

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Pasymiu
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Pasym -
działki o nr ew. 222/1, 222/2, 222/3, 222/4, 222/5, 222/6, 222/7, 222/8, 222/9, 222/10
w obrębie 1- miasto Pasym oraz działki o nr ew. 1, 2/2 w obrębie 3- miasto 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 2020 r., poz. 293 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz uchwały Nr XVI/126/2020 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 3 czerwca 2020 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pasym, Rada Miejska w Pasymiu po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym, uchwała co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pasym, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 12,1 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) dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) granice i sposoby 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 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 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) stawki procentowe, 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) granica opracowania planu;
 - 3) przeznaczenia terenów elementarnych oznaczone symbolem;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) wymiary w metrach.
2. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 stanowią oznaczenia informacyjne.

§ 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 danym symbolem cyfrowo – literowym.
- 2) Przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie elementarnym, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
- 3) Przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
- 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać żadne elementy budynku.
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 6) Główna połącz dachowa - należy przez to rozumieć połącz dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połącz dachowej nie stanowią zadaszienia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszienie tarasów.
- 7) Kąt nachylenia połącz - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połącz dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połącz nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszienia wejść.
- 8) Wysokość zabudowy - w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość do najwyższej położonej konstrukcji przekrycia budynku, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu budowlanego.
- 9) Kierunek głównej kalenicy budynku – ustawienie najwyższej część dachu względem drogi.
- 10) Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 11) Przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
 - 1) pod zabudowę rekreacji indywidualnej, oznaczoną na rysunku planu symbolem ML;
 - 2) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną na rysunku planu symbolem MN;
 - 3) pod usługi rekreacyjno – sportowe, oznaczone na rysunku planu symbolem US;
 - 4) pod zabudowę usług turystycznych, oznaczoną na rysunku planu symbolem UT;
 - 5) pod zieleń naturalną i wody powierzchniowe, oznaczone na rysunku planu symbolem ZNWS;
 - 6) pod zieleń leśną, oznaczoną na rysunku planu symbolem ZL;
 - 7) pod infrastrukturę techniczną – energetyka, kanalizacja, wodociągi, oznaczone na rysunku planu symbolem EKW;
 - 8) pod ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu symbolem Kx;
 - 9) pod drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
 - 10) pod drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.
 - 11) pod drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:
 - 1) Powiązanie komunikacyjne poszczególnych terenów elementarnych z układem zewnętrznym należy realizować zgodnie z zasadami obsługi komunikacyjnej określonymi w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.
 - 2) W granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15;
 - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40;
 - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-100;
 - d) 4% liczby miejsc postojowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.
2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) Adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w sposób niezmieniający przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem.
 - 2) Ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na terenach przeznaczonych pod zabudowę bez prawa ograniczania funkcji podstawowej terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległe lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne.
 - 3) Dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i infrastruktury technicznej na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi ZNWS, ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych i nie narusza przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.
 - 4) Sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 5) Odprowadzenie ścieków należy realizować do układu kanalizacji sanitarnej (kierującej ścieki na istniejącą oczyszczalnię). W przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków należy realizować poprzez rozwiązania i technologie alternatywne, dopuszczone przepisami odrębnymi.
- 6) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych lub z ujęć indywidualnych.
- 7) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni nieutwardzonych i uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych 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.
- 8) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.
- 9) Zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł lub sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.
- 10) Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11) 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.
- 12) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych o mocy urządzeń do 100kW. Zakaz realizacji turbin i elektrowni wiatrowych.

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

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
 - 1) przeznaczenia terenów elementarnych oraz określenia minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - 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.
2. Ustalenia dotyczące urządzeń reklamowych.
 - 1) w granicach planu nie dopuszcza się rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;
 - 2) w granicach planu wprowadza się zakaz umieszczania reklam w tym banerów na ogrodzeniach.
3. Ogrodzenia od strony dróg nie mogą przekraczać wysokości 1,8 m od poziomu terenu. Od strony drogi dopuszcza się wykonanie ogrodzeń jako drewniane, murowane, kamienne lub metalowe z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów. W ogrodzeniach od strony dróg wprowadza się zakaz stosowania prefabrykowanych przęseł betonowych.

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

1. Ustala się zasady z zakresu 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 ML, US zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 3) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem MN zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

1. Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu:
 - 1) nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu odpowiadającej gabarytami i formą zabudowie istniejącej i sąsiedniej, 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.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - 1) 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.

