



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia poniedziałek, 18 listopada 2024 r.

Poz. 4989

UCHWAŁA NR V/36/2024 BURMISTRZA MIASTA PASYM

z dnia 9 września 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 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 1. **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala 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 połąć dachowa - należy przez to rozumieć połąć dachu nad główną bryłą budynku. Głównę połąć dachową nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.
- 6) Kąt nachylenia połąci - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połąci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połąci 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 część 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 komunikacji drogowej wewnętrznej, 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 biogazowni rolniczych oraz urządzeń wykorzystujących do produkcji energii siłę wiatru.

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

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

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

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

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

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

- 1) ustala się zasady wynikające z położenia terenu planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem MNW zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem ML 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 2MNW nie może być mniejsza niż 2000 m²;
- 2) 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;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy letniskowej na terenie oznaczonym 1ML i 2ML nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki na terenie oznaczonym 1Z nie może być mniejsza niż 5000 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. 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 wodociagowych;
- 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 2.

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
1MNW (pow. 0,33 ha).	<p>1.Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a)dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo – garażowych;</p> <p>b)przeznaczenie uzupełniające: usługi turystyki, usług sportu i rekreacji;</p> <p>c)dopuszcza się funkcję usługową jako usługi nieuciążliwe realizowane w samodzielnych budynkach lub w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;</p> <p>d)dopuszcza się realizację wiat, altan, infrastruktury technicznej do obsługi terenu, dojść i dojazdów do budynków, obiektów małej architektury;</p> <p>e)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: nakaz realizacji dachów dwuspadowych o symetrycznym kącie połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 35⁰ - 45⁰ -przedmiotowe ustalenia nie dotyczą obiektów budowlanych, o których mowa w lit. f);</p> <p>b)wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług: maks. 10,0 m;</p> <p>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);</p> <p>d)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub równoległe do dowolnej granicy działki;</p> <p>e)pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni;</p> <p>f)dopuszcza się lokalizację obiektów architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15⁰- 35⁰;</p> <p>g)wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>-wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,25;</p>

	<p>-wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,05 – do 0,5;</p> <p>-minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 50% powierzchni działki budowlanej.</p>
<p>2MNW (pow. 0,49 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a)dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo – garażowych;</p> <p>b)dopuszcza się realizację wiat, altan, infrastruktury technicznej do obsługi terenu, dojść i dojazdów do budynków, obiektów małej architektury;</p> <p>c)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: nakaz realizacji dachów dwuspadowych o symetrycznym kącie połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 35° - 45° -przedmiotowe ustalenia nie dotyczą obiektów budowlanych, o których mowa w lit. f);</p> <p>b)wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maks. 9,0 m;</p> <p>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);</p> <p>d)kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub równolegle do dowolnej granicy działki;</p> <p>e)pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni;</p> <p>f)dopuszcza się lokalizację obiektów architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15°- 35°;</p> <p>g)wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>-wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2;</p> <p>-wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,05 – do 0,4;</p> <p>-minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 60% powierzchni działki budowlanej.</p>
<p>3MNW (pow. 1,51 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a)dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo – garażowych;</p> <p>b)dopuszcza się realizację wiat, altan, infrastruktury technicznej do obsługi terenu, dojść i dojazdów do budynków, obiektów małej architektury;</p> <p>c)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: nakaz realizacji dachów dwuspadowych o symetrycznym kącie połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 35° - 45°, dopuszcza się stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze - (przedmiotowe ustalenia nie dotyczą obiektów budowlanych, o których mowa w lit. f);</p> <p>b)wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maks. 9,0 m;</p> <p>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);</p> <p>d)kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę;</p> <p>e)pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni;</p> <p>f)dopuszcza się lokalizację obiektów architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15°- 35°;</p> <p>g)wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>-wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,1;</p> <p>-wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,02 – do 0,2;</p> <p>-minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 75% powierzchni działki budowlanej.</p>

