

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W PASYMIU

z dnia 29 września 2025 r.

NR XVII/150/2025

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego 1-Miasto Pasym, gmina Pasym.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i uchwały Nr V/37/2024 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 9 września 2024 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego 1-Miasto Pasym, gmina Pasym, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje tereny o łącznej powierzchni ok. 41,67 ha, w granicach wskazanych w części graficznej.

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

- 1) ustaleń stanowiących część tekstową niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały w skali 1:2000;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy oraz ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2023 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Ustala się następującą treść części graficznej planu jako obowiązującą:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) obowiązujące ustalenie kierunku głównej kalenicy budynku względem drogi;
- 6) wymiarowanie w metrach;
- 7) przeznaczenia terenów;
- 8) ustalenia lub informacje wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) strefa lokalizacji stanowiska archeologicznego z podaniem numeru obszaru / numeru stanowiska na obszarze;
 - b) teren objęty granicą opracowania planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”.

2. Elementy części graficznej planu niewymienione w ust. 1 stanowią oznaczenia informacyjne.

§ 3. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale.

1. Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą maksymalne zbliżenie ściany budynku do drogi.

3. Obowiązująca linia zabudowy – oznacza linię, na której należy lokalizować przynajmniej część elewacji frontowej budynku mieszkalnego, z możliwością wycofania pozostałej części budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego, budynku garażowego w głąb działki. Dopuszcza się przekroczenie tej linii przez wykusz, okap lub ganek budynku mieszkalnego, które wyznaczonej linii zabudowy nie mogą przekroczyć więcej niż 1,5m i nie więcej niż 4m² powierzchni zabudowy oraz przez schody zewnętrzne.

4. Obowiązujące ustalenie kierunku głównej kalenicy budynku względem drogi – należy przez to rozumieć ustawienie głównej kalenicy budynku mieszkalnego względem drogi.

5. Adaptacja – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, rozbórkę i odbudowę, bez zmiany zewnętrznych gabarytów obiektu.

6. Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 12⁰.

7. Główna połącz dachowa - należy przez to rozumieć połącz dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połącz dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, ganków oraz zadaszenie tarasów.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych w części graficznej planu według symboli literowych:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony w części graficznej planu symbolem MNW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki, oznaczony w części graficznej planu symbolem MNW-UT;
- 3) teren usług, oznaczony w części graficznej planu symbolem U;
- 4) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony w części graficznej planu symbolem US;
- 5) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni, oznaczony w części graficznej planu symbolem US-Z;
- 6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony w części graficznej planu symbolem KR;
- 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub obsługi komunikacji lub infrastruktury technicznej, oznaczony w części graficznej planu symbolem KR-KO-I;
- 8) teren lasu, oznaczony w części graficznej planu symbolem L.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) Tereny należy powiązać z układem dróg publicznych, to jest z drogą publiczną Nr 193011N znajdującą się poza granicą opracowania planu poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KR, 12KR oraz teren o symbolu 1KR-KO-I.
- 2) Kształtowanie ciągów komunikacyjnych w tym teren komunikacji drogowej wewnętrznej należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym z uwzględnieniem uniwersalnego projektowania.

2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych w liniach rozgraniczających dróg, 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, w tym pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą wyznaczoną od strony drogi.

- 2) Powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym należy realizować poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza granicą opracowania planu.
- 3) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 63 mm dla wodociągów rozdzielczych i nie mniejszej niż \varnothing 32 mm dla przyłączy.
- 4) W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć projektowanej kanalizacji sanitarnej, o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 120 mm dla kolektorów grawitacyjnych oraz nie mniejszym niż \varnothing 63 mm dla przewodów tłocznych.
- 5) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów na teren własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;
 - b) wody opadowe i roztopowe z terenów szczelnych oraz pozostałe wody opadowe należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia;
 - b) sieci energetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne.
- 7) W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - a) obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o projektowaną sieć telekomunikacyjną;
 - b) nakaz realizacji sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej lub poprzez stację regazyfikacji gazu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego o minimalnej średnicy \varnothing 40 mm oraz projektowane przyłącze gazowe o minimalnej średnicy \varnothing 20 mm;
 - c) dopuszcza się realizację gazowych sieci dystrybucyjnych w granicach planu w sposób niezmieniający przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem.
- 9) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi. Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt. 10.
- 10) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się realizację mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.
- 11) Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób, aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód.

