

UCHWAŁA Nr . . . / . . . / 2017
Rady Miejskiej w Pasymiu
z dnia . . . 2017 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Grom,
gmina Pasym

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948 oraz z 2017 r. poz. 730, 935) i Uchwały Nr V/14/2015 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Grom, gmina Pasym oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pasym, przyjętej uchwałą Nr XXI/158/2005 Rady Miejskiej w Pasymiu, z dnia 15 lutego 2005 r., uchwała się co następuje:

§1

Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2

Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

- 1) plan – niniejsza uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Grom, gmina Pasym;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, której nie może przekraczać żaden element budynku.

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:
 - 1) granica opracowania planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z zapisem §4.
2. Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

§4

Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) teren plaży, oznaczony symbolem **USw**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;

- 3) teren zabudowy usług turystycznych, oznaczony symbolem **UT**;
- 4) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**;
- 5) teren lasów, oznaczony symbolem **ZL**;
- 6) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony symbolem **ZN**;
- 7) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 8) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**;
- 9) teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem **KDX**.

§5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania reklam emitujących światło pulsacyjne oraz telebimów.
2. Zakazuje się lokalizacji reklam na ogrodzeniach.
3. Na budynkach, reklamy dopuszcza się wyłącznie w pasie zlokalizowanym nad linią okien parteru i pod linią okapu dachu.
4. Miejsca postojowe należy zapewnić na własnej działce budowlanej, w granicach opracowania planu, w liczbie zgodnej z ustaleniami szczegółowymi.
5. Na całym obszarze planu dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi urządzeń, obsługujących tereny objęte opracowaniem w zakresie ustalonego w planie przeznaczenia terenu w sposób nienaruszający przepisów odrębnych.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:

1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach prawnej formy ochrony przyrody – obszar chronionego krajobrazu pojezierza olsztyńskiego.
2. W obszarze wymienionym w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym Uchwała nr XX/470/16 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego.

§7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na obszarze objętym planem, nie występują tereny oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków.
2. Ze względu na charakter występowania znalezisk archeologicznych, nie można wykluczyć istnienia na terenie objętym granicami planu zabytkowych obiektów archeologicznych, objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§8

Część obszaru objętego planem, jako teren plaży, oraz tereny dróg publicznych stanowi przestrzeń publiczną. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej określono w ustaleniach szczegółowych terenu USw.

§9

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§10

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

1. Tereny objęte planem zlokalizowane są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zasady obowiązujące na terenach objętych prawnymi formami ochrony przyrody określono w §6.
3. Grunty leśne znajdujące się na obszarze objętym planem są objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.
4. Na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§11

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. W planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości.
2. W przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1100 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki mierzonego w linii rozgraniczającej dróg – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulic w przedziale 60-120°;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolem UT:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki mierzonego w linii rozgraniczającej dróg – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°.

§12

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci infrastruktury technicznej, przyłączy i urządzeń jej towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) odbiór ścieków kanalizacją sanitarną;
- 4) w granicach obszaru objętego planem do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań w zakresie odprowadzania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w granicach obszaru objętego planem wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego wraz z przepisami wykonawczymi;
- 6) w granicach obszaru objętego planem gromadzenie odpadów oraz ich wywóz, należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi odpadów oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w prąd z istniejącej, budowanej i modernizowanej sieci elektroenergetycznej.

§13

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich

użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§14

W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny, dla których jest potrzeba określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§15

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - ustala się stawkę wysokości 2% dla całego obszaru objętego planem.