<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> <p>a)dopuszcza się realizację: budynków letniskowych lub budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolnostojącej;</p> <p>b)dopuszcza się realizację wiat, altan, infrastruktury technicznej do obsługi terenu;</p> <p>c)zakaz realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;</p> <p>d)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: nakaz realizacji dachów dwuspadowych o symetrycznym kącie połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 35° - 45° - (przedmiotowe ustalenia nie dotyczą obiektów budowlanych, o których mowa w lit. e);</p> <p>b)wysokość zabudowy: maks. 8,5 m;</p> <p>c)kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle lub prostopadle do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę;</p> <p>d)pokrycie dachów: materiały w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>e)dopuszcza się lokalizację obiektów architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15°- 35°;</p> <p>f)wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2; -wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale od 0,05 – do 0,4; -minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: min. 50% powierzchni działki budowlanej.
<p>1KDL (pow. 0,03 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: teren drogi lokalnej.</p> <p>2.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a)teren stanowi poszerzenie pasa drogowego drogi lokalnej;</p> <p>b)dopuszcza się realizację komunikacji drogowej;</p> <p>c)dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy do maksymalnie 10,0 m;</p> <p>d)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>e)szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna - zgodnie z rysunkiem planu.</p>
<p>1KR (pow. 0,37 ha);</p> <p>2KR (pow. 0,48 ha);</p> <p>3KR (pow. 0,19 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.</p> <p>2.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a)dopuszcza się realizację komunikacji drogowej wewnętrznej lub ciągu pieszo – jezdni;</p> <p>b)dopuszcza się urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy do maksymalnie 10,0 m;</p> <p>c)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>d)szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.</p>
<p>1RZ (pow. 0,89 ha);</p>	<p>1.Przeznaczenie: tereny zabudowy związanej z rolnictwem.</p> <p>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a)dopuszcza się realizację: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garażowych, zabudowy inwentarskiej, zabudowy magazynowej związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym;</p> <p>b)dopuszcza się usługi agroturystyczne;</p> <p>c)na działce budowlanej dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski;</p> <p>d)ustala się maksymalną obsadę inwentarza w budynku inwentarskim: maks. 10,0 DJP;</p> <p>e)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: nakaz realizacji dachów dwuspadowych o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych i kącie nachylenia zawartym w przedziale 35° - 45° -przedmiotowe ustalenia nie dotyczą obiektów budowlanych, o których mowa w lit. f);</p>

	<p>b) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m;</p> <p>c) kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub równoległe lub prostopadłe do linii zabudowy;</p> <p>d) pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni;</p> <p>e) dopuszcza się lokalizację obiektów architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15°- 35°;</p> <p>f) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <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.
1WS (pow. 0,07 ha).	<p>1.Przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych.</p> <p>2.Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) adaptuje się istniejące rowy melioracyjne;</p> <p>b) wprowadza się zakaz zabudowy za wyjątkiem realizacji urządzeń wodnych i infrastruktury technicznej;</p> <p>c) przejścia infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>d) wysokość zabudowy: maks. 2,0m;</p> <p>e) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy; - minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: nie dotyczy; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90 % powierzchni działki.
1Z (pow. 0,95 ha).	<p>1.Przeznaczenie: teren zieleni.</p> <p>2.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację usług sportu i rekreacji;</p> <p>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: 15°- 35°;</p> <p>c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych;</p> <p>d) wysokość zabudowy: maks. 4,0m;</p> <p>e) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 0,01; - wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%.
2Z (pow. 0,55 ha).	<p>1.Przeznaczenie: teren zieleni.</p> <p>2.Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) należy zachować istniejące zadrzewienia;</p> <p>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: 15°- 35°;</p> <p>c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych;</p> <p>d) wysokość zabudowy: maks. 4,0m;</p> <p>e) wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 0,05; - wskaźnik intensywności zabudowy: nie dotyczy; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

Rozdział 3.

Postanowienia końcowe

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

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

§ 22. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr 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).

