UCHWAŁA NR XLIII/333/2023
Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia
18 stycznia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym: 1-Pasym, 2-Pasym, 3- Pasym, 4-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 2022 r., poz. 503 ze zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), uchwały Nr XXIX/234/2021 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 9 listopada 2021 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym: 1-Pasym, 2-Pasym, 3- Pasym, 4-Pasym, gmina Pasym oraz uchwały Nr XXX/255/2021 z dnia 21 grudnia 2021 r. w sprawie: dodania załącznika nr 6 do uchwały Rady Miejskiej w Pasymiu nr XXIX/234/2021 z dnia 09 listopada 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym: 1- Pasym, 2-Pasym, 3-Pasym, 4-Pasym, gmina Pasym, Rada Miejska w Pasymiu po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym, uchwala co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pasym, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 5,12 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) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 2;
4) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 3;
5) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 4;
6) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 5;
7) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 6;
8) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finasowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 7;
9) dane przestrzenne tworzone dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią załącznik nr 8 do uchwały.

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) granice i sposoby 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 m^2;

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 wskaźniki 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) stawki procentowe, 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) wymiary w metrach;

6) oznaczenia przeznaczenia terenów elementarnych składające się z liczb i liter.

2. Następujące oznaczenia i informacje na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych: 1) teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”;

2) teren objęty granicami opracowania znajduje się w granicach aglomeracji Pasym;

3) granica 50m od cmentarza;

4) granica 150m od cmentarza.

3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne tj.:

1) napowietrzna linia elektroenergetyczna SN;

2) strefa, w której występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu działki wynikająca z położenia w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;

3) istniejąca sieć i przyłącza elektroenergetyczne nn

4) istniejąca sieć i przyłącza kanalizacji sanitarnej;

5) istniejąca sieć i przyłącza wodociągowe;

6) linie obrazujące geometryczne zasady wewnętrznego podziału; 7) opis lub oznaczenie dróg poza granicami planu miejscowego.

§ 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 danym symbolem cyfrowo – literowym.

2) Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać żadne elementy budynku.

3) Obowiązująca linia zabudowy – oznacza linię, na której należy lokalizować przynajmniej 50% elewacji frontowej budynku mieszkalnego z możliwością wycofania pozostałej części budynku mieszkalnego oraz całego budynku gospodarczego lub garażowego w głąb działki. Dopuszcza się przekroczenie tej linii przez wykusz lub ganek o powierzchni zabudowy nie większej niż 15m^2 oraz przez schody zewnętrzne.

4) Powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5) Adaptacja – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego zagospodarowania terenu lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez: remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki są zgodne z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych niniejszej uchwale lub zachowują stan istniejący pod względem gabarytów obiektu w tym wysokość budynku oraz kąt nachylenia dachu.

6) Zabudowa nieuciążliwa – należy przez to rozumieć działalność niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jak również prowadzoną przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych, gwarantujących brak emisji oddziaływań mogących pogarszać higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich, a w szczególności budynków lub lokali z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

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

8) Kąt nachylenia połaci - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść.

9) Wysokość zabudowy - w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość do najwyżej położonej konstrukcji przekrycia budynku, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu budowlanego.

10) Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12^0.

11) Kierunek głównej kalenicy budynku – ustawienie najwyższej część dachu względem drogi lub względem granicy działki, zgodnie z ustalenia szczegółowymi.

12) Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący: załącznik nr 1, załącznik nr 2, załącznik nr 3, załącznik nr 4, załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

13) Przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 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 mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem MWW;

3) pod tereny usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczone na rysunku planu symbolem UB;

4) pod tereny produkcji przemysłowej, usług, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem PP/U/PS;

5) pod tereny obsługi komunikacji – teren garaży, oznaczone na rysunku planu symbolem KOG; 6) pod tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KR.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

1) Powiązanie komunikacyjne terenu:

a) na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały z układem zewnętrznym, zapewnia droga gmina – ul. Warszawska oraz ul. Wyzwolenia

b) na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały z układem zewnętrznym, zapewnia droga gmina – ul. Jerzego Burskiego;

c) na załączniku nr 3 do niniejszej uchwały z układem zewnętrznym, zapewnia droga powiatowa – ul. Słoneczna;

d) na złączniku nr 4 do niniejszej uchwały z układem zewnętrznym tj. z drogą gminną – z ul. Polną oraz z ul. Poprzeczną - zapewniają drogi gminne o nr ew. działki 271/149 i 271/169, oznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 2.KDW4 i 2.KDW5;

e) na złączniku nr 5 do niniejszej uchwały z układem zewnętrznym tj. z drogą powiatową – ul. Jana Pawła II, zapewnia droga gminna o nr ew. działki 429, oznaczona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 030KDD/15/.

2) Bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek należy realizować z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW lub z dróg publicznych i dróg wewnętrznych bezpośrednio przyległych do terenów objętych granicami opracowania planu.

3) 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) Sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się przebudowę linii napowietrznych celem ich skablowania lub przeniesienia sieci. W przypadku skablowania sieci nie obowiązują strefy, dla których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

2) Tereny położone w granicach załączników nr 1, 2, 4, 5 do niniejszej uchwały znajdują się w granicach ustanowionej aglomeracji Pasym. Odprowadzenie ścieków na przedmiotowym terenie należy realizować do układu kanalizacji sanitarnej (kierującej ścieki na istniejącą oczyszczalnię).

2a) Na terenach położonych w granicach załącznika nr 3 do niniejszej uchwały odprowadzenie ścieków należy realizować do układu kanalizacji sanitarnej (kierującej ścieki na istniejącą oczyszczalnię). W przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków należy realizować poprzez rozwiązania i technologie alternatywne, dopuszczone przepisami odrębnymi.

3) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

4) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni nieutwardzonych i uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych 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 zgodni z przepisami odrębnymi.

5) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.

6) Zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł lub sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.

7) Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8) 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.

9) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, o których mowa w przepisach odrębnych, z zakazem wykorzystania energii wiatru.

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

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

1) przeznaczenia terenów elementarnych oraz określenia minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;

2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, obowiązujących 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.

2. Ustalenia dotyczące urządzeń reklamowych.

1) w granicach planu nie dopuszcza się rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym;

2) w granicach planu wprowadza się zakaz umieszczania reklam w tym banerów na ogrodzeniach.

3. Ogrodzenia od strony dróg nie mogą przekraczać wysokości 1,8 m od poziomu terenu. Od strony drogi dopuszcza się wykonanie ogrodzeń jako drewniane, murowane, kamienne lub metalowe z możliwością łączenia wyżej wymienionych materiałów. W ogrodzeniach od strony dróg wprowadza się zakaz stosowania prefabrykowanych przęseł betonowych.

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

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

1. Ustala się zasady z 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 MWW zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

4) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

5) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu odpowiadającej gabarytami i formą zabudowie istniejącej i sąsiedniej, 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) teren na załączniku nr 3 do niniejszej uchwały znajduje się w części w strefie 50m od cmentarza, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;

3) teren na załączniku nr 3 do niniejszej uchwały znajduje się części w strefie 150m od cmentarza, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;

4) teren na załączniku nr 1, 2, 4, 5 do niniejszej uchwały znajduje się w granicach ustanowionej aglomeracji Pasym, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;

5) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;

6) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;

7) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

8) 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.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) budynki oraz elementy zagospodarowania zgodne z przeznaczeniem planu, lecz przekraczające parametry ustalone w poszczególnych terenach elementarnych, istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, powstałe na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, lub na które zostały wydane prawomocne decyzje pozwolenia na budowę, uznaje się za zgodne z planem; dopuszcza się użytkowanie i remonty tych budynków, a także przebudowę, rozbudowę, z zachowaniem pozostałych parametrów ustalonych w planie lub przy założeniu, że przekroczenie parametrów nie będzie większe niż przed rozbudową.

