

**UCHWAŁA NR LIV/415/2024
RADY MIEJSKIEJ W PASYMIU**

z dnia 15 lutego 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w części obrębu geodezyjnego: 1 –Pasym, gmina Pasym**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), oraz uchwały Nr XLVII/353/2023 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 18 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego: 1 –Pasym, gmina Pasym, Rada Miejska w Pasymiu stwierdza, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym oraz uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego: 1 – Pasym, gmina Pasym, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 6,23 ha.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3;
- 5) danych przestrzennych dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiących załącznik nr 4.

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) zasad przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) 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;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników 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 do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 11) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 3. 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie w metrach;
- 5) przeznaczenia terenów elementarnych oznaczone symbolem liczbowo- literowym.

2. Następujące oznaczenia i informacje na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) strefa stanowiska archeologicznego z podaniem numeru obszaru / numeru stanowiska na obszarze;
- 2) teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”.

3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne tj.:

- 1) grunty o złożonych warunkach gruntowo – wodnych do zabudowy (gleby na torfach niskich)
- 2) oznaczenie drogi zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 3) istniejące sieci i przyłącza energetyczne;
- 4) istniejące sieci i przyłącza wodociągowe;
- 5) istniejące sieci i przyłącza kanalizacji sanitarnej;
- 6) linie obrazujące geometryczne zasady wewnętrznego podziału.

§ 4. Ustala się następującą interpretację użytych w uchwale pojęć:

- 1) Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem liczbowo – literowym.
- 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać żadne elementy budynku.
- 3) Powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 4) Główna połać dachowa - należy przez to rozumieć połać dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połaci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.
- 5) Kąt nachylenia połaci - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść.
- 6) Wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
 - 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;
 - najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli.
- 7) Obowiązujący plan – należy przez to rozumieć uchwałę nr XXVII/180/2013 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pasym

oraz uchwałę nr VIII/62/2015 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 31 sierpnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego półwyspu Ostrów, w obrębie geodezyjnym Pasym.

- 8) Kierunek głównej kalenicy budynku – ustawienie najwyższej część dachu względem drogi, z której następuje wjazd na działkę.
- 9) Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 10) Przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych.

§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych na obszarze objętym planem. Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNW;
- 2) pod tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ML;
- 3) pod tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 4) pod tereny drogi lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 5) pod tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KR;
- 6) pod tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem Z.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) Powiązanie z układem zewnętrznym, to jest z drogą gminną nr 193546N należy realizować poprzez drogę oznaczoną w obowiązującym planie symbolem 05KDL oraz 017KDD.
- 2) Bezpośrednie powiązanie komunikacyjne terenu elementarnego z układem zewnętrznym realizowane będzie z drogi oznaczonej symbolem KR, KDD oraz z drogi oznaczonej w obowiązującym planie symbolem KDL, KDD i KDW, przyległych do granic opracowania niniejszego planu.
- 3) Zasady obsługi parkingowej obszaru planu, w tym minimalna liczba stanowisk postojowych, dla nowej zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej należy zapewnić minimum 2 stanowiska postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny jednorodzinny;
 - b) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe na 1 samodzielny budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej;
 - c) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej należy realizować w pasach drogowych dróg wewnętrznych i dróg publicznych. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych na terenie oznaczonym symbolem MNW, ML bez prawa ograniczania przeznaczenia terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległym lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do linii rozgraniczającej tereny elementarne, pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą wyznaczoną od strony drogi.
- 2) Sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować ze stacji transformatorowej, poprzez rozbudowaną podziemną sieć niskiego napięcia 0,4kV. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Odprowadzenie ścieków należy realizować docelowo do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej przebiegającej w ul. Łąkowej i ul. Polnej, kierującej ścieki do oczyszczalni ścieków w miejscowości Pasym oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 5) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej w miejscowości Pasym a w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do sieci zaopatrzenie w wodę należy realizować z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni nieutwardzonych i uszczelnionych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.
- 8) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.
- 9) Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) Melioracje:
 - a) wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;
 - b) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód.
- 11) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, o których mowa w przepisach odrębnych, z zakazem wykorzystania energii wiatru.

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

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) przeznaczenia terenu elementarnego oraz określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;
- 3) kolorystyki elewacji w budynkach;
- 4) ochrony oraz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) w granicach planu wprowadza się zakaz umieszczania reklam w tym banerów na ogrodzeniach.

