę elewacji budynków i ich pokryć dachowych w obrębie jednej działki budowlanej;
- 2) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki: elewacji budynków, pokryć dachowych oraz zabudowy;
- 3) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §16-21.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza granicami prawnych form ochrony przyrody;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) na obszarze objętym planem miejscowym mogą występować niezainwentaryzowane podziemne systemy melioracyjne w związku z tym ustala się zapewnienie spójnego systemu gospodarki wodno-gruntowej;

- 4) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 5) zakazuje się realizacji urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem energii wiatru;
- 6) ustala się poziom hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami MNW zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem MNW-U, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami ML i ZN-ZP, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków.

§8

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§9

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w §16-21.

§10

Ustalenia dotyczące granic i sposobów 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Zbiornik międzymorenowy Olsztyn – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) *na dzień uchwalenia planu miejscowego* w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

§11

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1 000 m²,

- b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 30^\circ$,
 - c) minimalna szerokość frontu działki: 16,0 m;
- 3) ustalone parametry pkt 2 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§12

Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§13

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń planu miejscowego;
- 2) nowe sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz w granicach terenów oznaczonych symbolami KR, KP, ZN-ZP;
- 3) sieć wodociągową należy realizować jako podziemną o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 80$ mm;
- 4) sieć kanalizacji sanitarnej należy realizować jako podziemną o przekroju nie mniejszym niż:
 - a) dla kanalizacji grawitacyjnej: $\varnothing 160$ mm,
 - b) dla kanalizacji ciśnieniowej: $\varnothing 60$ mm;
- 5) sieć kanalizacji deszczowej należy realizować jako podziemną o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 300$ mm;
- 6) sieć gazociągową należy realizować jako podziemną o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 32$ mm;
- 7) zasady określone w pkt 2-6 nie dotyczą: przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się z sieci wodociągowej,
 - b) w zakresie gospodarki ściekami: ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w zakresie zagospodarowania wód opadowych: ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - ustala się z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - istniejącą sieć elektroenergetyczną kolidującą z przyszłą zabudową lub zagospodarowaniem terenu należy przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w zakresie telekomunikacji: ustala się poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w zakresie ogrzewania: ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) gromadzenie odpadów oraz ich wywóz, należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi odpadów oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 9) ustalenia w zakresie dostępności komunikacyjnej: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) ustalenia w zakresie stanowisk postojowych:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem MNW-U należy zapewnić minimum:
 - 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży lokalu handlowego,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem ML należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
- d) za stanowiska postojowe należy rozumieć również stanowiska w garażu i na jego podjeździe,
- e) dla terenu oznaczonego symbolem MNW-U liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - minimum 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - minimum 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - minimum 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - minimum 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
- f) wynikające z obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej.

§14

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§15

Ustala się stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§16

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1MNW, 2MNW**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 10,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m;
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: dwie, w tym druga w poddaszu użytkowym,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 45°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 do 0,75,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
- 4) dostępność komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolami 1KR i 3KR;
- 5) stanowiska postojowe zgodnie z §13.

§17

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1MNW-U**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) przeznaczenia wykluczane:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług rzemieślniczych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 10,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: dwie, w tym druga w poddaszu użytkowym,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - c) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 45°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 do 0,6,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²,
 - f) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 3KR i publicznej drogi powiatowej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) stanowiska postojowe zgodnie z §13.

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1ML**:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków rekreacji indywidualnej: 10,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla budynków rekreacji indywidualnej: dwie, w tym druga w poddaszu użytkowym,
- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
- c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 45°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 do 0,75,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
- 4) dostępność komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolami 1KR i 2KR;
- 5) stanowiska postojowe zgodnie z §13.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KR, 2KR, 3KR**:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 4) zjazd z publicznej drogi powiatowej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym na teren oznaczony symbolem 3KR należy lokalizować na wysokości skrzyżowania tego terenu z terenem oznaczonym symbolem 1KR.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KP**:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§21

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1ZN-ZP**:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) na terenie dopuszcza się realizację ciągów pieszo-rowerowych, wiat, altan, placów zabaw i innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem terenów zieleni;
- 4) zakaz lokalizowania budynków;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 4: 5,0 m;
- 6) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 1KR i publicznej drogi powiatowej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§22

W granicach obszaru objętego planem miejscowym traci moc Uchwała nr XXVII/180/2013 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego miasta Pasym (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z dnia 29 sierpnia 2013 r., poz. 2565).

§23

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pasym.

§24

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