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

§ 13. Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

1. Podział działek może następować w oparciu o następujące parametry działek:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.MN nie może być mniejsza niż 800 m²;

- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 2.MN, 3.MN nie może być mniejsza niż 1200 m²;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.ML, 2.ML nie może być mniejsza niż 1200 m²;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.UT nie może być mniejsza niż 2000 m²;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.US nie może być mniejsza niż 600 m²;
- 6) na pozostałych terenach objętych planem, dla których nie wyznaczono dodatkowych paramentów podziału nieruchomości należy stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 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: min. 1200 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: min. 20 m;
 - 3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 - 100 stopni.

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

Na terenie objętym opracowaniem miejscowego planu nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 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.
2. W granicach planu inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest realizacja:
 - 1) budowa drogi oznaczonej symbolem 1.KDD, 1.KDL,
 - 2) budowa infrastruktury technicznej w tym sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej w pasie drogi oznaczonej symbolem 1.KDD, 1.KDL.

§ 18. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowi teren oznaczony symbolem: 1.KDD, 1.KDL.
2. W przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, obiektów obsługi technicznej, zieleni na zasadach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

3. Kształtowanie przestrzeni należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego zagospodarowania.
4. Nakazuje się zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych z udziałem zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji przy uwzględnieniu wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej.
5. Dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszych, obiektów systemu komunikacji i reklamy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
<p>1.ML (pow. 2,01 ha);</p> <p>2.ML (pow. 4,78 ha).</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy rekreacji indywidualnej. 2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budowę budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojącej, ażurowe altany i wiaty, zielenie urządzone, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy do budynków, miejsca postojowe, obiekty małej architektury; b) zakaz realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej; c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; d) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj: min. 2 stanowiska postojowe na 1 samodzielny budynek rekreacji indywidualnej; e) ochrona systemu melioracyjnego zgodnie z § 6 ust. 11; f) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1.KDW. 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 35⁰ - 45⁰, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; c) wysokość zabudowy: maks. 8,0 m; d) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę; e) pokrycie dachów: materiały w kolorze ceglastej czerwieni; f) materiały w elewacji: tynki w kolorze od białego do jasnych pastel, cegła licowa, drewno, kamień, szkło; g) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – ażurowe altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰ - 35⁰; h) wskaźniki zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,20; - wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,04 – do 0,4; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 70% powierzchni działki budowlanej.

<p>1.MN (pow. 0,35 ha);</p> <p>2.MN (pow. 1,06 ha);</p> <p>3.MN (pow. 0,39 ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, ażurowe altany i wiaty, zieleni urządzonej, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojazdu i dojazdy do budynków, miejsca postojowe, obiekty małej architektury;</p> <p>b) zakaz realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;</p> <p>c) zabudowę gospodarczą i garażową należy realizować wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego;</p> <p>d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>e) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj: min. 2 stanowiska postojowe na 1 samodzielny budynek mieszkalny jednorodzinny;</p> <p>f) zasady obsługi komunikacyjnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla terenu 1.MN z drogi wewnętrznej o symbolu 1.KDW lub z drogi publicznej znajdującej się poza opracowaniem planu oznaczonej symbolem 05KDD/12/ - dla terenu 2.MN z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1.KDD lub z drogi publicznej znajdującej się poza opracowaniem planu oznaczonej symbolem D10 /1x5.0/; - dla terenu 3.MN z drogi oznaczonej 05KDL znajdującej się poza granicą opracowania planu. <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 35⁰ - 45⁰, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze;</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 do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę;</p> <p>e) pokrycie dachów: materiały w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>f) materiały w elewacji: tynki w kolorze od białego do jasnych pastel, cegła licowa, drewno, kamień, szkło;</p> <p>g) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – ażurowe 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. 0,20; - wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,05 – do 0,4; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 60% powierzchni działki budowlanej.
<p>1.UT (pow. 0,26 ha).</p>	<p>Tereny zabudowy usług turystycznych</p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych.</p> <p>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację usług turystycznych związanych z zakwaterowaniem w tym pensjonaty, wolnostojące domki turystyczne, usługi gastronomiczne, lokalizację boisk, placów zabaw, infrastruktury społecznej oraz innych obiektów i urządzeń z zielenią towarzyszącą do czynnej rekreacji oraz niezbędnej</p>