2. Kształtowanie przestrzeni należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zasady wynikające z położenia terenu planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem MNW zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem ML zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 4) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 5) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu. Ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu gabarytów i formy architektury nowo wznoszonych budynków, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 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. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren opracowania planu znajduje się w całości w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn” - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;
- 3) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie wskazuje się możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wprowadza się zakaz ich realizacji.

§ 13. Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych. Podział działek może nastąpić w oparciu o następujące parametry działek:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW nie może być mniejsza niż 800 m²;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1ML nie może być mniejsza niż 800 m² - wielkość tę należy odnieść do działki przeznaczonej pod zabudowę lotniskową lub rekreacji indywidualnej lub łącznie do części działki przeznaczonej pod zabudowę lotniskową lub rekreacji indywidualnej i części działki przeznaczonej pod zieleń;
- 3) na pozostałych terenach podział nieruchomości realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 70 - 110 stopni.

§ 15. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wskazane na rysunku planu.

2. Stanowisko archeologiczne:

L.p.	Miejscowość	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze
1	Pasym	27-64	28

3. W granicach stanowisk archeologicznych obowiązują następujące zasady: W granicach stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 16. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 17. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. W granicach planu inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy są następujące inwestycje:

- 1) budowa dróg publicznych, oznaczonych symbolem 1KDL, 2KDL, 1KDD;
- 2) budowa wodociągów i urządzeń wodociągowych;
- 3) budowa kanalizacji sanitarnej;
- 4) budowa kanalizacji deszczowej.

§ 18. Obszary przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowią tereny oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL, 1KDD.

2. Na obszarze przestrzeni publicznej ustala się:

- w przestrzeniach publicznych dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury służących komunikacji, obiektów obsługi technicznej, zieleni na zasadach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi;
- nakazuje się zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych z udziałem zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji przy uwzględnieniu wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej;
- nakazuje się w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych;
- dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszych, obiektów systemu komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg sieci infrastruktury technicznej, nie związanych z potrzebami ruchu drogowego, może wystąpić jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 19. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
1MNW (pow. 0,53 ha);	1.Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. 2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a)dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej (jednak nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny na działce budowlanej), budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo – garażowych, wiat, altan, infrastruktury technicznej do obsługi terenu, dojazdów i dojazdów do budynków, obiektów małej architektury;

	<p>b)zakaz realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;</p> <p>c)na części terenu występują grunty o złożonych warunkach gruntowo – wodnych do zabudowy: zasięg zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>d)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: nakaz realizacji dachów dwuspadowych o symetrycznym kącie połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 35⁰ - 45⁰ -przedmiotowe ustalenia nie dotyczą obiektów budowlanych, o których mowa w lit. g);</p> <p>b)liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c)wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maks. 10,0 m;</p> <p>d)wysokość pozostałej zabudowy w tym budynków gospodarczych i garażowych: maks. 6,0 m – przedmiotowa wysokość nie dotyczy obiektów budowlanych, o których mowa w lit. g);</p> <p>e)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę; dla działek położonych na łuku drogi dopuszcza się ustawienie kalenicy budynku równoległe do dowolnej granicy działki;</p> <p>f)pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu;</p> <p>g)dopuszcza się lokalizację obiektów architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰- 35⁰;</p> <p>h)wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,25; -wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,05 – do 0,5; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 50% powierzchni działki budowlanej.
<p>2MNW (pow. 1,7 ha);</p> <p>3MNW (pow. 0,09 ha);</p> <p>4MNW (pow. 0,23 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a)dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej (jednak nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny na działce budowlanej), budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo – garażowych, wiat, altan, infrastruktury technicznej do obsługi terenu, dojazdów do budynków, obiektów małej architektury;</p> <p>b)zakaz realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;</p> <p>c)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: nakaz realizacji dachów dwuspadowych o symetrycznym kącie połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 35⁰ - 45⁰, dopuszcza się stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków - (przedmiotowe ustalenia nie dotyczą obiektów budowlanych, o których mowa w lit. g);</p> <p>b)liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c)wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maks. 10,0 m;</p> <p>d)wysokość pozostałej zabudowy w tym budynków gospodarczych i garażowych: maks. 6,0 m – przedmiotowa wysokość nie dotyczy obiektów budowlanych, o których mowa w lit. g);</p> <p>e)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę; dla działek położonych na łuku drogi dopuszcza się ustawienie kalenicy budynku równoległe do dowolnej granicy działki;</p> <p>f)pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu;</p> <p>g)dopuszcza się lokalizację obiektów architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰- 35⁰;</p> <p>h)wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2; -wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,05 – do 0,4; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 50% powierzchni działki budowlanej.
<p>1ML (pow. 2,7 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.</p> <p>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p>