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

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

- 1) przeznaczenia terenów, obowiązujących linii zabudowy, nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;
- 2) kolorystyki elewacji w budynkach;

3) ochrony oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

§ 7. 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 zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) ustala się poziom hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych na terenach oznaczonych symbolem MNW oraz MNW-UT zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 4) ustala się poziom hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych na terenach oznaczonych symbolem US, US-Z zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 5) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 6) dopuszcza się rekompozycję zieleni w tym przesadzenie lub wymianę gatunków na zgodne z naturalnym siedliskiem;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczanie wód, gruntu i powietrza ponad dopuszczalne normy;
- 8) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dla zabudowy usługowej ustala się nakaz zastosowania rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych gwarantujących brak emisji oddziaływań mogących pogorszyć higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich, a w szczególności lokali z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu. Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. 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) w granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) w granicach planu nie występują tereny górnicze;
- 3) w granicach planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) w granicach planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

§ 10. 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 podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

2. W granicach planu nie wyznacza się tymczasowego użytkowania terenów.

3. Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 12. 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 terenach oznaczonych symbolem MNW, MNW-UT, nie może być mniejsza niż 1200 m²;
- 2) dopuszcza się włączenie w wyliczenie powierzchni nowo wydzielonej działki, o której mowa w § 12 ust. 1, pkt. 1, przyległego terenu oznaczonego symbolem 1L lub 3L, przy zachowaniu pozostałych ustaleń dla terenu 2MNW i 3MNW, o którym mowa w § 17;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej.

§ 13. 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: 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
- 3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 60 - 120 stopni.

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

1. W granicach planu zlokalizowane są dwa stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wskazane w części graficznej planu.

2. Stanowisko archeologiczne:

L.p.	Miejscowość	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze
1	Pasym	27-64	25
2	Pasym	27-64	26

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

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

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 16. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. W granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów

§ 17. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

Oznaczenie terenu	Ustalenia
-------------------	-----------

(powierzchnia)	
1MNW (pow. 0,21 ha).	<p>1.Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p>2.Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)budynki należy realizować w zabudowie wolnostojącej;</p> <p>b)dopuszcza się wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;</p> <p>c)przy realizacji zabudowy wycinkę zieleni wysokiej należy ograniczyć do niezbędnego minimum wynikającego z posadowienia budynku; w innych przypadkach należy dokonać przesadzenia istniejącego drzewostanu kolidującego z projektowanym zagospodarowaniem terenu;</p> <p>d)nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;</p> <p>e)minimalna liczba miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej: minimum 2 stanowiska postojowe na każdy samodzielny lokal mieszkalny.</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą wyznaczoną na minimum 40% długości połaci dachowej, o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35° -45°;</p> <p>b)maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m;</p> <p>c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2 w tym druga w poddaszu użytkowym;</p> <p>d)maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;</p> <p>e)maksymalna szerokość elewacji frontowej: 16,0 m;</p> <p>f)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli oraz drewna, kamienia, szkła, cegły ceramicznej;</p> <p>g)pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych w ich naturalnym kolorze;</p> <p>h)kierunek głównej kalenicy budynku: zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu.</p> <p>4.Zasady kształtowania zabudowy gospodarczej i garażowej:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą wyznaczoną na minimum 40% długości połaci dachowej, o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35° -45°;</p> <p>b)maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m;</p> <p>c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;</p> <p>d)maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;</p> <p>e)maksymalna szerokość elewacji frontowej: 7,0 m;</p> <p>f)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli oraz drewna, kamienia, szkła, cegły ceramicznej;</p> <p>g)pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych w ich naturalnym kolorze;</p> <p>h)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do kalenicy budynku mieszkalnego.</p> <p>5.Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;</p> <p>b)minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,05;</p> <p>c)maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,3;</p> <p>d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7.</p>
2MNW (pow. 0,78 ha); 3MNW (pow. 0,94 ha).	<p>1.Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p>2.Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)budynki należy realizować w zabudowie wolnostojącej;</p> <p>b)dopuszcza się wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;</p> <p>c)przy realizacji zabudowy wycinkę zieleni wysokiej należy ograniczyć do niezbędnego minimum wynikającego z posadowienia budynku; w innych przypadkach należy dokonać przesadzenia istniejącego drzewostanu kolidującego z projektowanym zagospodarowaniem terenu;</p> <p>d)nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;</p> <p>e)obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;</p>

