

Uchwała Nr .../.../...

**Rady Miasta i gminy Pasym
z dnia 2025 roku**

**w sprawie uchwalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla terenów zabudowy
rekreacyjnej na działach nr 68, 173/6, 184 obr. 001, gmina Pasym.**

Działając na podstawie 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; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 721) oraz art. 20, 37ea i 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z2025r. poz. 527, 680), z zastrzeżeniem 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 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pasym”, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Pasymiu nr XXV/158/05 z dnia 15.02.2005r., na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem Burmistrza Miasta Pasym, Rada Miejska w Pasymiu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się Zintegrowany Plan Inwestycyjny, zwany dalej ZPI, który obejmuje dwa odrębne tereny, o granicach wyznaczonych na załącznikach nr 1a i 1b do niniejszej uchwały, o łącznej powierzchni ok. 9,0170ha

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

1. część graficzna w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załączniki nr 1a i 1b;
2. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
3. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w ZPI inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
4. dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3.

W granicach obszaru objętego ZPI nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1. granic i sposobów zagospodarowania 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;

2. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
3. Obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny;
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 4.

ZPI zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

1. ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze ZPI, zawarte w Rozdziałach 1 – 10;
2. ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej ZPI, zawarte w Rozdziale 11.
3. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1. **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
2. **dachu stromym o symetrycznych katach nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do poziomu pod kątem minimum 30°, w którym kąty nachylenia połaci dachowych symetrycznych względem kalenicy budynku są takie same. Nie dotyczy wykuszy;
3. **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
4. **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na części graficznej linię ciągłą, oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
5. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, budowli rolniczych oraz wiat. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
6. **obszarze ZPI** – należy przez to rozumieć cały obszar objęty granicami opracowania miejscowego planu zagospodarowania terenu;
7. **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania zdefiniowanych w rozdziale 7 - ustaleniach szczegółowych dotyczących terenów elementarnych, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej oraz zieleń.

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej ZPI stanowią obowiązujące ustalenie ZPI:

1. granica obszaru objętego ZPI;
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3. symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
4. symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
5. nieprzekraczalna linia zabudowy;
6. ustalenia w zakresie ochrony środowiska kulturowego;

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§ 7.

Obszar objęty ZPI obejmuje łącznie **20** terenów elementarnych, wyznaczonych w części graficznej ZPI w załącznikach nr 1a i 1b. Liniami rozgraniczającymi wydzielono na nich tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i oznaczonych następującymi symbolami literowymi i cyfrowymi:

1. Tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej - **ML**;
2. Tereny usług turystyki lub zieleni urządzonej - **UT-ZP**;
3. Tereny drogi dojazdowej - **KDD**;
4. Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej - **KR**;
5. Teren komunikacji pieszej - **KPP**;
6. Teren plaży - **ZB**.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

1. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 11.
2. W zakresie pokrycia i kolorystyki dachów ustala się stosowanie dachówek ceramicznych, betonowych lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach ceglastej czerwieni, z wyłączeniem blachy na rąbek.
3. W zakresie nawierzchni utwardzonych:
 - 1) należy stosować nawierzchni półprzepuszczalnych z naturalnych materiałów (zakaz stosowania materiałów bitumicznych i betonowych), z wyłączeniem dróg publicznych.
4. W zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:
 - 1) kolorystykę elewacji w odcieniach bieli, beżu i szarości, kolorze cegły i drewna;
 - 2) stosowanie na elewacjach takich materiałów, jak: cegła ceramiczna, tynki, kamień, drewno, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej;
 - 3) dopuszczenie na elewacjach materiałów nowoczesnych w kolorystyce nawiązującej do materiałów tradycyjnych;
5. W zakresie zagospodarowania terenu:
 - 1) nie dopuszcza się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
 - 2) zaleca się stosować ogrodzenia ażurowe, z materiałów pochodzenia naturalnego o wysokości nie większej niż 1,50 m;
 - 3) wskazane zastosowanie zieleni wzdłuż granic posesji;
 - 4) wskazane jest wykonanie w dolnej części ogrodzeń niewielkich przepustów dla drobnych

zwierząt.

6. W zakresie dopuszczalnych form małej architektury:

- 1) dopuszcza się zastosowanie różnych form małej architektury. Wskazuje się na konieczność ujednolicenia kolorystyki w korespondencji z istniejącą lub projektowaną zabudową jak również w zakresie stosowanych materiałów – preferuje się materiały tradycyjne: cegła ceramiczna, tynki, kamień, stal, drewno, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej itp.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. W granicach obszaru objętego ZPI występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
 - 1) tereny oznaczone symbolem **ML** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
 - 2) tereny oznaczone symbolem **UT-ZP** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
 - 3) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w ZPI ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej – nie ustala się.
2. W granicach obszaru objętego ZPI ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed wpływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 3) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody.
3. W granicach obszaru objętego ZPI ustala się zakaz użytkowania i zagospodarowania terenu, które:
 - 1) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
 - 2) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym ZPI lub na terenach przyległych;
 - 3) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego ZPI lub na terenach przyległych.

