

**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.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 15 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 roku: poz. 199, 443) oraz art. 7 ust.1 pkt 1, art. 18 ust. 2, pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 roku: poz. 594, poz. 645, poz. 1318; z 2014 r.: poz. 379, poz. 1072) i Uchwały Nr XXXVII/233/2014 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 28 maja 2014r. W sprawie zmiany uchwały NR XXI/148/2012 z dnia 27 listopada 2012r. w sprawie przystąpienia do przeprowadzenia zmiany w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego półwyspu Ostrów w obrębie geodezyjnym Pasym oraz po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pasym, Rada Miejska w Pasymiu uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ 1
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego półwyspu Ostrów w obrębie geodezyjnym Pasym, zwaną dalej planem.

§ 2. 1. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) 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 3.

2. Granice planu określa uchwała Uchwały Nr XXXVII/233/2014 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXI/148/2012 z dnia 27 listopada 2012r. w sprawie przystąpienia do przeprowadzenia zmiany w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego półwyspu Ostrów w obrębie geodezyjnym Pasym.

§ 3. 1. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

- 1) zabudowa istniejąca – obiekty budowlane zrealizowane lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu istnieje prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 2) zabudowa adaptowana – oznacza zabudowę istniejącą dla której dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, rozbiórkę zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) zabudowa nowa – są to obiekty realizowane po zatwierdzeniu planu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia, wyznaczona na rysunku planu, której nie może przekraczać żadna z ścian budynku. Linię tę mogą przekraczać nadwieszenia i zadaszenia budynku powyżej parteru, schody, wykusze na nie więcej niż 1,30 m, linia ta nie obowiązuje sieci, urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych;
- 5) szyld – za szyld uważa się jednostronny lub dwustronny zamontowany na wysięgniku prostopadłym do elewacji budynku znak zawierający wyłącznie logo i nazwę firmy, informację o

rodzaju prowadzonej działalności;

6) reklama – za reklamę uważa się znak oraz przestrzenną instalację związaną z promowaniem działalności gospodarczej, produktów, usług, imprez nie będąca szyldem;

7) intensywność zabudowy – należy rozumieć jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

powierzchnia całkowita zabudowy – powierzchnia zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej;

8) wysokość budynku – jest to pionowy wymiar budynku podany w liczbie kondygnacji lub wyrażony w metrach zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dach symetryczny – jest to dach którego główne połacie mają ten sam spadek;

10) teren – oznacza teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie: symbol literowy, numer porządkowy oraz przepisane ustalenia w niniejszej uchwale;

11) istniejące podziały geodezyjne – są to podziały zatwierdzone prawomocną decyzją podziałową wydaną przed uprawomocnieniem się planu;

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Polskimi Normami, a z ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4. 1. Plan określa:

1) przeznaczenia terenu, oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej

w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także obszaru szczególnie zagrożenia powodzią oraz usuwania się mas ziemnych;

8) szczególne zasady i warunki scalania i podziału oraz podziału nieruchomości;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenu;

12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie:

1) granicy obszaru objętego planem;

2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) oznaczenia, przeznaczenia terenów składających się z liczb i liter, które określają:

a) kolejny porządkowy numer terenu określonego liniami rozgraniczającymi,

b) symbol przeznaczenia - oznaczenie literowe.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią informację o stanie prawnym wynikającym z przepisów odrębnych:

1) granice obszaru wpisanego do rejestru zabytków;

2) rejon lokalizacji stanowisk archeologicznych.

