

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Pasymiu
z dnia 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/354/2023 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 I

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. 10,72 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) grupy istniejących zadrzewień;
 - 3) strefa ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
 - 4) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV;
 - 5) istniejące sieci i przyłącza energetyczne;
 - 6) istniejące sieci i przyłącza wodociągowe;
 - 7) linie obrazujące geometryczne zasady wewnętrznego podziału;
 - 8) oznaczenie drogi zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 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) Przeznaczenie – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujące na działce lub terenie elementarnym.
- 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać żadne elementy budynku.
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 5) 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.

- 6) 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.
- 7) Obowiązujący plan – należy przez to rozumieć 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 części dachu względem drogi, z której następuje wjazd na działkę lub względem nieprzekraczalnej linii zabudowy lub względem granicy działki.
- 9) Usługi agroturystyczne – należy przez to rozumieć działalność rolniczą w zakresie turystyki wiejskiej, stanowiącą uzupełnienie funkcji rolniczej.
- 10) Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 11) Przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych.

§ 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 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 lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
 - 4) pod tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KR;
 - 5) pod tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone na rysunku planu symbolem RZ;
 - 6) pod tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
 - 7) 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 projektowanych w planie dróg wewnętrznych z układem zewnętrznym, to jest z drogą gminną nr 193010N należy realizować poprzez drogę o symbolu 1KDL, 2KR oraz 3KR.
 - 2) Bezpośrednie powiązanie komunikacyjne terenów elementarnych z układem zewnętrznym realizowane będzie z drogi oznaczonej symbolem KR i KDL oraz z drogi oznaczonej w obowiązującym planie symbolem 01KDL, przyległej 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 usług agroturystycznych należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej funkcji usług agroturystycznych;
 - c) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe na 1 samodzielny budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej;

- d) 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 zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych na terenie oznaczonym symbolem MNW, ML, RZ, Z 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. W ramach informacji wskazano na rysunku planu obszar ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektromagnetycznej Sn, w którym występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu działki w odległości po 7,0 m w obie strony od osi linii napowietrznej.
- 4) Odprowadzenie ścieków należy realizować docelowo do istniejącej i rozbudowanej sieci kanalizacji sanitarnej przebiegającej w ul. Ostrów, 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 realizacji urządzeń wykorzystujących do produkcji energii siłę 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 elementarnej 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 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 oraz Z zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
 - 4) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem RZ zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
 - 5) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
 - 6) 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 następować w oparciu o następujące parametry działek:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1MNW nie może być mniejsza niż 3000 m²;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 2MNW nie może być mniejsza niż 2000 m²;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 3MNW nie może być mniejsza niż 2000 m² - wielkość tę należy odnieść do działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub łącznie do części działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i części działki przeznaczonej pod zielen lub tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym 1ML i 2ML nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 5) 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: 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 30 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	26-64	31

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.
2. W granicach planu inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy są następujące inwestycje:
 - 1) budowa drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL;
 - 2) budowa wodociągów i urządzeń wodociągowych;
 - 3) budowa kanalizacji sanitarnej;
 - 4) budowa kanalizacji deszczowej.

§ 18. Obszary przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowi teren oznaczony symbolem 1KDL.
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 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
1MNW (pow. 0,33 ha).	1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. 2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a) dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego; b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej do obsługi terenu, dojeżdż i dojazdów do budynku, obiektów małej architektury; c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: 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° ; b) wysokość zabudowy: maks. 7,0 m; c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego: 35m^2 ; d) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub równoległe do linii zabudowy; e) pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni; f) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,011; - wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,01 – do 0,022; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 95% powierzchni działki budowlanej.
2MNW (pow. 0,49 ha).	1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. 2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu: a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo – garażowych; b) dopuszcza się realizację wiat, altan, infrastruktury technicznej do obsługi terenu, dojeżdż i dojazdów do budynków, obiektów małej architektury; c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: 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); b) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maks. 9,0 m; c) wysokość pozostałej zabudowy w tym budynków gospodarczych i garażowych: maks. 6,0 m – przedmiotowa wysokość nie dotyczy obiektów budowlanych, o których mowa w lit. f); d) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub równoległe do linii zabudowy; e) pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni; 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° ; g) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:

