

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. 94, 95/2 i 96
w obrębie ewidencyjnym Pasym 1

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.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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 2024 r. poz. 609) i Uchwały Nr XLVI/347/2023 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. 94, 95/2 i 96 w obrębie ewidencyjnym Pasym 1 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. 94, 95/2 i 96 w obrębie ewidencyjnym Pasym 1, 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) wysokość zabudowy – różnica pomiędzy wysokością:
 - a) najwyższej 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,
 - b) najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowl.

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) przeznaczenia terenów, zgodnie z §4.
2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego:
 - 1) proponowany kierunek podziału;
 - 2) istniejący zbiornik wodny;
 - 3) obszar występowania niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych.

§4

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem **ML**;
- 2) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 4) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **RN**;
- 5) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**;
- 6) teren plaży, oznaczony symbolem **ZB**.

§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, 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 §17-22.

§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 mogą występować niezainwentaryzowane podziemne systemy melioracyjne, w związku z tym ustala się zapewnienie spójnego systemu gospodarki wodno-gruntowej;

- 3) na terenie oznaczonym symbolem 1RN zlokalizowany jest istniejący zbiornik wodny oznaczony w części graficznej planu miejscowego, w związku z tym ustala się:
 - a) zapewnienie spójnego systemu gospodarki wodno-gruntowej,
 - b) nakaz jego zachowania i zabezpieczenia przed dewastacją;
- 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: dla terenów oznaczonych symbolami ML i ZB, 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

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu miejscowego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych;
- 2) tereny oznaczone symbolami KDD i ZB stanowią przestrzeń publiczną;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej określono w ustaleniach szczegółowych terenów oznaczonych symbolami KDD i ZB;
- 4) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

§9

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią granice terenów oznaczonych symbolami KDD i ZB.

§10

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w §17-22.

§11

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.

§12

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady dla terenów oznaczonych symbolem ML:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1 200 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.

§13

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

§14

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 niegenerującym 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 KDD i KR;
- 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:
 - 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 obsługi komunikacyjnej: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami ML:
 - należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
 - za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem ZB:
 - należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania,
 - należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§15

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

§16

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 1% dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§17

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML**:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków rekreacji indywidualnej: 9,0 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 lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastej

czerwieni;

- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 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: 1 200 m²;
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1ML: z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2ML: z drogi oznaczonej symbolem 1KDD oraz z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 3ML: z drogi oznaczonej symbolem 1KR,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem 4ML: z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 1KR, 2KR, 3KR,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem 5ML: z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 3KR;
- 6) miejsca do parkowania zgodnie z §14 pkt 10.

§18

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

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) pozostałe zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§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.

§20

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

- 1) przeznaczenie – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych w rozumieniu przepisów prawa wodnego;
- 3) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§21

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

- 1) przeznaczenie – teren zieleni naturalnej;
- 2) zakazuje się lokalizowania zabudowy.

§22

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

- 1) przeznaczenie – teren plaży;
- 2) w ramach terenu plaży dopuszcza się realizację obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaży, kąpieliska i przystani wraz z niezbędną do tego celu infrastrukturą;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m,
- b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 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 lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,0001 do 0,09,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 9% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 5) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 1KDD;
- 6) miejsca do parkowania zgodnie z §14 pkt 10.

§23

W granicach obszaru objętego planem miejscowym traci moc Uchwała nr VIII/62/2015 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 31 sierpnia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego półwyspu Ostrów w obrębie geodezyjnym Pasym (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 13 października 2015 r., poz. 3582).

§24

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pasym

§25

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