ROZDZIAŁ 2 **Ustalenia ogólne**

§ 5. 1. Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenów:

- a) teren zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczony symbolem UTL,
- b) teren rekreacji zbiorowej oznaczony symbolem UTp,
- c) teren usług turystycznych oznaczony symbolem UT,
- d) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem MR,
- e) teren zielni naturalnej oznaczony symbolem Z,
- f) teren lasów i dolesień oznaczony symbolem ZL,
- g) teren rolny oznaczony symbolem R,
- h) teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem WS,
- i) teren parkingów oznaczony symbolem KSp,
- j) teren urządzeń infrastruktury kanalizacji sanitarnej oznaczony symbolem Kk,
- k) teren urządzeń infrastruktury elektroenergetycznych oznaczony symbolem EE,
- l) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem KDL,
- m) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW,
- n) teren drogi pieszo-jezdnej oznaczony symbolem KDX,
- o) teren drogi pieszej oznaczony symbolem KXX;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone są na rysunku planu.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji inwestycji celu publicznego, związanych z infrastrukturą techniczną. Ich realizacja na poszczególnych terenach musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

3. Ogrodzenia od strony dróg publicznych nie mogą przekraczać wysokości 1,50 m.

4. Działki o powierzchni mniejszej niż minimalna, określona w ustaleniach planu, które zostały wydzielone przed wejściem w życie planu, traktuje się jako budowlane i dopuszcza się ich zabudowę, zgodnie z przeznaczeniem terenu i parametrami określonymi w planie.

5. Ustala się następujące zasady umieszczania szyldów i reklam:

1) dopuszcza się reklamy o powierzchni do 3,0 m²;

2) dopuszcza się szyldy o powierzchni do 0,60 m²;

3) konstrukcja szyldów nie może wystawać dalej niż 0,20 m od lica budynku, a w przypadku szyldów na wysięgniku prostopadłym do lica budynku zewnętrzna krawędź szyldu nie może wystawać poza ścianę na odległość nie większą niż 1,20 m;

5) w przypadku gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, muszą być one tej samej wielkości i w miarę możliwości zgrupowane w jednym miejscu na elewacji;

6) wyklucza się stosowanie pulsacyjnego oświetlenia szyldów i reklam emitujących światło pulsacyjne.

§ 7. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego.

1. Obszar objęty planem nie jest objęty formami prawnej ochrony przyrody.

2. Zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi norm hałasu:

3. Przeznaczenia terenów, oznaczone symbolami:

1) UTL, UTp, UT, zalicza się do kategorii terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;

2) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem MR zalicza się do kategorii terenów zabudowy

zagrodowej.

4. Zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z wyjątkiem inwestycji określonych w **§6 ust. 1**.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków i objęte prawną ochroną:

- 1) stanowisko XVIII 27-64/27,
- 2) stanowisko XIX AZP 27-64/28,
- 3) stanowisko XXXVIII AZP 26-64/30,
- 4) stanowisko XXXIX AZP 26-64/31,
- 5) stanowisko XL AZP 26-64/32;
- 6) stanowisko XLI AZP 26/64/33
- 7) stanowisko XLII AZP 26/64/34
- 8) stanowisko XLIII AZP 26-64/35
- 9) stanowisko XLIII AZP 26-64/36.

2. Na terenach stanowisk archeologicznych, realizacja wszelkich inwestycji wymaga przeprowadzenia wyprzedzających, sondażowych badań archeologicznych.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem, za przestrzeń publiczną uznaje się tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KDL oraz tereny rekreacji zbiorowej oznaczone symbolem UTp.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania terenów wymienionych w ust. 1 określono w ustaleniach szczegółowych.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Ustala się intensywność zabudowy:

1) dla terenów UTL o powierzchni działki budowlanej:

- a) od 600m² do 1000m² od 0,08 do 0,20,
- b) od 1001 do 1500 m² od 0,08 do 0,15,
- c) od 1501 do 2000 m² od 0,06 do 0,10,
- d) od 2001 do 3000 m² od 0,04 do 0,08,
- e) powyżej 3000 m² od 0,03 do 0,05;

2) dla terenów UT o powierzchni działki 3000 m² od 0,08 do 0,15.

2. Pozostałe zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu jak w ustaleniach szczegółowych.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. Na obszarze planu nie występują tereny górnicze.

2. Na obszarze planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

3. Na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

4. Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

§ 12. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału oraz podziału nieruchomości.