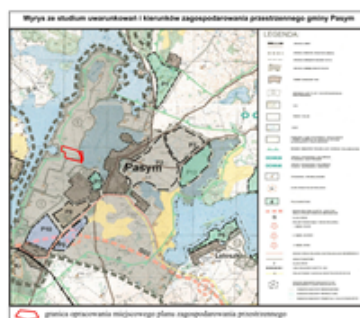
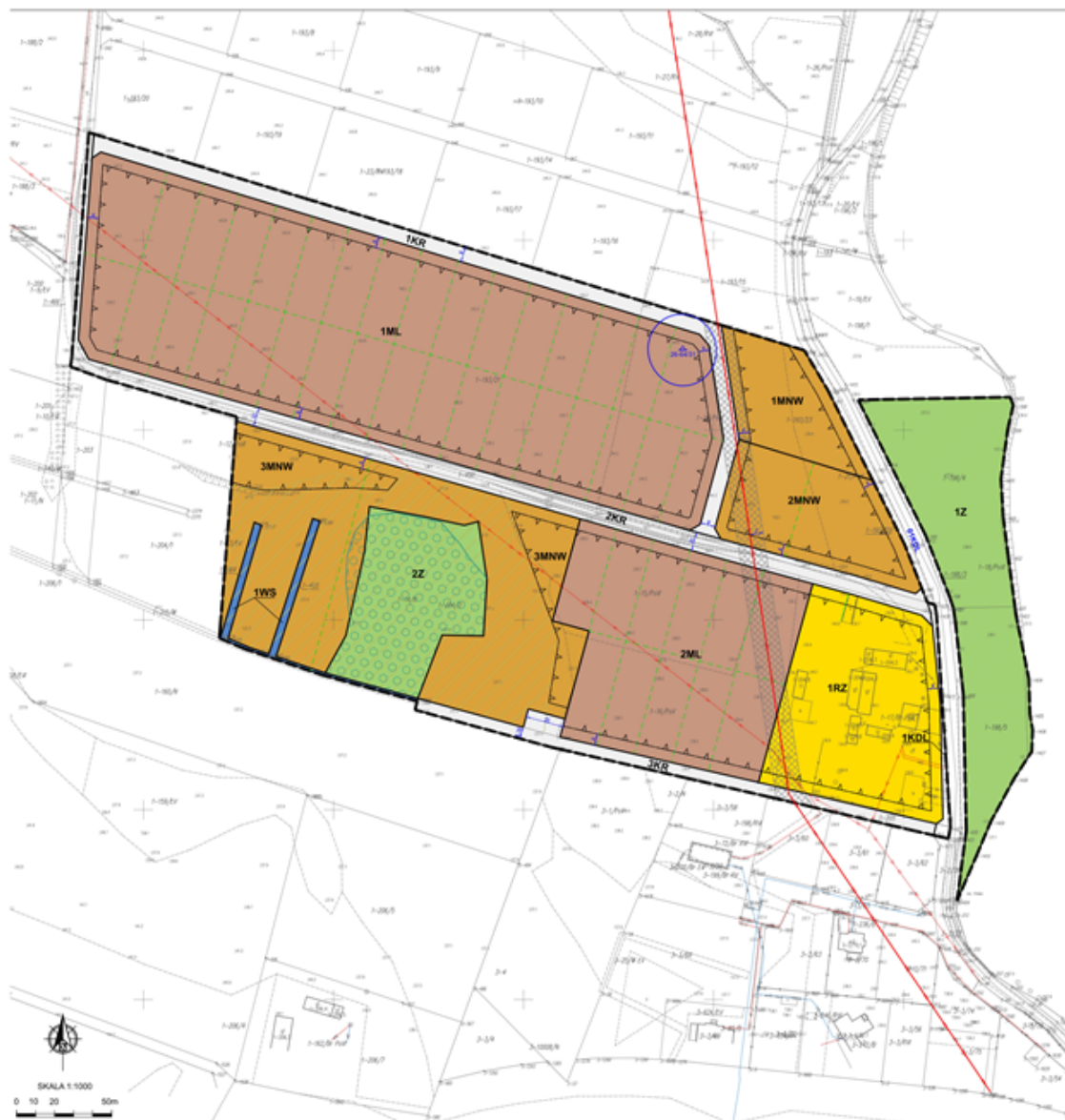
§ 23. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pasym.

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

**Przewodniczący Rady
Miejskiej w
Pasymiu Bogusław Piotrowski**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr V/36/2024
Burmistrza Miasta Pasym
z dnia 9 września 2024 r.

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



Układ współrzędnych EPSG 2000 (7)
Mapa pochodzi z państwowego zasobu
geodezyjnego Słownika Geodezyjnego
IG. Og. 6642.880.2023_2817_P z dnia 15.05.2023 r.

ESTABLISZANIE PLANU	
OZNACZENIA OGÓLNE	
	granicę opracowania planu
	linię rozgraniczającą tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania
ZASADY PRZEWODZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ	
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	wyznaczenie w metrach
OZNACZENIA PRZYZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH	
	tereny zabudowy mieszkaniowej (jednostanowiskowej) wolnostojącej
	tereny zabudowy intensywniejszej (lub rekreacyjnej) indywidualnej
	tereny dróg lokalnych
	tereny komunikacji drogowej wojewódzkiej
	tereny zabudowy związanej z rekreacją
	tereny wód powierzchniowych i inżynierskich
	tereny zielone

ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW OBRĘBnych	
	symbol lokalizacji stanowiska archeologicznego o podanym numerze obiektu / numerze stanowiska do obrony
tereny obrony granicami opracowania mapy są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) w 151 "Churów"	
ELEMENTY INFORMACYJNE	
	grunty o określonych warunkach granicznych - wadytów do zabudowy (głównie na terenach zielonych)
	grunty intensywniejszych zabudowań
	stosunek zabudowy funkcjonalnej od powierzchni terenu (obliczeniowy)
	linia obwodowa najnowszego planu urbanistycznego (dotyczy mapy 1:500)
	linia strefy i przystępu energetycznego
	linia strefy i przystępu wodociągowej
	linia obwodowa graniczna strefy wojewódzkiego podziemia
dotyczy dróg zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym, w obszarze geodezyjnym Pasym, Uchwała Nr V/82/2013 Rady Miejskiej w Pasymie z dnia 11 sierpnia 2013 r.	
	1KDL

Publikacja
Dziennik Urzędowy Województwa
Warmińsko-Mazurskiego
z dnia 9 września 2024 r. Poz.

Załącznik Nr 1
DO UCHWAŁY NR V/36/2024
RADY MIEJSKIEJ W PASYMIE
z dnia 9 września 2024 r. Nr.

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr V/36/2024
Rady Miejskiej w Pasymiu
z dnia 9 września 2024 r.**

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

Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu w/w planu odbyło się w dniach od 14.03.2024 r. do 08.04.2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 28.03.2024 r. W ustalonym terminie tj.: do 23.04.2024 r. do projektu w/w planu wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona w dalszej procedurze.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu w/w planu odbyło się w dniach od 18.07.2024 r. do 08.08.2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 25.07.2024 r. W ustalonym terminie tj.: do 23.08.2024 r. do projektu w/w planu nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z powyższym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), nie ma zastosowania.

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr V/36/2024
Rady Miejskiej w Pasymiu
z dnia 9 września 2024 r.**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), Rada Miejska w Pasymiu określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Realizacja inwestycji związanej z budową infrastruktury technicznej oraz realizacją lub utrzymaniem drogi oznaczonej symbolem 1KDL przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
1. Sposób realizacji inwestycji na terenie 1KDL wynikał będzie z możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.
2. Finansowanie inwestycji na terenie 1KDL które należą do zadań własnych gminy będzie realizowane zgodnie z uchwalonym corocznie budżetem gminy Pasym, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr V/36/2024
Rady Miejskiej w Pasymiu
z dnia 9 września 2024 r.**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr V/36/2024

Burmistrza Miasta Pasym

z dnia 9 września 2024 r.

Zalacznik5.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: 1 –Pasym, gmina Pasym, sporządzanego na podstawie 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

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). 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.

Art. 67 *ust. 3* ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) tj.: *Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian:*

- przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 *ust. 2* pkt 6, *ust. 3* pkt 11-13, art. 16 *ust. 1a* oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy;
- przepisy art. 15 *ust. 1* i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium;
- zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, lub
- jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego, których nie stosuje się od dnia utraty mocy przez studium;
- przepisy niewymienione w pkt 1-3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym - w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

W ramach procedowanego projektu do czasu wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) zostało wszczęte postępowanie i niezakończone oraz wystąpiono o opinie i uzgodnienia. Do chwili obecnej nie sporządzono planu ogólnego gminy.

2. Lokalizacja.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszarów położonych w sąsiedztwie terenów rozwoju zabudowy rekreacji indywidualnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przez teren opracowania przebiega ul. Ostrów.

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 istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.
- 2) W granicach planu przewidziano rozwój zabudowy w sąsiedztwie projektowanych dróg publicznych, które będą umożliwiały przyszłym użytkownikom skorzystanie z transportu zbiorowego.

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Po wprowadzeniu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolniczych na tereny rekreacji indywidualnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Prognozuje się, że część działek leżących w granicach opracowania zostanie sprzedanych. Transakcje rynkowe dają Gminie możliwość do naliczania opłaty planistycznej.
- b) Kolejnym krokiem inwestycyjnym będzie zabudowa terenu, z czym wiąże się pobranie podatku z tytułu zmiany podatku rolnego na podatek od nieruchomości budowlanych. Projekt planu daje możliwość sytuowania budynków rekreacji indywidualnej oraz usług turystycznych, a to spowoduje naliczanie podatków od części użytkowych budynków.
- c) Wydatki własne Gminy wiążą się z kosztami obsługi procesu inwestycyjnego, w tym pokrycie kosztów związanych z opracowaniem miejscowego planu oraz koszt związany z budową drogi publicznej KDL.
- 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.