2) 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.

Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 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 1UB nie może być mniejsza niż 1000 m^2;
2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 3MWW nie może być mniejsza niż 600 m^2;
3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 12MNW, 13MNW nie może być mniejsza niż 1000 m^2;
4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 14MNW nie może być mniejsza niż 1500 m^2;
5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 8PP/U/PS, 15PP/U/PS nie może być mniejsza niż 2000 m^2;
6) 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: min. 2000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki: min. 30 m;

3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 - 100 stopni.

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

Na terenie objętym opracowaniem miejscowego planu nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 16. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

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

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. W granicach planu inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest teren o symbolu 6KDD.

§ 18. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi. **§ 19. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	**Ustalenia**

1UB (pow. 0,11 ha).	1. **Przeznaczenie:** tereny usług bezpieczeństwa i porządku publicznego. 2. **Ogólne zasady zagospodarowania terenu:** a) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budowę: budynków usługowych w tym usług publicznych i towarzyszących budynków pomocniczych, budynków garażowych, wiat, altan, zieleni urządzonej, parkingów, infrastruktury technicznej do obsługi terenu, dojść i dojazdów, obiektów małej architektury; b) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; c) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj.: min. 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usług publicznych; d) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 065KDD lub z ul. Warszawskiej, przyległych do granic opracowania planu. 3. **Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:** a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie lub dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, zawartym w przedziale 13^0 - 40^0, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b) liczba kondygnacji: maks. 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; c) wysokość zabudowy: maks. 12,0 m - (ograniczenie nie dotyczy masztu antenowego, dla którego ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 30m oraz ustaleń dotyczących wysokości budynków gospodarczych, budynków garażowych, altan i wiat); d) wysokość budynków gospodarczych i garażowych: maks. 5,0 m; e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 5,0 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15^0- 35^0. f) kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle lub prostopadle do drogi (dopuszcza się tolerancję do 10^0); g) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło; h) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: materiały w kolorze naturalnej ceglastej czerwieni; i) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4; - wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,1 – maks. 1,6; - powierzchnia biologicznie czynna: min. 20% powierzchni działki budowlanej.
2KOG (pow. 0,41 ha);	1. **Przeznaczenie:** tereny obsługi komunikacji – teren garaży. 2. **Ogólne zasady zagospodarowania terenu:** a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz zagospodarowanie terenu;

4KOG (pow. 0,12 ha).	b) dopuszcza się budowę zespołów garaży; c) ustala się możliwość realizacji funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej (zieleń urządzona, miejsca postojowe, obiekty i sieci infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury służące utrzymaniu porządku, dojścia i dojazdy); d) dopuszcza się budowę budynków na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi; e) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; f) zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu 2KOG: z ul. Wyzwolenia oznaczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyległym do granic opracowania niniejszego planu symbolem 068KDD/12/ lub z działki o nr ew. 446 i oznaczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyległym do granic opracowania niniejszego planu symbolem 073KDD/12/; g) zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu 4KOG: z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KR. 3. **Zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 15^0 -20^0; b) liczba kondygnacji: maks. 1 kondygnacja nadziemna; c) wysokość zabudowy: maks. 6,0m z wyjątkiem obiektów, o których mowa w lit. d); d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – ażurowe altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15^0- 35^0; e) kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równolegle lub prostopadle do granicy działki; f) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: materiały w kolorze ceglastej czerwieni; g) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 1,0; - wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,0 – maks. 1,0; - powierzchnia biologicznie czynna: min. 0% powierzchni działki budowlanej.