1. W planie nie wyznacza się terenów przeznaczonych do scalania i ponownego podziału nieruchomości.

2. Adaptuje się istniejące podziały geodezyjne.

3. Przy podziale nieruchomości obowiązują parametry:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami: 12UTL, 14UTL, 21UTL, 23UTL, 24UTL, 41UTL, 44UTL, 45UTL, 46UTL, 47UTL – 2000 m²;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 9UTL – 2500 m²;
- 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej na pozostałych terenach oznaczonych symbolem UTL – 3000 m²;
- 4) minimalna szerokość frontu działki budowlanej o powierzchni 3000 m i większej terenach oznaczonych symbolem UTL – 30,0 m;
- 5) minimalna powierzchnia działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem UT – 5000 m²;
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem MR – 1500 m².

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) dostępność komunikacyjna obszaru objętego planem z drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów z drogi lokalnej oraz dróg dojazdowych, wewnętrznych i pieszo-jezdnych.

2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) sieci infrastruktury technicznej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych wewnętrznych i pieszo-jezdnych.

3. W zakresie gospodarki wodnej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) do czasu realizacji sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych.

4. W zakresie gospodarki ściekami ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków z terenów zabudowy do miejskiej oczyszczalni ścieków w Pasymiu;
- 2) do czasu zrealizowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się podłączenie do niej nieruchomości, które wyposażono w szczelne zbiorniki na nieczystości ciekłe;
- 4) zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 15 z dnia 31 stycznia 2008 r., obszar objęty planem znajduje się w aglomeracji Pasym.

5. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) wody opadowe z dróg i terenów utwardzonych odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów do gruntu w granicach własnych działek budowlanych.

6. W zakresie zasilenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną siecią kablową nn ze stacji transformatorowych 15/04 KV;
- 2) istniejące sieci średniego napięcia sN, kolidujące z przyszłym zainwestowaniem, należy skablować zgodnie z planem i przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizacja stacji transformatorowych w miejscach innych niż wymagane na rysunku planu nie wymaga zmiany planu, zgodnie z §6.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych.

8. W zakresie gospodarki cieplnej ustala się:

- 1) gospodarkę ciepłą prowadzić w oparciu o technologie niskoemisyjne oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł ciepła jak: kolektory słoneczne, pompy ciepła.

9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz zabezpieczenia w granicach działek miejsc pod lokalizację kontenerów do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 2) zakazuje się unieszkodliwiania odpadów w granicach działek.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Do czasu lokalizacji projektowanych funkcji dopuszcza się użytkowanie dotychczasowe, o ile jest ono zgodne z przepisami odrębnymi.
2. Dla dotychczas obowiązującego użytkowania nie ustala się terminów czasowych.

§ 15. Stawki procentowe o których mowa w art. 36ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Dla terenów oznaczonych symbolami UTL, UT, ZL, MR, UTLz – ustala się stawkę procentową 30%.
2. Dla terenów UTp, KDW, Z, R, KSp, ZL ustala się stawkę procentową 15%.
3. Dla terenów Kk, EE, WS, KDL, KDX, KXX ustala się stawkę procentową 1%.

