

**UCHWAŁA NR XXI/197/2026
RADY MIEJSKIEJ W PASYMIU**

z dnia 20 lutego 2026 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego
3 –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 2025 r. poz. 1153 ze zm.) i uchwały Nr IX/72//2024 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 20 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego 3 –Pasym, gmina Pasym, Rada Miejska w Pasymiu stwierdza, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym oraz uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego 3 – Miasto Pasym, gmina Pasym, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje tereny o powierzchni ok. 1,2 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 1:1000;
- 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) dane przestrzenne, 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 opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie w metrach;
- 5) przeznaczenia terenów;
- 6) ustalenia lub informacje wynikające z przepisów odrębnych: teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”
- 7) strefa sanitarna w odległości 50 m od granicy cmentarza.

§ 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. Adaptacja zabudowy – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów zawartymi w niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący pod względem gabarytów obiektu.

4. Dach architektoniczny – należy przez to rozumieć element kompozycyjny architektury budynku o charakterze dekoracyjnym lub maskującym, stanowiący częściową zabudowę dachu płaskiego nawiązującą do dachów tradycyjnych i spełniającą wymagania w zakresie rodzaju dachu oraz kąta nachylenia dachu. Połącze dachu nie spotykają się w kalenicy lecz kończą się na zaprojektowanej wysokości nie mniejszej niż 1/3 wysokości budynku.

5. Główna połąć dachowa - należy przez to rozumieć połąć dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połąci 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 lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony w części graficznej planu symbolem MNW-MNB;
- 2) teren usług, oznaczony w części graficznej planu symbolem U;
- 3) teren komunikacji drogowej publicznej, oznaczony w części graficznej planu symbolem KD.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) Teren oznaczony symbolem 1U należy powiązać z układem dróg publicznych, to jest z drogą publiczną Nr 193507N.
- 2) Teren oznaczony symbolem 1MNW-MNB należy powiązać z układem dróg publicznych, to jest z drogą publiczną Nr 193521N lub Nr 193528N.
- 3) Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 1U należy realizować istniejącym zjazdem z drogi publicznej Nr 193507N lub z drogi wewnętrznej przyległej do granic opracowania planu o symbolu 049KDD (ul. Karola Małłka).
- 4) Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 1MNW-MNB należy realizować istniejącym zjazdem z drogi publicznej Nr 193521N lub Nr 193528N.

2. Zasady obsługi parkingowej obszaru planu w tym minimalna liczba miejsc parkingowych dla nowej zabudowy:

- 1) dla budownictwa jednorodzinnego należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny, przy czym miejsce na podjeździe i w garażu należy traktować jako odrębne miejsce postojowe;
- 2) dla usług biurowo - administracyjnych: należy zapewnić minimum 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lub minimum 0,3 stanowiska postojowego na 1 pracownika;
- 3) dla usług handlu: należy zapewnić minimum 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży;
- 4) dla pozostałych usług: należy zapewnić minimum 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 5) W granicach planu ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Kształtowanie ciągów komunikacyjnych oraz obiektów użyteczności publicznej należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.

3. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi bez prawa ograniczania funkcji podstawowej terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny, 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 100 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 lub do sieci kanalizacji deszczowej;
 - b) wody opadowe i roztopowe z terenów szczelnych docelowo po oczyszczeniu należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących 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 indywidualnych źródeł zbiornikowych lub z sieci gazowej 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. Zakaz realizacji turbin i elektrowni wiatrowych.
- 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 oraz 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-MNB zgodnie z obowiązującymi przepisami jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczanie wód, gruntu i powietrza ponad dopuszczalne normy;
- 6) na terenie opracowania planu ustala się zakaz tworzenia składowisk odpadów w tym składowania odpadów niebezpiecznych i mogących negatywnie oddziaływać na środowisko;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 8) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 9) ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczanie wód, gruntu i powietrza ponad dopuszczalne normy;
- 10) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 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 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;
- 2) w granicach planu wskazano strefę ochronną 50 m od cmentarza, gdzie zasady postępowania regulują przepisy odrębne;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji budynków przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

§ 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-MNB nie może być mniejsza niż 1200 m²;
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem U nie może być mniejsza niż 2000 m²;
- 2) 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. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują zewidencjonowane 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.

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

§ 16. 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 drogi o symbolu KD.