§16

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1USw:

1. Przeznaczenie – teren plaży.
2. W ramach przeznaczenia, dopuszczalne budynki stanowią budynki sanitarne dla korzystających z plaży, kąpieliska i przystani o parametrach:
 - 1) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 1% powierzchni terenu;
 - 3) intensywność zabudowy: minimalna: 0,005, maksymalna: 0,01;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 98% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 5,0 m, jedna kondygnacja nadziemna;
 - 6) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej: 30°÷45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni;
 - 7) w celu oddalenia obiektu od brzegu jeziora oraz ochrony istniejącej skarpy, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) na terenie obowiązują zakazy związane z obszarem chronionego krajobrazu, w szczególności zakaz usuwania zadrzewień nadwodnych;
 - 9) zakaz realizacji miejsc postojowych na terenie;
 - 10) dostępność komunikacyjna terenu z drogi 1KDD;
 - 11) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi urządzeń, obsługujących przedmiotowe tereny w zakresie ustalonego w planie przeznaczenia, w sposób nienaruszający przepisów odrębnych.

§ 17

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% działki,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna: 0,1, maksymalna: 0,6,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - e) wysokość budynków mieszkalnych: nie więcej niż 2 kondygnacje, w tym druga jako poddasze użytkowe, nie więcej niż 10,0 m,
 - f) wysokość garaży i budynków gospodarczych: nie więcej niż 6,0 m,
 - g) geometria dachu dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej: 35°÷45°; dla garaży oraz budynków gospodarczych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej: 22°÷45°,

- h) dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) na terenach 2MN, 6MN, 7MN i 8MN zabudowę realizować ze szczególnym uwzględnieniem zakazu zmiany stosunków wodnych obowiązującym na obszarze chronionego krajobrazu;
- 4) na terenie 1MN obowiązuje zachowanie istniejących obiektów hydrotechnicznych;
- 5) na terenach obowiązują zakazy związane z obszarem chronionego krajobrazu, w szczególności zakaz usuwania zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;
- 6) na rysunku planu oznaczono skupiska drzew objętych wyżej wymienionym zakazem;
- 7) powyższe wskazanie nie oznacza, że poza oznaczonymi skupiskami nie mogą występować chronione zadrzewienia;
- 8) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi urządzeń, obsługujących przedmiotowe tereny w zakresie ustalonego w planie przeznaczenia, w sposób nienaruszający przepisów odrębnych;
- 9) dostępność komunikacyjna z istniejących dróg: publicznych, wewnętrznych oraz dróg znajdujących się poza granicami planu;
- 10) miejsca postojowe zapewnić na własnej działce w granicach terenu w liczbie minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 11) miejsca postojowe na terenach 1MN, 2MN i 9MN mogą być realizowane wyłącznie w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 18

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1UT, 2UT, 3UT:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usług turystycznych.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% działki,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna: 0,1, maksymalna: 0,6,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - e) wysokość budynków usługowych: nie więcej niż 2 kondygnacje, w tym druga jako poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0 m,
 - f) wysokość garaży: nie więcej niż 6,0 m,
 - g) geometria dachu dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej: 35°÷45°; dla garaży oraz budynków gospodarczych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej: 22°÷45°,
 - h) dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) na terenie 3UT obowiązuje zachowanie istniejącego obiektu hydrotechnicznego;
- 4) na rysunku planu oznaczono skupiska drzew objętych wyżej wymienionym zakazem;
- 5) powyższe wskazanie nie oznacza, że poza oznaczonymi skupiskami nie mogą występować chronione zadrzewienia;
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi urządzeń, obsługujących przedmiotowe tereny w zakresie ustalonego w planie przeznaczenia, w sposób nienaruszający przepisów odrębnych;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) dostępność komunikacyjna: z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych;
- 8) miejsca postojowe zapewnić na własnej działce w granicach terenu w liczbie minimum 1

- miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe;
- 9) miejsca postojowe na terenie 1UT mogą być realizowane wyłącznie w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy.

§ 19

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1R, 2R, 3R:

- 1) przeznaczenie – teren rolniczy.
- 2) Na terenach 1R i 3R dopuszcza się lokalizację wyłącznie zabudowy zagrodowej, związanej z prowadzeniem produkcją rolną;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% terenu,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna: 0,01, maksymalna: 0,6,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - e) wysokość budynków mieszkalnych: nie więcej niż 2 kondygnacje, nie więcej niż 10,0 m,
 - f) wysokość garaży: nie więcej niż 6,0 m,
 - g) wysokość budynków gospodarstw rolnych: nie więcej niż 12,0 m,
 - h) wysokość budowli rolniczych i urządzeń związanych z produkcją rolną: nie więcej niż 15,0 m,
 - i) geometria dachu dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej: $35^{\circ} \div 45^{\circ}$; dla garaży oraz budynków gospodarczych, inwentarskich, składowych i magazynowych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej: $22^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - j) dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) na terenach obowiązują zakazy związane z obszarem chronionego krajobrazu, w szczególności zakaz usuwania zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;
- 5) na rysunku planu, na terenach 1R i 3R oznaczono skupiska drzew objętych wyżej wymienionym zakazem;
- 6) powyższe wskazanie nie oznacza, że poza oznaczonymi skupiskami nie mogą występować chronione zadrzewienia;
- 7) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi urządzeń, obsługujących przedmiotowe tereny w zakresie ustalonego w planie przeznaczenia, w sposób nienaruszający przepisów odrębnych;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) dostępność komunikacyjna: z istniejących dróg publicznych, wewnętrznych oraz dróg znajdujących się poza granicami planu,
 - b) miejsca postojowe zapewnić na własnej działce w granicach terenu w liczbie minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny.

§ 20

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1ZN:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni nieurządzonej;
- 2) teren należy utrzymać w obecnej formie – nadwodnego zadrzewienia;

§ 21

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL:

- 1) przeznaczenie – teren lasów;
- 2) obowiązują przepisy odrębne.

§ 22

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 01KDD, 02KDD;

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) parametry zagospodarowania terenów: szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) na terenach obowiązują zakazy związane z obszarem chronionego krajobrazu, w szczególności zakaz usuwania zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;
- 4) na rysunku planu, na terenie 01KDD oznaczono skupiska drzew objętych wyżej wymienionym zakazem;
- 5) powyższe wskazanie nie oznacza, że poza oznaczonymi skupiskami nie mogą występować chronione zadrzewienia.

§ 23

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem 01KDW, 02KDW, 03KDW, 04KDW, 05KDW, 06KDW, 07KDW, 08KDW:

- 1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej;
- 2) parametry zagospodarowania terenów: szerokość terenu w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu 01KDW: 5,0 m,
 - b) dla terenu 02KDW: 10,0 m,
 - c) dla terenu 03KDW: 8,0 m,
 - d) dla terenu 04KDW: w granicach działki o nr 482/2,
 - e) dla terenu 05KDW: 8,0 m,
 - f) dla terenu 06KDW: 10,0 m,
 - g) dla terenu 07KDW: 10,0 m,
 - h) dla terenu 08KDW zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym;
- 3) na terenach 02KDW i 07KDW zabudowę realizować ze szczególnym uwzględnieniem zakazu zmiany stosunków wodnych obowiązującym na obszarze chronionego krajobrazu;
- 4) na terenach obowiązują zakazy związane z obszarem chronionego krajobrazu, w szczególności zakaz usuwania zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;
- 5) na rysunku planu, na terenach: 02KDW, 07KDW oznaczono skupiska drzew objętych wyżej wymienionym zakazem;
- 6) powyższe wskazanie nie oznacza, że poza oznaczonymi skupiskami nie mogą występować chronione zadrzewienia.

§ 24

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem 01KDX, 02KDX:

- 1) przeznaczenie – teren ciągu pieszego;
- 2) parametry zagospodarowania terenów: szerokość terenu w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu 01KDX: 4,0 m,
 - b) dla terenu 02KDX: 8,0 m;
- 3) na terenach obowiązują zakazy związane z obszarem chronionego krajobrazu, w szczególności zakaz usuwania zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;

- 4) ciągi piesze należy realizować ze szczególnym uwzględnieniem zakazu zmiany stosunków wodnych obowiązującym na obszarze chronionego krajobrazu.

§25

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pasym.

§26

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§27

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

Przewodniczący Rady Miejskiej