	<p>komunikacji;</p> <p>b) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>c) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj: min. 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;</p> <p>d) obsługa komunikacyjna: z drogi dojazdowej o symbolu 1.KDL.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połąci dachowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci dachowych zawartym w przedziale 30⁰-45⁰;</p> <p>b) wysokość zabudowy: maks. 11,0 m;</p> <p>c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – ażurowe altany lub wiaty o wysokości do najwyższego punku przykrycia dachu: maks. 6,0 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰-35⁰;</p> <p>d) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,05, maks.0,8; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 20 % powierzchni działki budowlanej.
<p>1.US (pow. 0,12 ha).</p>	<p>Tereny usług rekreacyjno- sportowych.</p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: plaże i kąpieliska stanowiące dostęp do wód publicznych, zieleni urządzona.</p> <p>2. Ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację plaży lub kąpieliska, przebiegającej nie będącej budynkiem, ażurowych altan, obiektów małej architektury, urządzeń wodnych oraz boisk stanowiących infrastrukturę rekreacyjną;</p> <p>b) nie dopuszcza się lokalizacji innej zabudowy niż wymieniona w lit a);</p> <p>c) nie dopuszcza się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;</p> <p>d) obsługa komunikacyjna: nie dopuszcza się komunikacji samochodowej, dojście do terenu z ciągu pieszego 1.Kx poprzez teren o symbolu 1.ZL.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) wysokość zabudowy maks. 4,5m;</p> <p>b) kąt nachylenia dachu w przedziale 15⁰-35⁰.</p> <p>c) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,05; - wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,0; maks. 0,05; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 95 % powierzchni działki budowlanej.
<p>1.ZNWS (pow. 1,39ha).</p>	<p>Tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych.</p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej, wody powierzchniowe śródlądowe.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) adaptuje się istniejące obiekty budowlane oraz zagospodarowanie terenu;</p> <p>b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej, naturalnych zbiorników wodnych, stawów rybnych, dojazdów i dojazdów związanych z przeznaczeniem podstawowym, sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi</p>

	<p>zabudowy, których realizacja nie ogranicza podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego;</p> <p>c) budynki realizować w zabudowie wolnostojącej;</p> <p>d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>e) ochrona systemu melioracyjnego zgodnie z § 6, ust. 11;</p> <p>f) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 1.KDL poprzez teren o symbolu 1.UT lub z drogi publicznej znajdującej się poza opracowaniem planu oznaczonej symbolem D10 /1x5.0/.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej w przedziale 30⁰-45⁰;</p> <p>b) wysokość zabudowy: maks. 8,0 m;</p> <p>c) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje wjazd na działkę lub do linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;</p> <p>d) materiały w elewacji dla budynków: tynki, cegła, kamień, drewno;</p> <p>e) rodzaj pokrycia dachu dla budynków: materiały w kolorach czerwieni.</p> <p>f) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 0,03; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,0; maks. 0,06; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 90% powierzchni działki.
<p>1.ZL (pow. 0,5ha);</p> <p>2.ZL (pow. 0,2ha).</p>	<p>Tereny zieleni leśnej.</p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń leśna.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) należy zachować tereny leśne i prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>b) ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów, o których mowa w §6 ust. 2 pkt 3 niniejszej uchwały;</p> <p>c) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 100 %.
<p>1.EKW (pow. 0,004ha);</p> <p>2.EKW (pow. 0,004ha);</p> <p>3.EKW (pow. 0,002ha).</p>	<p>Tereny infrastruktury technicznej.</p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – energetyka, kanalizacja, wodociągi.</p> <p>2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących celom realizacji infrastruktury technicznej;</p> <p>b) wysokość zabudowy: maks. 8,0 m;</p> <p>c) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,6; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 0,01%.
<p>1.Kx (pow. 0,07 ha).</p>	<p>Tereny ciągów pieszych.</p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszych.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń</p>

	<p>urządzona.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę nowych sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>b) wysokość zabudowy: maks. 5,0m;</p> <p>c) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.</p>
<p>1.KDW (pow. 0,85 ha).</p>	<p>Tereny dróg wewnętrznych.</p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) zakaz umieszczania reklam;</p> <p>b) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę nowych sieci infrastruktury technicznej;</p> <p>c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>d) wysokość zabudowy: maks. 8,0m;</p> <p>e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.</p>
<p>1.KDD (pow. 0,09 ha).</p>	<p>Tereny dróg publicznych.</p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: drogi klasy dojazdowej.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przepisy zawarte w § 18 niniejszej uchwały;</p> <p>b) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę nowych sieci, obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji;</p> <p>c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>d) wysokość zabudowy: maks. 8,0m;</p> <p>e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.</p>
<p>1.KDL (pow. 0,03ha).</p>	<p>Tereny dróg publicznych.</p> <p>1. Przeznaczenie podstawowe: drogi klasy lokalnej.</p> <p>2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przepisy zawarte w § 18 niniejszej uchwały;</p> <p>b) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę nowych sieci, obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji;</p> <p>c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>d) wysokość zabudowy: maks. 8,0m;</p> <p>e) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.</p>

ROZDZIAŁ III

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 15%.

§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