	<p>f) minimalna liczba miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej: minimum 2 stanowiska postojowe na każdy samodzielny lokal mieszkalny.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą wyznaczoną na minimum 25% długości połaci dachowej, o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35° -45°;</p> <p>b) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m;</p> <p>c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2 w tym druga w poddaszu użytkowym;</p> <p>d) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;</p> <p>e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 16,0 m;</p> <p>f) kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli oraz drewna, kamienia, szkła, cegły ceramicznej;</p> <p>g) pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych w ich naturalnym kolorze;</p> <p>h) kierunek głównej kalenicy budynku: zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu.</p> <p>4. Zasady kształtowania zabudowy gospodarczej i garażowej:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą wyznaczoną na minimum 25% długości połaci dachowej, o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35° -45°;</p> <p>b) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m;</p> <p>c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;</p> <p>d) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;</p> <p>e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 7,0 m;</p> <p>f) kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli oraz drewna, kamienia, szkła, cegły ceramicznej;</p> <p>g) pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych w ich naturalnym kolorze;</p> <p>h) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do kalenicy budynku mieszkalnego.</p> <p>5. Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;</p> <p>b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;</p> <p>c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4;</p> <p>d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5.</p>
<p>4MNW (pow. 3,05ha);</p> <p>5MNW (pow. 1,96ha);</p> <p>6MNW (pow. 2,84ha);</p> <p>7MNW (pow. 1,81ha);</p> <p>8MNW (pow. 2,17ha);</p> <p>9MNW (pow. 1,55ha);</p> <p>10MNW (pow. 1,80ha);</p> <p>11MNW (pow. 1,73ha);</p> <p>12MNW (pow. 1,79ha);</p> <p>13MNW (pow. 1,17ha);</p>	<p>1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p>2. Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a) budynki należy realizować w zabudowie wolnostojącej;</p> <p>b) dopuszcza się wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;</p> <p>c) przy realizacji zabudowy wycinkę zieleni wysokiej należy ograniczyć do niezbędnego minimum wynikającego z posadowienia budynku; w innych przypadkach należy dokonać przesadzenia istniejącego drzewostanu kolidującego z projektowanym zagospodarowaniem terenu;</p> <p>d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;</p> <p>e) obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;</p> <p>f) minimalna liczba miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej: minimum 2 stanowiska postojowe na każdy samodzielny lokal mieszkalny.</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą wyznaczoną na minimum 40% długości połaci dachowej, o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35° -45°;</p> <p>b) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m;</p> <p>c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2 w tym druga w poddaszu użytkowym;</p>