3MWW (pow. 0,28 ha).	1. **Przeznaczenie:** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej. 2. **Ogólne zasady zagospodarowania terenu:** a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz zagospodarowanie terenu; b) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budowę: budynków mieszkalnych wielorodzinnych w układzie wolnostojącym i towarzyszących budynków gospodarczych, wiat, altan, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej do obsługi terenu, dojść i dojazdów, obiektów małej architektury; c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; d) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki lub w granicach terenu oznaczonego symbolem 4KOG tj: min. 1 stanowisko postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny; e) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi wewnętrznej o symbolu 5KDW. 3. **Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:** a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome,

	dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 30^0 - 45^0, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b) liczba kondygnacji: maks. 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; c) wysokość zabudowy: maks. 13,0 m - (ograniczenie nie dotyczy budynków gospodarczych, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 3,5 m oraz ustaleń dotyczących wysokości altan i wiat); d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15^0- 35^0; e) kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle lub prostopadle do granicy działki; f) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło; g) rodzaj pokrycia dachu: materiały w kolorze naturalnej ceglastej czerwieni; h) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,3; - wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,6 – maks. 1,2; - powierzchnia biologicznie czynna: min. 25% powierzchni działki budowlanej.

5KR (pow. 0,17 ha); **6KR** (pow. 0,15 ha); **7KR** (pow. 0,15 ha); **9KR** (pow. 0,001 ha); **10KR** (pow. 0,03 ha); **11KR** (pow. 0,4 ha).	1. **Przeznaczenie:** drogi wewnętrzne. 2. **Zasady zagospodarowania terenu:** a) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacji, obiektów małej architektury; b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; c) wysokość zabudowy: maks. 7,0m; d) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.
8PP/U/PS (pow. 0,63 ha).	1. **Przeznaczenie:** tereny produkcji przemysłowej, usług, składów i magazynów. 2. **Zasady zagospodarowania terenu:** a) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budowę nieuciążliwej: zabudowy i infrastruktury produkcyjnej, zabudowy usługowej, składów i magazynów, budynków pomocniczych, budynków i urządzeń technicznych, wiat, altan, zieleni urządzonej, parkingów, infrastruktury technicznej, zbiorników przeciwpożarowych, dojść i dojazdów, obiektów małej architektury; b) teren znajduje się częściowo w strefie 50m i 150m od cmentarza – obowiązują ograniczenia zgodne z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności zakaz lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności; c) dopuszcza się realizację farm fotowoltaicznych o mocy do 500 kW; d) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; e) obsługa komunikacyjna: z drogi wewnętrznej o symbolu 7KR. 3. **Zasady kształtowania zabudowy.** a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia zawartym w przedziale 15^0 -45^0;

	b) wysokość zabudowy: maks. 16,0m; c) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pasteli, drewno, kamień, szkło, stal, płyta warstwowa; d) rodzaj pokrycia dachu: materiały w kolorach czerwieni, brązu lub grafitu; e) kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równolegle lub prostopadle do drogi lub do granicy działki; f) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4; - wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,1 – maks. 1,2; - powierzchnia biologicznie czynna: min. 5% powierzchni działki budowlanej.

15PP/U/PS (pow. 0,62ha).	1. **Przeznaczenie:** tereny produkcji przemysłowej, usług, składów i magazynów. 2. **Zasady zagospodarowania terenu:** a) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budowę nieuciążliwej: zabudowy i infrastruktury produkcyjnej, zabudowy usługowej, składów i magazynów, budynków pomocniczych, budynków i urządzeń technicznych, wiat, altan, zieleni urządzonej, parkingów, infrastruktury technicznej, zbiorników przeciwpożarowych, dojść i dojazdów, obiektów małej architektury; b) dopuszcza się realizację farm fotowoltaicznych o mocy do 500kW; c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; d) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 030KDD/15/, przyległej do granic opracowania planu. 3. **Zasady kształtowania zabudowy.** a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia zawartym w przedziale 15^0 -45^0; b) wysokość zabudowy: maks. 16,0m; c) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pasteli, drewno, kamień, szkło, stal, płyta warstwowa; d) rodzaj pokrycia dachu: materiały w kolorach czerwieni, brązu lub grafitu; e) kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równolegle lub prostopadle do drogi lub do granicy działki; f) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4; - wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,1 – maks. 1,2; - powierzchnia biologicznie czynna: min. 5% powierzchni działki budowlanej.
12MNW (pow. 1,1 ha); **13MNW** (pow. 0,98 ha).	1. **Przeznaczenie:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. 2. **Ogólne zasady zagospodarowania terenu:** a) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budowę: budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym i towarzyszących budynków gospodarczych, budynków garażowych, wiat, altan, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej do obsługi terenu, dojść i dojazdów, obiektów małej architektury; b) nie dopuszcza się budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej; c) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; d) obowiązująca linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; e) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy

	przewidzieć w granicach działki tj: min. 2 stanowiska postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny, przy czym miejsce na podjeździe i w garażu należy traktować jako miejsce postojowe; f) zasady obsługi komunikacyjnej: główny wjazd na działkę należy zapewnić z drogi oznaczonej symbolem 2.KDW4 przyległej do granic opracowania planu lub z drogi wewnętrznej o symbolu 10KDW, 11KDW. 3. **Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:** a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35^0 - 45^0, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; c) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m - (ograniczenie nie dotyczy budynków gospodarczych i garażowych, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5,0 m oraz ustaleń dotyczących wysokości altan i wiat); d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15^0- 35^0; e) wysokość poziomu posadzki parteru: maks. 0,5 m mierzone przy głównym wejściu do budynku; f) kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego: równolegle do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę; g) kierunek głównej kalenicy budynku gospodarczego lub garażowego: równolegle lub prostopadle do kalenicy budynku mieszkalnego; h) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło; i) rodzaj pokrycia dachu: materiały w kolorze naturalnej ceglastej czerwieni; j) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,25; - wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,1 – maks. 0,5; - powierzchnia biologicznie czynna: min. 60% powierzchni działki budowlanej.
14MNW (pow. 0,2 ha).	1. **Przeznaczenie** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. 2. **Ogólne zasady zagospodarowania terenu:** a) w ramach przeznaczenia dopuszcza się budowę: budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym i towarzyszących budynków gospodarczych, budynków garażowych, wiat, altan, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej do obsługi terenu, dojść i dojazdów, obiektów małej architektury; b) nie dopuszcza się budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej; c) obowiązująca linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

	d) miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach działki tj: min. 2 stanowiska postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny, przy czym miejsce na podjeździe i w garażu należy traktować jako miejsce postojowe; e) zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi wewnętrznej oznaczonej
	symbolem 11KDW. 3. **Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:** a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, czterospadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 15^0 - 20^0, możliwe jest stosowanie wykuszy, lukarn, naczółków oraz okien połaciowych doświetlających poddasze; b) liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne; c) wysokość zabudowy: maks. 9,5 m - (ograniczenie nie dotyczy budynków gospodarczych i garażowych dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5,0 m oraz ustaleń dotyczących wysokości altan i wiat); d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15^0- 35^0. e) wysokość do okapu głównej połaci dachowej budynku mieszkalnego: w przedziale od 5,5m do 7,0m; f) wysokość poziomu posadzki parteru: maks. 0,5 m mierzone przy głównym wejściu do budynku; g) kierunek głównej kalenicy budynku mieszkalnego: równolegle do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę; h) kierunek głównej kalenicy budynku gospodarczego lub garażowego: równolegle lub prostopadle do kalenicy budynku mieszkalnego; i) materiały w elewacji: tynki od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, drewno, kamień, szkło; j) rodzaj pokrycia dachu: materiały w kolorze ceglastej czerwieni; k) wskaźniki zagospodarowania terenu: - wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,25; - wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,06 – maks. 0,4; - powierzchnia biologicznie czynna: min. 60% powierzchni działki budowlanej.

ROZDZIAŁ III

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 15%.

§22. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone uchwałami:

- Nr XXVIII/180/2013 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Pasym (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z dnia 29 sierpnia 2013 roku, poz. 2565);
- Nr IX/69/2019 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 30 sierpnia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pasym (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z dnia 10 września 2019 roku, poz. 4441).

§ 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