ROZDZIAŁ 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: 1UTL, 2UTL, 3UTL, 4UTL, 5UTL, 6UTL, 7UTL, 8UTL, 9UTL, 10UTL, 11UTL, 12UTL, 13UTL, 14UTL, 15UTL, 16UTL, 17UTL, 18UTL, 19UTL, 20UTL, 21UTL, 22UTL, 23UTL, 24UTL, 25UTL, 26UTL.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - 1) zabudowę rekreacyjną kształtować jako wolnostojącą;
 - 2) dla adaptowanej i nowej zabudowy ustala się parametry:
 - a) wysokość budynku rekreacji indywidualnej dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe lecz nie wyższe niż 9,0 m,
 - b) dach symetryczny lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 45°, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, grafitowym lub gontem;
 - 3) w elewacjach stosować materiały tradycyjnej jak: cegła, kamień, drewno, tynki;
 - 4) kolorystyka tynkowań ścian winna być pastelowa;
 - 5) dopuszcza się wolnostojące garaże lub budynki gospodarcze o parametrach:
 - a) wysokość budynku jedna kondygnacja nadziemna lecz nie wyżej niż 6,0 m,
 - b) dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci od 25° do 45° kryte materiałem identycznym jak w budynkach rekreacji indywidualnej;
 - 6) dopuszcza się budynki garażowe lub gospodarcze bliźniacze zlokalizowane na granicy dwóch działek sąsiednich;
 - 7) w przypadku garaży lub budynków gospodarczych zlokalizowanych na granicy dwóch działek sąsiednich, spadek dachu winien być skierowany na teren właściciela działki;
 - 8) intensywność zabudowy dla poszczególnych wielkości działek budowlanych określona jest w ustaleniach ogólnych w §10;
 - 9) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej dla działek o powierzchni do 2000 m² i 60% dla działek powyżej 2000 m²;
 - 10) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi minimum 6,0 m oraz od pozostałych terenów jak na rysunku planu;
 - 11) dostępność terenów z drogi lokalnej 01KDL i dróg wewnętrznych KDW; miejsca postojowe zabezpieczyć na terenach własnych działek w ilości 2 miejsca postojowe na budynek rekreacji indywidualnej;
 - 12) budynki lokalizować jedną ze ścian równoległe do dróg z których działki mają dojazd z wyjątkiem działek zlokalizowanych przy łuku drogi;
 - 13) adaptuje się istniejące pomosty i dopuszcza się lokalizację nowych pomostów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 27UTL.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy rekreacji indywidualnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nową zabudowę kształtować jako wolnostojącą;
 - 2) wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych lecz nie wyżej niż 9,0 m z dopuszczeniem poddasza użytkowego;
 - 3) dach o kącie nachylenia połaci od 33° do 45°, kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w tym samym kolorze lub gontem;
 - 4) dopuszcza się lokalizację jednego budynku garażowego lub gospodarczego na działce budowlanej, o następujących parametrach:
 - a) wysokość budynku jedna kondygnacja nadziemna lecz nie wyżej niż 6,0 m,
 - b) powierzchnia zabudowy budynku, nie może przekraczać 40 m²,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych od 33° do 45°,
 - d) pokrycie dachu identyczne z zastosowanym w budynku rekreacji indywidualnej;
 - 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,1;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 75% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) dopuszcza się lokalizację pomostów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) dostępność komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 028KDW.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 28UT.

1. Przeznaczenie – teren usług turystycznych.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wysokość budynku głównego z częścią hotelową do dwóch kondygnacji nadziemnych lecz nie wyżej niż 9,0 m od najniższego punktu w obrysie budynku do najwyższego punktu w kalenicy;
 - 2) dach symetryczny, dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 35° do 45°, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub gontem;
 - 3) w programie zagospodarowania terenu uwzględnić pozostałe budynki o parametrach:
 - a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych lecz nie wyżej niż 9,0 m,
 - b) dach symetryczny dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 25° do 45°,
 - c) kształt dachu oraz rodzaj pokrycia winien nawiązywać do budynku głównego;
 - 4) w elewacji stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki;
 - 5) kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa;
 - 6) w części nadbrzeżnej poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się urządzenie plaży, pomostu oraz lokalizację hangaru na sprzęt pływający;
 - 7) intensywność zabudowy od 0,01% do 0,25%;
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni terenu;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi 6,0 m, od pozostałych terenów jak na rysunku planu;
 - 10) dopuszcza się lokalizację pomostów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 01KDL;
 - 12) miejsca postojowe zabezpieczyć na terenie własnej działki w ilości niezbędnej dla prowadzonej działalności.

§ 19 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 29EE, 30EE, 31EE.

1. Przeznaczenie – tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.

§ 20 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 32UTL, 33UTL, 34UTL, 35UTL, 36UTL, 37UTL, 38UTL, 39UTL, 40UTL, 41UTL, 42UTL, 43UTL, 44UTL, 44aUTL, 45UTL, 46UTL, 47UTL, 48UTL, 49UTL, 50UTL.