	<p>maks. 0,2;</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,05 – do 0,4; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 60% powierzchni działki budowlanej.
<p>3MNW (pow. 1,51 ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych, garażowych, gospodarzo – garażowych; b) dopuszcza się realizację wiat, altan, infrastruktury technicznej do obsługi terenu, dojazdów do budynków, obiektów małej architektury; c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 oraz okien połaciowych doświetlających poddasze - (przedmiotowe ustalenia nie dotyczą obiektów budowlanych, o których mowa w lit. f); b) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maks. 9,0 m; c) wysokość pozostałej zabudowy w tym budynków gospodarczych i garażowych: maks. 6,0 m – przedmiotowa wysokość nie dotyczy obiektów budowlanych, o których mowa w lit. f); d) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę; e) pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni; f) dopuszcza się lokalizację obiektów architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰ - 35⁰; g) wskaźniki zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,1; - wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,02 – do 0,2; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 75% powierzchni działki budowlanej.
<p>1ML (pow. 3,56 ha);</p> <p>2ML (pow. 1,30 ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie: tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.</p> <p>2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) dopuszcza się realizację: budynków letniskowych lub budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojącej; b) dopuszcza się realizację wiat, altan, infrastruktury technicznej do obsługi terenu; c) zakaz realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej; d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. e); b) wysokość zabudowy: maks. 8,5 m; c) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę; d) pokrycie dachów: materiały w kolorze ceglastej czerwieni; e) dopuszcza się lokalizację obiektów architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰ - 35⁰; f) wskaźniki zagospodarowania terenu:

	<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.
1KDL (pow. 0,03 ha).	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie: teren drogi lokalnej. 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) teren stanowi poszerzenie pasa drogowego drogi lokalnej; b) dopuszcza się realizację komunikacji drogowej; c) dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy do maksymalnie 10,0 m; d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; e) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna - zgodnie z rysunkiem planu.
1KR (pow. 0,37 ha); 2KR (pow. 0,48 ha); 3KR (pow. 0,19 ha).	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej. 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) dopuszcza się realizację komunikacji drogowej wewnętrznej lub ciągu pieszo – jezdni; b) dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy do maksymalnie 10,0 m; c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; d) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.
1RZ (pow. 0,89 ha);	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. 2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) dopuszcza się realizację: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garażowych, zabudowy inwentarskiej, zabudowy magazynowej związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym; b) dopuszcza się usługi agroturystyczne; c) na działce budowlanej dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski; d) ustala się maksymalną obsadę inwentarza w budynku inwentarskim: maks. 10,0 DJP; e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu. 3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: nakaz realizacji dachów dwuspadowych o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 35⁰ - 45⁰ - przedmiotowe ustalenia nie dotyczą obiektów budowlanych, o których mowa w lit. f); b) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m; c) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub równoległe lub prostopadłe do linii zabudowy; d) pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni; e) dopuszcza się lokalizację obiektów architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰ - 35⁰; f) wskaźniki zagospodarowania terenu: <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,15; - wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,02 – do 0,3; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 70% powierzchni działki budowlanej.

<p>1WS (pow. 0,07 ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) adaptuje się istniejące rowy melioracyjne; b) wprowadza się zakaz zabudowy za wyjątkiem realizacji urządzeń wodnych i infrastruktury technicznej; c) przejścia infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi; d) wysokość zabudowy: maks. 2,0m; e) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90 % powierzchni działki.</p>
<p>1Z (pow. 0,95 ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie: teren zieleni. 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację usług sportu i rekreacji; b) dopuszcza się lokalizację zabudowy niebędącej budynkami w tym lokalizację obiektów sportowych, placów zabaw oraz obiektów małej architektury, obiektów architektury ogrodowej – altany o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰- 35⁰; c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych; d) wysokość zabudowy: maks. 4,0m; e) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 0,01; - wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%.</p>
<p>2Z (pow. 0,55 ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie: teren zieleni. 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) należy zachować istniejące zadrzewienia; b) dopuszcza się lokalizację zabudowy niebędącej budynkami w tym lokalizację obiektów małej architektury oraz obiektów architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰- 35⁰; c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych; d) wysokość zabudowy: maks. 4,0m; e) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 0,05; - wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%.</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 10%.

§22. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc 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