Rozdział 5

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

§ 10.

1. W granicach obszaru ZPI na działce nr 68 z (zał. 1b) lokalizowane jest stanowisko ochrony archeologicznej ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych Województwa Warmińsko-Mazurskiego.
2. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wskazanej na rysunku planu, roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych,
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości wydzielania mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

Rozdział 7

Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12.

1. W granicach ZPI jako przestrzeń publiczną uznaje się teren nad jeziorem **1ZB** oraz drogi publiczne oznaczone symbolami cyfrowo-literowymi **1KDD**.
2. W zakresie uniwersalnego projektowania ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.
3. Zasady lokalizacji w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w §8 oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 13.

1. W granicach obszaru objętego ZPI nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:
 - 1) Obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
 - 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 4) obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych ZPI

§ 14.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków podziału działek ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek dla terenu oznaczonego symbolem ML: 1200 m²;
 - 2) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek dla terenu oznaczonego symbolem literowym UT-ML: 4000 m²;
 - 3) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek: 10 m (nie dotyczy działek narożnych);
 - 4) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 110 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 15 stopni;
 - 5) Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów oraz na poczet polepszenia warunków nieruchomości sąsiedniej;

Rozdział 10

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15.

Nie ustala się.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z dróg przebiegających w granicach ZPI, zgodnie z częścią graficzną ZPI, a także z dróg przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego ZPI.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru ZPI z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia publiczna droga gminna znajdująca się poza granicami ZPI w.
3. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla budynków rekreacyjnych: 1 miejsca /1 lokal;
 - b) dla budynków usług turystyki: 1 mp na 100m² powierzchni użytkowej;
 - 1) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie przepisami odrębnymi w tym:
 - a) -1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
 - b) - 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
 - c) - 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;
 - d) - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
 - 2) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się nakaz:
 - 1) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej ustala się obowiązek przyłączenia do sieci dla celów bytowych;
 - 2) zapewnienia wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:
 - 1) zasilania energetycznego terenów objętych ZPI z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych;
 - 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
 - 2) nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
 - 1) nakaz odprowadzenia do kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dla zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników lub

indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków o wydajności do 10 m³ do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej;

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się nakaz:
 - 1) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
 - 2) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
 - 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 18.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 18 ust. 2 pkt 2.
2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.
3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe

§ 19.

Dla terenów **1ML - 9ML** oznaczonych w części graficznej ZPI na załączniku 1a, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów: tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną ZPI;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,20;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2 w tym poddasze użytkowe;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku letniskowej rekreacyjnego: 8,0 m;
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6,0 m.
 - 8) maksymalna ilość obiektów na działce: dwa budynki związane z przeznaczeniem podstawowym na jednej działce budowlanej i dwa budynki gospodarczo-garażowe;
 - 9) kolorystyka elewacji zgodnie z zasadami określonymi w § 8;
 - 10) geometria dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni;
 - b) wysokość gzymsu lub okapu – nie więcej niż 3,5m;
 - c) wysokość ścianki kolankowej – maksymalnie 1,30m.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 20.

Dla terenu **1UT-ZP** oznaczonej w części graficznej ZPI, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:
2. Podstawowe: teren usług turystycznych (w tym usługi hotelarskie, campingi, pola namiotowe, usługi gastronomiczne itp.) lub usługi sportu i rekreacji, pola golfowe lub zieleni urządzona. Dopuszcza się wykorzystanie dla jednej funkcji lub łącznie bez ustalenia proporcji między funkcjami;
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zagospodarowanie całego terenu jako przestrzeń publiczną w postaci terenów sportowych lub rekreacyjnych, zieleni urządzonej;
 - 2) dopuszcza się zagospodarowanie terenów podmokłych w postaci zieleni urządzonej z zbiornikami wodnymi, pomostami plażą itp.
 - 3) dopuszcza się podział terenów na działki – min 4000m²;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną ZPI w odległości: 6,0 m od linii rozgraniczających z drogami;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;
 - 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – maksymalnie – 0,6;
 - 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3 w tym poddasze użytkowe;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;
 - 9) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni; dla obiektów sportowych dopuszcza się zastosowanie innych rodzajów dachów w tym stropodachy.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i 18.
 5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 21.

Dla terenów **1KDD** oznaczonych w części graficznej ZPI, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg dojazdowych, minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m (poszerzenie terenu istniejącej drogi).
2. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 22.