1. Przeznaczenie – teren zabudowy rekreacji indywidualnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) zabudowę rekreacyjną kształtować jako wolnostojącą dopuszcza się zabudowę bliźniaczą na działkach o froncie mniejszym niż 18,0 m;
- 2) dla adaptowanej i nowej zabudowy ustala się parametry:
 - a) wysokość budynku rekreacji indywidualnej dwie kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze lecz nie wyższej niż 9,0 m,
 - b) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 33° do 45° kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, grafitowym lub gontem;
- 3) w elewacji stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki;
- 4) kolorystyka tynkowanych elewacji ścian winna być pastelowa;
- 5) dopuszcza się garaże lub budynki gospodarcze wolnostojące lub bliźniacze zlokalizowane na granicy dwóch działkach budowlanych sąsiednich o parametrach:
 - a) dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 25° do 45° kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub gontem,
 - b) wysokość budynku jedna kondygnacja nadziemna lecz nie wyżej niż 6,0 m;
- 6) w przypadku garaży lub budynków gospodarczych zlokalizowanych na granicy dwóch działek sąsiednich spadek dachu winien być skierowany na teren właściciela działki;
- 7) intensywność zabudowy dla poszczególnych wielkości działek określona jest w ustaleniach ogólnych w §10;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg od 4,0 m do 6,0 m od pozostałych terenów jak na rysunku planu;
- 10) dostępność komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 01KDL oraz z dróg wewnętrznych i pieszo-jezdnych KDX;
- 11) dopuszcza się lokalizację nowych pomostów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) miejsca postojowe zabezpieczyć na terenach własnych działek budowlanych w ilości 2 miejsca na budynek rekreacji indywidualnej;
- 13) budynki lokalizować jedną ze ścian równoległe do dróg z których mają dojazd z wyjątkiem działek zlokalizowanych przy łuku drogi oraz działek na terenie 38UTL.

§ 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 51UTp, 52UTp, 53UTp, 54UTp, 55UTp, 56UTp, 57UTp.

1. Przeznaczenie – tereny rekreacji zbiorowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację plaży z kąpieliskiem, pomostu, obiektów małej architektury, boisk do gier małych (siatkówka, tenis);
- 2) na terenach 51UTp, 52UTp, 54UTp, 57UTp dopuszcza się budynek o parametrach:
 - a) wysokość budynków jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45° kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, odcieniach brązu lub gontem;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni terenu z wyłączeniem boisk trawiastych;
- 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50 m²;
- 6) nakazuje się maksymalną ochronę zieleni przybrzeżnej;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektu budowlanego 20,0 m od linii brzegowej jeziora Kalwa oraz jak na rysunku planu;
- 8) dostępność komunikacyjna terenów z drogi lokalnej 01KDL, dróg wewnętrznych KDW oraz dróg pieszo-jezdnych KDX.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 58UT.

1. Przeznaczenie – teren usług turystycznych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zasady kształtowania zabudowy usługowej:

a) wysokość budynku do dwóch kondygnacji nadziemnych lecz nie wyżej niż 9,0 m,

b) dach symetryczny o kącie nachylenia połaci od 33° do 45°, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, odcieniach brązu lub gontem;

2) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego o parametrach:

a) wysokość budynku jedna kondygnacja nadziemna lecz nie wyżej niż 6,0 m,

b) dach o kącie nachylenia od 25° do 45° rodzaj pokrycia jak w budynkach usługowych;

3) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki;

4) kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa;

5) powierzchnia działki budowlanej nie powinna być mniejsza niż 5000 m²;

6) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni terenu;

7) intensywność zabudowy od 0,06 do 0,2;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

9) miejsca postojowe zabezpieczyć na własnym terenie działek w ilości niezbędnej dla prowadzonej działalności;

10) dostępność komunikacyjna terenów z drogi wewnętrznej 04KDW, drogi pieszo-jezdnej 034KDX.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 59MR, 60MR, 61MR, 62MR, 63MR.