<p>14MNW (pow. 2,38ha); 15MNW (pow. 3,37ha).</p>	<p>d)maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1; e)maksymalna szerokość elewacji frontowej: 16,0 m; f)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli oraz drewna, kamienia, szkła, cegły ceramicznej; g)pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych w ich naturalnym kolorze; h)kierunek głównej kalenicy budynku: zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu.</p> <p>4.Zasady kształtowania zabudowy gospodarczej i garażowej: a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą wyznaczoną na minimum 40% długości połaci dachowej, o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35° -45°; b)maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m; c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1; d)maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1; e)maksymalna szerokość elewacji frontowej: 7,0 m; f)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli oraz drewna, kamienia, szkła, cegły ceramicznej; g)pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych w ich naturalnym kolorze; h)kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle lub prostopadle do kalenicy budynku mieszkalnego.</p> <p>5.Wskaźniki zagospodarowania terenu: a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2; b)minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,1; c)maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,4; d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6.</p>
<p>1MNW-UT (pow. 0,13ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki.</p> <p>2.Ogólne warunki urbanistyczne: a)budynki należy realizować w zabudowie wolnostojącej; b)dopuszcza się wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe; c)przy realizacji zabudowy wycinkę zieleni wysokiej należy ograniczyć do niezbędnego minimum wynikającego z posadowienia budynku; w innych przypadkach należy dokonać przesadzenia istniejącego drzewostanu kolidującego z projektowanym zagospodarowaniem terenu; d)nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu; e)obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu; f)minimalna liczba miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej: minimum 2 stanowiska postojowe na każdy samodzielny lokal mieszkalny; g)minimalna liczba miejsc do parkowania dla zabudowy usługowej: minimum 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług.</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki: a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą wyznaczoną na minimum 40% długości połaci dachowej, o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35° -45°; b)maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej: 9,0 m; c)maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 10,0 m; d)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2 w tym druga w poddaszu użytkowym; e)maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1; f)maksymalna szerokość elewacji frontowej: 20,0 m; g)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli oraz drewna, kamienia, szkła, cegły ceramicznej; h)pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni; jako pokrycie</p>

	<p>dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych w ich naturalnym kolorze;</p> <p>i)kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego: zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu.</p> <p>4.Zasady kształtowania zabudowy gospodarczej i garażowej:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą wyznaczoną na minimum 40% długości połaci dachowej, o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35° -45°;</p> <p>b)maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m;</p> <p>c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;</p> <p>d)maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;</p> <p>e)maksymalna szerokość elewacji frontowej: 7,0 m;</p> <p>f)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach od białego do jasnych pastelii oraz drewna, kamienia, szkła, cegły ceramicznej;</p> <p>g)pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych w ich naturalnym kolorze;</p> <p>h)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do kalenicy budynku mieszkalnego.</p> <p>5.Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;</p> <p>b)minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,05;</p> <p>c)maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,6;</p> <p>d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4.</p>
<p>1U (pow. 0,24 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: teren usług.</p> <p>2.Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu;</p> <p>b)minimalna liczba miejsc do parkowania dla zabudowy usługowej: minimum 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług.</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą wyznaczoną na minimum 40% długości połaci dachowej, o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35° -45°;</p> <p>b)maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;</p> <p>c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2 w tym druga w poddaszu użytkowym;</p> <p>d)maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;</p> <p>e)maksymalna szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;</p> <p>f)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach od białego do jasnych pastelii oraz drewna, kamienia, szkła, cegły ceramicznej;</p> <p>g)pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych w ich naturalnym kolorze;</p> <p>h)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną symbolem 5KR .</p> <p>4.Zasady kształtowania pozostałej zabudowy w tym zabudowy gospodarczej i garażowej:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą wyznaczoną na minimum 40% długości połaci dachowej, o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35° -45°;</p> <p>b)maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m;</p> <p>c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;</p> <p>d)maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;</p> <p>e)maksymalna szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;</p> <p>f)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach od białego do jasnych pastelii oraz drewna, kamienia, szkła, cegły ceramicznej;</p> <p>g)pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych w ich naturalnym kolorze;</p>