Dla terenów **1KR – 5KR** oznaczonych w części graficznej ZPI, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej o minimalnej szerokości 8 m.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 23.

Dla terenu **1KPP- 4KPP** oznaczonego w części graficznej ZPI, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ciągu pieszego o minimalnej szerokości 3 m.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 16.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 17 i § 18.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

Rozdział 14

Ustalenia końcowe

§ 24.

1. Traci moc zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego półwyspu Ostrów w obrębie geodezyjnym Pasym, przyjętego uchwałą VIII/62/2015 Rady Miejskiej W Pasymiu w dniu 31 sierpnia 2015r., w zakresie objętym niniejszą uchwałą.
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa warmińsko-mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej Pasym

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 202 r., poz. 1130 z późn. zm.).

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zintegrowany Plan Inwestycyjny został sporządzony na wniosek inwestora prywatnego, zarządzającego terenem objętym ZPI.

Po sprawdzeniu kompletności wniosku przez Burmistrza Pasymia, Rada Miejska w Pasymiu podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego terenu dla działek nr 68, 173/6, 184 obr. 001 w gminie Pasym (Uchwała Nr Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia ...).

Tereny objęte ZPI stanowią własność prywatną. ZPI obejmuje tereny w większości niezabudowane, w użytkowaniu rolnym klasy V i VI oraz nieużytki i tereny zadrzewione. Działki nie są zabudowane.

W obowiązującym MPZP przeznaczone są na cele rekreacyjne.

Obsługa komunikacyjna terenu w oparciu o drogę gminną – Ostrów, poprzez projektowane drogi wewnętrzne.

Rozwiązania przyjęte w zintegrowanym planie inwestycyjnym nie naruszają zapisów zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pasym – dla tych terenów przewiduje się możliwość przeznaczenia na cele rekreacji indywidualnej i zabudowy letniskowej.

Ustalenia ZPI spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

W ustaleniach ZPI uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym ZPI zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie Pasym oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Burmistrz Miasta i Gminy Pasym, jako organ sporządzający projekt ZPI, zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym ZPI spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Przedmiotowy ZPI jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, dla której Rada Miejska w Pasymiu podjęła Uchwałę nr z dnia r. w sprawie przyjęcia aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Teren objęty ZPI stanowi własność prywatną. Położony jest w zakresie dostępu do infrastruktury technicznej (woda, energia). Obsługa komunikacyjna terenu ZPI docelowo następować będzie poprzez drogę gminną w klasie technicznej KDD.

W granicach ZPI nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

W zakresie inwestycji uzupełniającej została podpisana umowa urbanistyczna Nr, w której inwestor zobowiązał się do wykonania i przekazania na rzecz Gminy Pasym następujących elementów:

- 1) budowa infrastruktury drogowej w zakresie działek nr 68, 173/6, 184;
- 2) budowa infrastruktury wodociągowej w zakresie przyłączenia do wodociągu wszystkich działek objętych ZPI;
- 3) Przekazanie na rzecz gminy fragmentu działki nr 68 o powierzchni 4040m² z przeznaczeniem na cele usług turystyki lub zieleni urządzonej (1UT – ZP) pokrycie kosztów sporządzenia ZPI i prognozy do ZPI;
- 4) Przekazanie na rzecz gminy fragmentu działki nr 184 z przeznaczeniem na ciąg pieszy wraz z plażą nad jeziorem – ok. 700m² i urządzenie dojścia do plaży;
- 5) Przekazane na rzecz gminy poszerzenia drogi gminnej o nr 191 (na szerokości działki) – ok. 200m².
- 6) pokrycie kosztów notarialnych umowy urbanistycznej.

Wobec powyższego teren objęty ZPI posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane ZPI, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy.

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Pasymiu

Załącznik 2

do uchwały NrRady Miejskiej w Pasymiu

z dnia

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego terenu dla działek nr 68 i 184 obr. 001 w gminie Pasym

Do projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego terenu dla działek nr 68, 173/6, 184 obr. 001 w gminie Pasym w czasie wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono następujące uwagi:
.....

1. Rada Miejska w Pasymiu po zapoznaniu się z rozstrzygnięciem przedstawionym przez Burmistrza Miasta dotyczącym rozstrzygnięcia uwag, które wpłynęły do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, który był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu postanawia odrzucić/ przyjąć następujące uwagi:
.....

Załącznik nr 2 jest integralną częścią uchwały

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Pasymiu

Załącznik 3

do uchwały Nr Rady Miejskiej w Pasymiu

z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego terenu dla działek nr 68 173/6, 184 obr. 001 w gminie Pasym

W granicach opracowania nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć będących zadaniami własnymi gminy.

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Pasymiu

Załącznik 4

do uchwały Nr Rady Miejskiej w Pasymiu

z dnia

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Pasymiu