§ 17. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Do obszarów przestrzeni publicznej zalicza się teren oznaczony symbolem 1KD stanowiący realizację inwestycji celu publicznego.
2. W pasie terenu przeznaczonym pod drogę publiczną dopuszcza się lokalizację urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.
3. Kształtowanie przestrzeni należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym przez uwzględnienie zasad uniwersalnego projektowania.
4. Nakazuje się zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych z udziałem zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji przy uwzględnieniu wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów

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

Oznaczenie terenu (powierzchnia)	Ustalenia
1MNW-MNB (pow. 0,17 ha).	<p>1.Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.</p> <p>2.Przeznaczenie uzupełniające: teren usług.</p> <p>3.Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>b)dopuszcza się wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;</p> <p>c)nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu.</p> <p>4.Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe 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)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli oraz drewna, kamienia, szkła, cegły;</p> <p>f)pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych w ich naturalnym kolorze;</p> <p>g)kierunek głównej kalenicy budynku: w przybliżeniu równolegle lub prostopadle do drogi z której następuje główny wjazd na działkę.</p> <p>5.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 o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35° -45°;</p> <p>b)maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m;</p> <p>h)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2 w tym druga w poddaszu użytkowym;</p> <p>c)maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 0;</p> <p>d)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli oraz drewna, kamienia, szkła, cegły ceramicznej;</p> <p>e)pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych w ich naturalnym kolorze;</p>

	<p>f)kierunek głównej kalenicy budynku: w przybliżeniu równolegle lub prostopadłe do drogi z której następuje główny wjazd na działkę.</p> <p>6.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: 0,5.</p>
<p>1U (pow. 1,02 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: teren usług.</p> <p>2.Wykluczenia: teren usług handlu wielopowierzchniowego;</p> <p>3.Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)adaptuje się istniejącą zabudowę;</p> <p>b)dopuszcza się budynki gospodarcze i magazynowe;</p> <p>c)dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych;</p> <p>d)nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu.</p> <p>4.Zasady kształtowania zabudowy:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35° -45°;</p> <p>b)dla budynków, których rozpiętość przekracza 15,0 m dopuszcza się stosowanie dachu architektonicznego;</p> <p>c)maksymalna wysokość zabudowy: 13,0 m;</p> <p>d)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;</p> <p>e)maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;</p> <p>f)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie materiałów w kolorach pastelowych w tym tynków oraz płyty warstwowej; dopuszcza się stosowanie drewna, kamienia, cegły w ich naturalnym kolorze oraz szkła;</p> <p>g)pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych w ich naturalnym kolorze;</p> <p>g)kierunek głównej kalenicy budynku: w przybliżeniu równolegle lub prostopadłe do drogi z której następuje główny wjazd na działkę.</p> <p>5.Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;</p> <p>b)minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,1;</p> <p>c)maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 1,2;</p> <p>d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1.</p>
<p>1KD (pow. 0,006 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej publicznej.</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)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>c)szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną.</p>

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

§ 20. 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 10%.