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) zasady kształtowania zabudowy mieszkalnej w zabudowie zagrodowej:

a) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym użytkowe poddasze lecz nie wyżej niż 9,0 m,

b) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 33° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni, odcieniach brązu lub gontem;

2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych o parametrach:

a) wysokość budynków jedna kondygnacja nadziemna lecz nie wyżej niż 6,0 m,

b) dachy symetryczne o nachyleniu połaci od 33° do 45° kryte materiałem jak na budynkach mieszkalnych;

3) kolorystyka tynkowanych elewacji winna być pastelowa;

4) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki;

5) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,2;

6) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczających dróg 6,0 m;

8) dostępność komunikacyjna terenów z dróg wewnętrznych KDW oraz pieszo-jezdnych KDX.

§ 24 Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 64Z, 65Z, 66Z, 67Z, 68Z, 69Z, 70Z, 71Z, 72Z, 73Z, 74Z, 75Z, 76Z, 77Z, 78Z, 79Z, 80Z, 81Z, 82Z.

1. Przeznaczenie – tereny zieleni naturalnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, z wyjątkiem: obiektów wymienionych w §6 ust. 1;

2) dopuszcza się utrzymanie działalności rolniczej na gruntach rolnych;

3) dopuszcza się zalesienia;

- 4) na terenach przylegających do linii brzegowej jeziora zakazuje się lokalizacji pomostów;
- 5) część terenu 79Z objęta ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia jak w §8;
- 6) dostępność komunikacyjna terenów z drogi lokalnej 01KDL, dróg wewnętrznych KDW, dróg pieszko-jezdnych KDX oraz dróg pieszych KXX.

§ 25. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 83R, 84R, 85R, 86R, 87R.

1. Przeznaczenie – tereny rolne.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów wymienionych w §6 ust. 1;
- 2) dopuszcza się utrzymanie działalności rolniczej na gruntach rolnych;
- 3) dopuszcza się zalesienia;
- 4) na terenach przylegających do linii brzegowej jeziora zakazuje się lokalizacji pomostów;
- 5) na terenach rolniczych dopuszcza się budowę stawów rybackich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dostępność komunikacyjna terenów z drogi lokalnej 01KDL, dróg wewnętrznych KDW oraz dróg pieszko-jezdnych KDX.

§ 26. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 88ZL, 89ZL, 90ZL, 91ZL, 92ZL, 93ZL, 94ZL, 95ZL, 96ZL, 97ZL.

1. Przeznaczenie – tereny lasów i dolesień.

2. Na terenach stanowiących użytki leśne obowiązują przepisy ustawy o lasach.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 98WS.

1. Przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych.

2. Obowiązują przepisy Prawa Wodnego.

3. Adaptuje się istniejące i dopuszcza się lokalizację nowych pomostów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 99Kk.

1. Przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury kanalizacji sanitarnej.

§ 29. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 100KSp, 101KSp.

1. Przeznaczenie – tereny parkingów.

§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 102WS.

1. Przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych.

2. Obowiązują przepisy Prawa Wodnego.

3. Dopuszcza się lokalizację nowych pomostów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 01KDL.

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolnostojących reklam na samodzielnych konstrukcjach.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: 02KDW, 03KDW, 04KDW, 05KDW, 06KDW, 07KDW, 08KDW, 09KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW.

1. Przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 6 do 10 m jak na rysunku planu.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: 029KXX, 030KXX, 031KXX.

1. Przeznaczenie – tereny dróg pieszych.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 4,0 m.

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: 032KDX, 033KDX, 034KDX, 035KDX, 036KDX, 038KDX, 039KDX, 040KDX, 041KDX, 042KDX, 043KDX, 044KDX, 045KDX, 046KDX, 047KDX, 048KDX, 049KDX, 050KDX, 051KDX, 052KDX.

1. Przeznaczenie – teren dróg pieszko-jezdných.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5,0 m.

ROZDZIAŁ 4 **Ustalenia końcowe**

§ 35. W granicach planu, traci moc uchwała Nr XI/66/2011 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 14 listopada 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego półwyspu Ostrów w obrębie geodezyjnym Pasym.

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pasymia.

§ 37. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-mazurskiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Elżbieta Dyrda