

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki  
ewidencyjnej nr 39 w obrębie ewidencyjnym Pasym 4, gmina Pasym**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 z późn. zm.) i Uchwały Nr LII/412/2023 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 18 grudnia 2023 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 39 w obrębie ewidencyjnym Pasym 4, gmina Pasym 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 działki ewidencyjnej nr 39 w obrębie ewidencyjnym Pasym 4, gmina Pasym, 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 – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykraczać żaden element budynku, z zachowaniem przepisów odrębnych linię tę mogą przekraczać:
    - a) schody,
    - b) podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami,
    - c) na nie więcej niż 1,5 m elementy budynku takie jak: wykusze, nadwieszania, balkony, zadaszenia nad wejściami;
  - 2) usługi nieuciążliwe – działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z infrastrukturą techniczną).

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w pierwszej kolejności ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 będący ustaleniem planu miejscowego obowiązującym na podstawie przepisów odrębnych: zespół dawnego młyna wodnego wpisany do rejestru zabytków (A-4207 z dnia 12 lutego 2001 r.).

### §4

Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem **MW-U**.

### §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 §16.

### §6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza granicami prawnych form ochrony przyrody;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) na obszarze objętym planem miejscowym mogą występować niezinventaryzowane 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 dla terenu oznaczonego symbolem MW-U należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub na cele mieszkaniowo-usługowe.

## §7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowany jest zespół dawnego młyna wodnego wpisany do rejestru zabytków (A-4207 z dnia 12 lutego 2001 r.) – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) obszar objęty planem miejscowym położony jest w całości w granicach układu urbanistycznego Miasta Pasym leżącego w obrębie murów obronnych wpisanego do rejestru zabytków (A-166 z dnia 12 września 2009 r.) – obowiązują przepisy odrębne;
- 3) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy lub prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

## §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.

## §10

Ustalenia dotyczące granic i sposobów 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:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach 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: na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości;

## §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 niebędących budynkami i urządzeniami, 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;
- 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 zasilenie z sieci wodociągowej,
  - b) w zakresie gospodarki ściekami: ustala się odprowadzanie siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
  - 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) w zakresie ochrony przeciwpożarowej: obowiązują przepisy odrębne;
- 10) ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 11) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) miejsca do parkowania należy zapewnić na własnej działce w granicach terenu,
  - b) za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe,
  - c) na terenie oznaczonym symbolem MW-U:
    - zapewnić minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
    - zapewnić minimum 1 miejsce na 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
    - zapewnić minimum 1 miejsce na 2 miejsca noclegowe,
  - d) w zakresie miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę

parkingową:

- minimum 1 miejsce – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6-15,
- minimum 2 miejsca – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16-40,
- minimum 3 miejsca – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41-100,
- minimum 4% ogólnej liczby miejsc – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

#### §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 terenu oznaczonego symbolem **1MW-U**:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) lokale usługowe lokalizować wyłącznie w parterach budynków;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych: 15 m,
    - dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych: 7,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 9,5 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych: trzy,
    - dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych: jedna,
  - c) geometria i pokrycie dachów:
    - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25° – 45°,
    - główne połacie dachu symetryczne,
    - pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy: 0,05 do 1,5,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 6) dostępność komunikacyjna: z drogi publicznej klasy zbiorczej oraz drogi wewnętrznej zlokalizowanych poza granicami opracowania planu miejscowego;
- 7) w granicach terenu zlokalizowany jest zespół dawnego młyna wodnego wpisany do rejestru zabytków (A-4207 z dnia 12 lutego 2001 r.) – obowiązują zasady określone w §7;
- 8) teren zlokalizowany jest w całości w granicach układu urbanistycznego Miasta Pasyń leżącego w obrębie murów obronnych wpisanego do rejestru zabytków (A-166 z dnia 12 września 2009 r.) – obowiązują zasady określone w §7;
- 9) teren zlokalizowany jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213

Olsztyn – obowiązują zasady określone w §10;  
10) miejsca do parkowania zgodnie z §13.

#### **§17**

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 29 sierpnia 2013 r., poz. 2565).

#### **§18**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pasym

#### **§19**

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