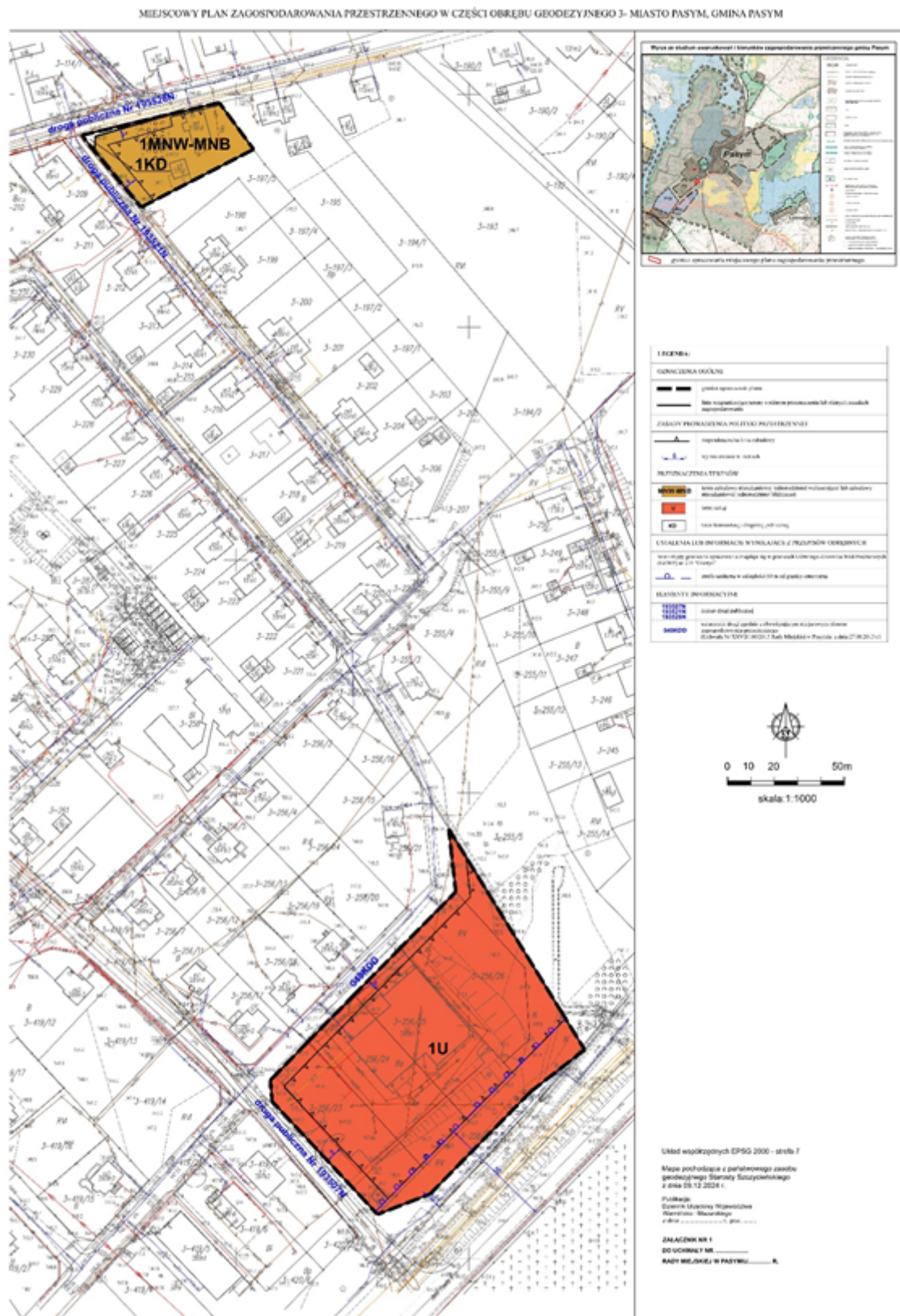
§ 21. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pasy.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pasymiu

Bogusław Piotrowski

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXI/197/2026
Rady Miejskiej w Pasymiu
z dnia 20 lutego 2026 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXI/197/2026

Rady Miejskiej w Pasymiu

z dnia 20 lutego 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 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 XXI/197/2026

Rady Miejskiej w Pasymiu

z dnia 20 lutego 2026 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

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego 3 –Pasym, gmina Pasym, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr IX/72//2024 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 20 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego 3 –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 zwartej zabudowie miasta Pasym.

Na terenie opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pasym (Uchwała Nr XXVII/180/2013 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 27.06.2013 r.) przeznaczający wskazane tereny pod:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (symbol C15MN);
- drogę wewnętrzną (symbol 026KDW);
- drogę publiczną klasy lokalnej (symbol 02KDL);
- teren usług (symbol C28U);
- teren zieleni parkowej (symbol C29ZP).

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 dróg, 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 oraz obiektów użyteczności publicznej należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym oraz ustalono, że ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- a) Po wprowadzeniu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi zmiana przeznaczenia części gruntów przeznaczonych w obowiązującym planie jako zieleni parkowa na cele zabudowy usługowej w projekcie planu, co umożliwia naliczenie renty planistycznej w przypadku sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w przeciągu 5 lat od wejścia w życie przedmiotowego planu.
- b) Projekt planu daje możliwość sytuowania budynków usługowych i mieszkalnych, 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 kosztami związanymi z przejęciem fragmentu działki wskazanego pod drogę publiczną. Linie rozgraniczające drogi na działce prywatnej zostały dostosowane do planu obowiązującego zatem uchwalenie przedmiotowego planu nie spowoduje większych kosztów przejęcia gruntu na poszerzenie drogi publicznej niż wynika to z planu obowiązującego.
- d) Analizowany obszar znajduje się w sąsiedztwie infrastruktury technicznej, co nie powoduje powstania dodatkowych kosztów związanych z budową infrastruktury technicznej.

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.