	<p>h)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną symbolem 5KR .</p> <p>5.Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;</p> <p>b)minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,05;</p> <p>c)maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,8;</p> <p>d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2.</p>
1US (pow. 0,84 ha).	<p>1.Przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji.</p> <p>2.Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)adaptuje się istniejącą zabudowę oraz zagospodarowanie terenu;</p> <p>b)dopuszcza się realizację boisk oraz innych obiektów i urządzeń z zielenią towarzyszącą do czynnej rekreacji w tym zaplecze szatniowo – sanitarne, tętnie, ścianki wspinaczkowe, piłkochwyty, skatepark, pumptrack, niezbędną komunikację w tym dojścia i dojazdy od obiektów budowlanych;</p> <p>c)dopuszcza się wznoszenie tymczasowych obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem terenu.</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie lub dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35° -45°;</p> <p>b)maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m;</p> <p>c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;</p> <p>d)maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;</p> <p>e)kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: dowolny.</p> <p>4.Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;</p> <p>b)minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,0;</p> <p>c)maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,15;</p> <p>d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05.</p>
1US-Z (pow. 0,08 ha).	<p>1.Przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji lub zieleni.</p> <p>2.Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)dopuszcza się lokalizację zabudowy niebędącej budynkami w tym lokalizację obiektów architektury ogrodowej, wiat i altan;</p> <p>b)dopuszcza się realizację plaży, pomostów oraz infrastruktury technicznej do obsługi terenu.</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie lub dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35° -45°;</p> <p>b)maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m;</p> <p>c)kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: dowolny.</p> <p>4.Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;</p> <p>b)minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>c)maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy;</p> <p>d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8.</p>
1KR-KO-I (pow. 0,26 ha).	<p>1.Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub obsługi komunikacji lub infrastruktury technicznej.</p> <p>2.Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)należy zrealizować przestrzeń uwzględniającą potrzeby obsługi komunikacji, systemu zieleni w tym również niezbędną komunikację pieszą i rowerową oraz stanowiska postojowe i miejsca ładowania samochodów elektrycznych;</p> <p>b)przeznaczenie uzupełniające: teren usług;</p> <p>c)dopuszcza się wznoszenie tymczasowych obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem terenu.</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w</p>

	<p>przedziale 35° -45°;</p> <p>b)maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m;</p> <p>c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2 w tym druga w poddaszu użytkowym;</p> <p>d)maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;</p> <p>e)kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: dowolny.</p> <p>4.Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,05;</p> <p>b)minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,0;</p> <p>c)maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,05;</p> <p>d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05.</p>
<p>1KR (pow. 0,47 ha);</p> <p>2KR (pow. 0,22 ha);</p> <p>3KR (pow. 0,26 ha);</p> <p>4KR (pow. 0,17 ha);</p> <p>5KR (pow. 0,28 ha);</p> <p>6KR (pow. 0,19 ha);</p> <p>7KR (pow. 0,21 ha);</p> <p>8KR (pow. 0,24 ha);</p> <p>9KR (pow. 0,33 ha);</p> <p>10KR (pow. 0,19 ha);</p> <p>11KR (pow. 0,2 ha);</p> <p>13KR (pow. 0,34 ha);</p> <p>14KR (pow. 0,26 ha).</p> <p>15KR (pow. 0,15 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.</p> <p>2.Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a)w liniach rozgraniczających tereny dopuszcza się budowę obiektów drogi oraz obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji o wysokości zabudowy do maksymalnie 12,0 m;</p> <p>b)szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną.</p>
<p>12KR (pow. 0,84 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.</p> <p>2.Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a)w liniach rozgraniczających tereny dopuszcza się budowę obiektów drogi, obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji o wysokości zabudowy do maksymalnie 12,0 m;</p> <p>b)przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji pieszo-rowerowej, tereny usług sportu i rekreacji;</p> <p>c)na terenie elementarnym należy zrealizować przestrzeń uwzględniającą potrzeby obsługi komunikacji, w tym również niezbędną komunikację pieszą i rowerową oraz innych obiektów i urządzeń z zielenią towarzyszącą do czynnej rekreacji, fontanny, pomniki, witacze;</p> <p>d)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>e)szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną.</p>
<p>1L (pow. 3,38 ha);</p> <p>3L (pow. 3,8 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: teren lasu.</p> <p>2.Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a)adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz zagospodarowanie terenu;</p> <p>b)należy zachować tereny leśne i prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>