	<p>a) dopuszcza się realizację: budynków letniskowych lub budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojącej, wiat, altan, infrastruktury technicznej do obsługi terenu;</p> <p>b) zakaz realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;</p> <p>c) na części terenu występują grunty o złożonych warunkach gruntowo – wodnych do zabudowy: zasięg zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: nakaz realizacji dachów dwuspadowych o symetrycznym kącie połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 35° - 45° - (przedmiotowe ustalenia nie dotyczą obiektów budowlanych, o których mowa w lit. f);</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m;</p> <p>d) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę;</p> <p>e) pokrycie dachów: materiały w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub grafitu;</p> <p>f) dopuszcza się lokalizację obiektów architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15°- 35°;</p> <p>g) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2; - wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,05 – do 0,4; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 50% powierzchni działki budowlanej; <p>h) w przypadku wydzielenia działki budowlanej obejmującej teren o symbolu 1ML oraz teren o symbolu 1Z dopuszcza się bilansowanie wskaźników zagospodarowania terenu, o których mowa w lit. g).</p>
1KDD (pow. 0,04 ha).	<p>1. Przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.</p> <p>2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) teren stanowi poszerzenie pasa drogowego drogi dojazdowej;</p> <p>b) dopuszcza się realizację komunikacji drogowej;</p> <p>c) dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy do maksymalnie 12,0 m;</p> <p>d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>e) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna - zgodnie z rysunkiem planu.</p>
1KDL (pow. 0,02 ha); 2KDL (pow. 0,03 ha).	<p>1. Przeznaczenie: teren drogi lokalnej.</p> <p>2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) teren stanowi poszerzenie pasa drogowego drogi lokalnej;</p> <p>b) dopuszcza się realizację komunikacji drogowej;</p> <p>c) dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy do maksymalnie 12,0 m;</p> <p>d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>e) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna - zgodnie z rysunkiem planu.</p>
1KR (pow. 0,26 ha); 2KR (pow. 0,05 ha).	<p>1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.</p> <p>2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) dopuszcza się realizację komunikacji drogowej wewnętrznej lub ciągu pieszo – jezdni;</p> <p>b) dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy do maksymalnie 12,0 m;</p> <p>c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>d) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 6,0 m.</p>
1Z (pow. 0,56 ha).	<p>1. Przeznaczenie: teren zieleni.</p> <p>2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) teren przeznaczony jest na realizację zieleni;</p> <p>b) dopuszcza się lokalizację zabudowy niebędącej budynkami w tym lokalizację</p>

	obiektów małej architektury oraz obiektów architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15 ^o - 35 ^o ; c)dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej; d)wysokość zabudowy: maks. 4,0m; e)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 0,1; -wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Rozdział 3.

Postanowienia końcowe

§ 20. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

§ 21. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w wysokości 10%.

§ 22. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XXVIII/180/2013 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Pasym (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z dnia 29 sierpnia 2013 roku, poz. 256) oraz uchwała Nr VIII/62/2015 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 31 sierpnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Półwyspu Ostrów, w obrębie geodezyjnym Pasym (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z dnia 13 października 2015 roku, poz. 3582).

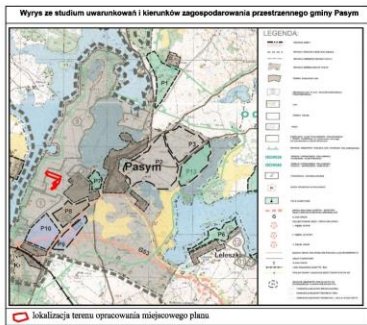
§ 23. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pasym.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Andrzej Kozikowski

MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO: 1- PASYM, GMINA PASYM



USTALENIA PLANU	
OZNACZENIA OGÓLNE	
	granica opracowania planu
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym zastosowaniu zagospodarowania
ZASADY PROWADZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ	
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	wymiarowanie w metrach
OZNACZENIA PRZEZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH	
	MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	ML teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej
	KDD teren drogi dojazdowej
	KDL teren drogi lokalnej
	KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
	Z teren zielony

ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	
	strefa lokalizacji stanowiska archeologicznego z podaniem numeru obiektu / numeru stanowiska na obszarze
	linia objęty granicami opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 313 "Obarys"
ELEMENTY INFORMACYJNE	
	grunty o szczególnych warunkach gruntowo - wodnych do zabudowy (głębokość na poziomie minimum)
	017KDD oznaczenie drogi zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miast Pasym, Uchwała Nr XXV/111/16/2013 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 27 czerwca 2013 r.
	02BKDW oznaczenie drogi zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego powiatu Pasym, w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 15.05.2023 r. Uchwała Nr VIII/02/2015 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 31 sierpnia 2015 r.
	istniejące sieci i przyłącza energetyczne
	istniejące sieci i przyłącza wodociągowe
	istniejące sieci i przyłącza kanalizacyjne sanitarne
	linie obramujące geometryczne zasady wewnętrznego porządku

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV/415/2024
Rady Miejskiej w Pasymiu
z dnia 15 lutego 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego: 1 –Pasym, gmina Pasym

Wyłożenie do publicznego wglądu w/w planu odbyło się w dniach od 23.11.2023 r. do 13.12.2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 28.11.2023 r. W ustalonym terminie tj.: 31.12.2023 r. do projektu w/w planu nie wniesiono uwag.

W związku z powyższym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j: Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV/415/2024
Rady Miejskiej w Pasymiu
z dnia 15 lutego 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j: Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), Rada Miejska w Pasymiu określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Realizacja dróg w tym drogi oznaczonej symbolem 1KDL, 2KDL oraz niezbędnej infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

1. Sposób realizacji inwestycji dotyczących zadań własnych Gminy Pasym wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

2. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy dokonywane będzie zgodnie z uchwalanym corocznie budżetem Gminy Pasym, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIV/415/2024
Rady Miejskiej w Pasymiu
z dnia 15 lutego 2024 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego: 1 –Pasym, gmina Pasym, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XLVII/353/2023 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 18 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego: 1 –Pasym, gmina Pasym

1. Podstawa prawna i cel opracowania.

Podstawą prawną wskazującą na konieczność opracowania uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania przez wójta, burmistrza albo prezydenta uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Lokalizacja.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszarów położonych w sąsiedztwie terenów rozwoju zabudowy rekreacji indywidualnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren od wschodu graniczy z ul. Żurawią.

3. Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1, ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 1) W projekcie planu uwzględniono wymogi art. 1, ust. 2-4 w/w ustawy a w szczególności:
 - a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;
 - b) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania nośników reklamowych a także ogrodzeń;
 - c) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie możliwości stosowania odpowiednich rozwiązań ekologicznych w zakresie OZE;
 - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - e) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;
 - f) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę;
 - g) potrzeby bezpieczeństwa ludzi poprzez zapewnienie odpowiednich sieci infrastruktury technicznej;
 - h) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
 - i) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń;
 - j) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - k) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.
- 2) W granicach planu przewidziano rozwój zabudowy w sąsiedztwie projektowanych dróg publicznych, które będą umożliwiały przyszłym użytkownikom skorzystanie z transportu zbiorowego.

4. Uzasadnienie dotyczące zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym.

Tereny objęte opracowaniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazane zostały w „Kierunkach zagospodarowania przestrzennego” określonych w Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonych Uchwałą Rady Miejskiej w Pasymiu Nr XXI/158/2005 z dnia 15.02.2005 r. jako tereny w granicach obrębu miasta Pasym. Zgodnie z ustaleniami Studium *„W zmianie studium wyznaczono obszary dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe. Granice obszarów wskazanych do opracowania planów miejscowych podane są orientacyjnie. Uściślenie ich przebiegu nastąpi w załączniku graficznym do Uchwały Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzenia planu.”*

5. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Uchwałą Nr XXIII/152/2016 z dnia 18 października 2016 r. Rady Miejskiej w Pasymiu w sprawie: Analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pasym oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęto *„Analizę aktualności studium i planów miejscowych oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Pasym”*.

Analizę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie art. 32, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z wynikami przedmiotowej analizy wskazano m.in., że *„należy dążyć do objęcia ustaleniami planów miejscowych jak największego obszaru gminy, biorąc pod uwagę ruch inwestycyjny na obszarze gminy oraz potrzeby zainteresowanych osób”*.

Wskazano, że kształtowanie przestrzeni należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse gminy został oceniony w „Prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego: 1 –Pasym, gmina Pasym.”