

Uchwała Nr ...
Rady Miejskiej w Pasymiu
z dnia ... r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych 101, 102, 104, 106, 107, 108 w obrębie geodezyjnym Pasym 1, gmina Pasym

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 64 ust. 2 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 z późn. 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 z późn. zm.) i Uchwały Nr VIII/65/2024 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 9 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych 101, 102, 104, 106, 107, 108 w obrębie geodezyjnym Pasym 1, gmina Pasym oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym, przyjętej uchwałą Nr XXI/158/2005 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 15 lutego 2005 r., uchwala się, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych 101, 102, 104, 106, 107, 108 w obrębie geodezyjnym Pasym 1, gmina Pasym, zwany dalej „planem miejscowym”.
2. Plan miejscowy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
 - 1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
 - 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
 - 4) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2025 r. poz. 242), stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§2

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć: nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować budynków i ich elementów.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§3

1. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) wymiar podany w metrach;
 - 5) linia elektroenergetyczna do rozbiórki, budowy lub przebudowy;
 - 6) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §4.
2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące ustalenia planu miejscowego obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) obiekt wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 18 października 1948 r. (grodzisko z VI-VIII w. n. e. na obszarze AZP 26-64, nr st. 42);
 - 2) strefa ochrony konserwatorskiej obiektu wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 18 października 1948 r. (grodzisko z VI-VIII w. n. e. na obszarze AZP 26-64, nr st. 42);
 - 3) strefa ochrony otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 18 października 1948 r. (grodzisko z VI-VIII w. n. e. na obszarze AZP 26-64, nr st. 42).

§4

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem **ML**;
- 2) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **RN**;
- 3) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**.

§5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się jednakową kolorystykę elewacji budynków i ich pokryć dachowych w obrębie jednej działki budowlanej;
- 2) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych oraz zabudowy;
- 3) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §16-18.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza granicami prawnych form ochrony przyrody;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym mogą występować niezinwentaryzowane podziemne systemy melioracyjne, w związku z tym ustala się zapewnienie spójnego systemu gospodarki wodno-gruntowej;
- 3) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 4) zakazuje się realizacji urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem energii wiatru;
- 5) ustala się poziom hałasu w środowisku: dla terenu oznaczonego symbolem **ML**, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 18 października 1948 r. (grodzisko z VI-VIII w. n. e. na obszarze AZP 26-64, nr st. 42) – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) w granicach obszaru objętego planem miejscowym zgodnie z częścią graficzną wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej obiektu wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 18 października 1948 r. (grodzisko z VI-VIII w. n. e. na obszarze AZP 26-64, nr st. 42);
- 3) w strefie, o której mowa w pkt 2 obowiązują:
 - a) bezwzględny zakaz prowadzenia jakichkolwiek prac ziemnych,
 - b) zakaz nasadzeń,
 - c) pozostałe zasady zgodnie z przepisami odrębnymi
- 4) w granicach obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z częścią graficzną, wyznaczono strefę ochrony otoczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 18 października 1948 r. (grodzisko z VI-VIII w. n. e. na obszarze AZP 26-64, nr st. 42);
- 5) strefę, o której mowa w punkcie 4, wyznaczono ze względu na możliwość występowania niezewidencjonowanych zabytków archeologicznych;
- 6) w strefie, o której mowa w punkcie 4, prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.

§8

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§9

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w §16-21.

§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) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Zbiornik międzymorenowy Olsztyn – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach krajobrazu oznaczonego w audycie krajobrazowym jako krajobraz podmiejski i osadniczy o kodzie i podtypie 28-842.81-69 (8d);
- 4) w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa w stosunku do obszaru objętego planem miejscowym nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

§11

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości;

- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady dla terenu oznaczonego symbolem ML:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1 200 m²,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 30^\circ$,
 - c) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
- 3) ustalone parametry pkt 2 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§12

Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§13

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się rozbiórkę, budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych niebędących budynkami i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz niegenerującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń planu miejscowego;
- 2) nowe sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz na terenie oznaczonym symbolem ML w działkach wydzielonych w ramach przeznaczenia uzupełniającego – terenach komunikacji wewnętrznej;
- 3) na terenie ZN adaptuje się istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną z możliwością jej przebudowy;
- 4) w części graficznej planu miejscowego oznaczono linie elektroenergetyczne do przebudowy;
- 5) sieć wodociągową należy realizować jako podziemną o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 80 mm;
- 6) sieć kanalizacji sanitarnej należy realizować jako podziemną o przekroju nie mniejszym niż:
 - a) dla kanalizacji grawitacyjnej: \varnothing 160 mm,
 - b) dla kanalizacji ciśnieniowej: \varnothing 60 mm;
- 7) sieć kanalizacji deszczowej należy realizować jako podziemną o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 300 mm;
- 8) sieć gazociągową należy realizować jako podziemną o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 32 mm;
- 9) zasady określone w pkt 2-6 nie dotyczą: przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 10) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - ustala się z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w zakresie gospodarki ściekami: ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w zakresie zagospodarowania wód opadowych: ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - istniejącą sieć elektroenergetyczną kolidującą z przyszłą zabudową lub

zagospodarowaniem terenu należy rozebrać i wybudować zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi,

- e) w zakresie telekomunikacji: ustala się poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w zakresie ogrzewania: ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) gromadzenie odpadów oraz ich wywóz należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi odpadów oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 11) ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 12) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) miejsca do parkowania należy zapewnić na własnej działce w granicach terenu,
 - b) za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe,
 - c) wynikające z obliczeń ułamki miejsc do parkowania zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem ML: minimum 1 miejsce na 1 budynek rekreacji indywidualnej.

§14

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§15

Ustala się stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20% dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§16

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1ML**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków rekreacji indywidualnej: 9,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków rekreacji indywidualnej: dwie, w tym druga w poddaszu użytkowym,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° – 45°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachu dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: 0,05 do 0,3,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,

- d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1 200 m²;
- 5) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego oraz wydzielonymi drogami wewnętrznymi;
- 6) miejsca do parkowania zgodnie z §13.

§17

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1RN**: przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1ZN**:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem §13 pkt 3;
- 3) zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

§19

W granicach obszaru objętego planem miejscowym traci moc Uchwała nr VIII/62/2015 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 31 sierpnia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego półwyspu Ostrów w obrębie geodezyjnym Pasym (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 13 października 2015 r., poz. 3582).

§20

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pasym.

§21

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