	3.Wskaźniki zagospodarowania terenu: a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy; b)minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy; c)maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy; d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy.
2L (pow. 1,02 ha).	1. Przeznaczenie: teren lasu. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a)adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną oraz zagospodarowanie terenu; b)naależy zachować tereny leśne i prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi; c)dopuszcza się urządzenia turystyczne oraz napowietrzne linie energetyczne nie powodujące naruszenia przepisów o lasach oraz o ochronie gruntów rolnych i leśnych; d)wprowadza się zakaz zabudowy budynkami. 3.Wskaźniki zagospodarowania terenu: a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy; b)minimalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy; c)maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: nie dotyczy; d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy.

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

§ 19. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w granicach planu w wysokości 15%.

§ 20. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pasym.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pasymiu

Bogusław Piotrowski

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego 1- Miasto Pasym, gmina Pasym, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr V/37/2024 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 9 września 2024 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności: sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4; zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienie uniwersalnego projektowania; wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Do chwili obecnej nie sporządzono planu ogólnego gminy.

2. Lokalizacja.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszarów położonych w sąsiedztwie terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usług turystycznych.

Na terenie opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów usług turystycznych i zabudowy mieszkaniowej w Pasymiu (Uchwała Nr XXXIII/192/1997 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 14.10.1997 r.) przeznaczający wskazane tereny głównie pod zabudowę usług turystycznych –UT, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, tereny zieleni rekreacyjnej – ZR, tereny lasów – ZL, dróg dojazdowych – D.

Plan obejmuje tereny o powierzchni ok. 41,67.

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 2024 r. poz. 1112) 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 projektowanej 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 ciągów komunikacyjnych w tym teren komunikacji drogowej wewnętrznej należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.

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

- a) Po wprowadzeniu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolniczych na cele nierolnicze gdyż przedmiotowe zostało umożliwione obowiązującym planem miejscowym z roku 1997. Prognozuje się, że część działek leżących w granicach opracowania zostanie sprzedanych. Transakcje rynkowe dają możliwość naliczania podatku PCC, opłaty adiacenckiej. Pobranie opłaty planistycznej jest wątpliwe z uwagi na to, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zmienia przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze.
- b) Projekt planu daje możliwość sytuowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a to spowoduje naliczanie podatków od części użytkowych budynków z chwilą oddania ich do użytkowania.
- c) Wydatki własne Gminy wiążą się z kosztami obsługi procesu inwestycyjnego, w tym pokrycie kosztów związanych z opracowaniem miejscowego planu oraz kosztów związanych z budową infrastruktury technicznej.
- d) Analizowany obszar w części znajduje się w sąsiedztwie infrastruktury technicznej, jednakże projekt planu nie uzależnia rozwoju terenu od wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną co wynika m.in. z lokalizacji obszaru opracowania planu poza obszarem

aglomeracji oraz z przewidywanego kierunku rozwoju. Ewentualna realizacja lub przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej w granicach omawianego obszaru będzie wiązać się z przeprowadzeniem analizy dotyczącej kosztów ww. inwestycji.

- e) Nie przewiduje się, aby uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało przyczynić się do spadku wartości gruntów prywatnych. Należy jednak podkreślić, że dokładne określenie wartości związanej z omawianym celem może nastąpić jedynie w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym uwzględnia się uwarunkowania szczegółowe nieruchomości.



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 2024 r., poz. 1130 z późn. 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 niezbędnej infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. 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.
3. 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 3 do uchwały nr XVII/150/2025

Rady Miejskiej w Pasymiu

z dnia 29 września 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę