

**UCHWAŁA NR XLII/284/2018
RADY MIEJSKIEJ W PASYMIU**

z dnia 16 sierpnia 2018 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Pasym
(półwysep Korea).**

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. 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) Rada Miejska w Pasymiu po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym, uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Pasym (półwysep Korea), zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje zakres i granice zgodne z Uchwałą Nr XXXVI/245/2018 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Pasym (półwysep Korea).

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

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

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

- 1) tereny zabudowy usług turystycznych oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 8) zasady kształtowania krajobrazu;
- 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego oznaczone symbolem;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica opracowania planu.

2. Elementy informacyjne planu: linia elektroenergetyczne Sn – 15kV.

§ 4. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale.

- 1) Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem.
- 2) Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 10⁰.
- 3) Główna połać dachowa - należy przez to rozumieć połać dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połaci dachowej nie stanowią zadaszania wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszanie tarasów.
- 4) Dach wegetatywny – pokrycie dachowe z umieszczonym na wierzchu podłożem gruntowym, na którym dozwolone jest sadzenie roślin.
- 5) Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne obrysy ścian budynków.
- 6) Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę przebiegu sieci, rozbiórkę obiektów w tym sieci i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Odprowadzenie ścieków odbywać będzie się do układu kanalizacji sanitarnej (kierującej ścieki na istniejącą oczyszczalnię). Do czasu wybudowania sieci dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zaopatrzenie w wodę odbywać będzie się z sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

5. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z dachów na teren własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się przebudowę istniejących linii napowietrznych Sn - 15 kV w tym ich skablowanie. Dla elektroenergetycznych linii napowietrznych 15 kV zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje strefa ograniczonego zagospodarowania (pas techniczny). Strefa ograniczonego zagospodarowania od linii energetycznej nie obowiązuje w przypadku skablowania sieci. Nowe sieci energetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne.

7. Przyłączenie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

9. 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.

10. Melioracje:

- 1) wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;

2) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób aby nowa sieć drenarska, lub rów otwarty przejął funkcje starej sieci zachowując spływ wód.

11. Odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Zasady obsługi komunikacyjnej.

1. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają: droga publiczna powiatowa Nr 1469N oraz oznaczona na rysunku planu droga o symbolu D10 i ciąg pieszo – jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 2PJ, znajdujące się poza granicą opracowania planu.

2. Zasady obsługi parkingowej obszaru planu w tym minimalna liczba miejsc parkingowych dla nowej zabudowy:

- 1) dla funkcji usług turystycznych (hotel) należy zapewnić min. 0,6 miejsca postojowe na 1 pokój;
- 2) dla funkcji usług turystycznych (bungalow) należy zapewnić min. 1,0 miejsce postojowe na 1 budynek;
- 3) dla usług gastronomicznych należy zapewnić min. 20 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 4) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15;
 - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40;
 - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-100;
 - d) 4% liczby miejsc postojowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Ogrodzenia od strony dróg publicznych nie mogą przekraczać wysokości 1,8 m od poziomu terenu. Powyższe ograniczenie wysokości nie dotyczy piłkochwyłów realizowanych dla usług sportowych.

2. Od strony dróg publicznych wprowadza się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz pełnych murowanych.

3. Obowiązuje zakaz rozmieszczania nośników reklamowych z oświetleniem pulsacyjnym oraz zakaz umieszczania reklam, w tym banerów na ogrodzeniach.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału i scalania nieruchomości:

- a) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości na podstawie odpowiednich przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- b) Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki: 1500 m²;
 - minimalny front działki: min. 20 m;
 - nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 80 - 100 stopni.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Teren objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn” - ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii w postaci: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych o mocy urządzeń do 100 kW z wykluczeniem turbin wiatrowych.

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

W obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, 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.

§ 10. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

1. Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem należy użytkować w sposób dotychczasowy.

2. Dopuszcza się wznoszenie tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją podstawową terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

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

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowiące zadania własne gminy miejskiej.

§ 13. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

W sąsiedztwie istniejącej infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

§ 14. W granicach planu nie występują:

1. tereny górnicze;

2. obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;

3. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

4. obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

5. na dzień uchwalenia planu nie sporządzono audytu krajobrazowego, w związku z tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa krajobrazów priorytetowych nie określono.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych

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

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia w ha)	Ustalenia
1.UT (pow. 0,7 ha); 2.UT (pow. 0,15 ha); 3.UT (pow. 1,93 ha).	1.Przeznaczenie podstawowe: tereny usług turystycznych. 2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu: 1)na terenie 1.UT oraz 2.UT w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się w szczególności obiekty związane z zakwaterowaniem w tym wolnostojące domki turystyczne, usługi gastronomiczne, przystań żeglarską, port wewnętrzny, usługi rekreacyjno – sportowe, budynki pomocnicze, budynki techniczne, wiaty, altany, hangary, zieleń urządzoną, parkingi, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy, urządzenia wodne, obiekty małej architektury; 2)na terenie 3.UT w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się w szczególności hotel, obiekty położone wokół budynku głównego na terenie hotelu związane z zakwaterowaniem w tym wolnostojące domki turystyczne, usługi gastronomiczne, przystań żeglarską, port wewnętrzny, usługi rekreacyjno – sportowe, budynki pomocnicze, budynki techniczne, wiaty, altany, lądowisko dla helikoptera, hangary, zieleń urządzoną, parkingi, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, dojścia i dojazdy, urządzenia wodne, obiekty małej architektury; 3)nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi

	<p>jezdni drogi powiatowej Nr 1469N oraz w odległości 6 m od granicy z działką drogową oznaczoną symbolem D10, zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>4) dopuszcza się budowę budynków usług turystycznych w odległości 1,5 m od granicy działki przyległej lub na granicy działki przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>5) wszystkie stanowiska postojowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach własności nieruchomości;</p> <p>6) obsługa komunikacyjna: z drogi powiatowej Nr 1469N, z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem D10 lub z ciągu pieszo – jezdni oznaczonego symbolem 2PJ, znajdujących się poza granicą opracowania planu;</p> <p>7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m².</p> <p>3. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>1) rodzaj i nachylenie dachu: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połączy dachowych zawartym w przedziale 10⁰ – 45⁰;</p> <p>2) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne;</p> <p>3) wysokość zabudowy: maks. 10 m; (przedmiotowe ograniczenie wysokości nie dotyczy budynku hotelu, dla którego maksymalną wysokość ustala się na maks. 14 m;</p> <p>4) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4;</p> <p>5) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05; maks. 0,6;</p> <p>6) teren biologicznie czynny: min. 30% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>7) kierunek głównej kalenicy budynku określony dla dachów stromych: dowolny;</p> <p>8) rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: materiały w kolorze czerwieni lub dachy wegetatywne;</p> <p>9) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do najwyższego punktu przykrycia dachu: maks. 10 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 10⁰-35⁰.</p>
--	---

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

§ 17. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla wszystkich terenów w granicach planu w wysokości 30%.

§ 18. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr III/21/2002 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Pasym (półwysep Korea) - (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2003 roku, Nr 14 poz. 248).

§ 19. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pasym.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Brygida Starczak

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/284/2018
Rady Miejskiej w Pasymiu
z dnia 16 sierpnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Pasym (półwysep Korea).

Wyłożenie do publicznego wglądu w/w planu odbyło się w dniach od 14.06.2018r. do 06.07.2018 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 19.06.2018 r.

W ustalonym terminie tj.: do 23.07.2018 r. do projektu w/w planu nie wniesiono uwag.

W związku z powyższym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/284/2018
Rady Miejskiej w Pasymiu
z dnia 16 sierpnia 2018 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j.: Dz. U. 2017 r. poz. 1073 ze zm.), Rada Miejska w Pasymiu określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. W obszarze planu nie występują nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.