



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia środa, 10 grudnia 2025 r.

Poz. 4760

### UCHWAŁA NR XVII/147/2025 RADY MIEJSKIEJ W PASYMIU

z dnia 29 września 2025 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego 1 – Miasto Pasym, gmina Pasym**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) i uchwały Nr VII/51/2024 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 4 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego 1 – Pasym, gmina Pasym, Rada Miejska w Pasymiu stwierdza, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym oraz uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego 1 – Miasto Pasym, gmina Pasym, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje tereny o łącznej powierzchni ok. 4,73 ha, w granicach wskazanych w części graficznej.

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

- 1) ustaleń stanowiących część tekstową niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej stanowiącej dwie jednostki przestrzenne tj.:
  - a) załącznik nr 1 do uchwały w skali 1:1000;
  - b) załącznik nr 2 do uchwały w skali 1:1000;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy oraz ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2023 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2. 1.** Ustala się następującą treść części graficznej planu jako obowiązującą:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie w metrach;

- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) ustalenia lub informacje wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) strefa lokalizacji stanowiska archeologicznego z podaniem numeru obszaru / numeru stanowiska na obszarze;
  - b) teren objęty granicą opracowania planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 213 „Olsztyn”.

2. Elementy części graficznej planu niewymienione w ust. 1 stanowią oznaczenia informacyjne.

**§ 3.** Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale.

1. Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą maksymalne zbliżenie ściany budynku do drogi, działki sąsiedniej lub zbiornika wodnego.

3. Główna połącz dachowa - należy przez to rozumieć połącz dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połącz dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykusy, ganków oraz zadaszenie tarasów.

**§ 4.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych w części graficznej planu według symboli literowych:

- 1) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub zieleni urządzonej, oznaczony w części graficznej planu symbolem ML-ZP;
- 2) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony w części graficznej planu symbolem ML;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony w części graficznej planu symbolem KR.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) Teren wskazany na załączniku nr 1 do uchwały należy powiązać z układem dróg publicznych, to jest z drogą publiczną Nr 193010N znajdującą się poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, poprzez drogę o nr ew. działki 36/1.
- 2) Teren wskazany na załączniku nr 2 do uchwały należy powiązać z układem dróg publicznych, to jest z drogą publiczną Nr 193010N znajdującą się poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, poprzez drogę wewnętrzną o nr ew. działki 193/14 i drogę o nr ew. działki 193/13.
- 3) Bezpośrednie powiązania komunikacyjne terenu wskazanego na załączniku nr 1 należy realizować z drogi o nr ew. działki 36/1.
- 4) Bezpośrednie powiązania komunikacyjne terenu wskazanego na załączniku nr 2 należy realizować z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu 1KR.
- 5) Kształtowanie ciągów komunikacyjnych w tym teren komunikacji drogowej wewnętrznej należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym z uwzględnieniem uniwersalnego projektowania.

2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na terenach przeznaczonych pod zabudowę bez prawa ograniczania funkcji podstawowej terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii

rozgraniczających tereny elementarne, w tym pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą wyznaczoną od strony drogi.

- 2) Powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym należy realizować poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza granicą opracowania planu.
- 3) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  63 mm dla wodociągów rozdzielczych i nie mniejszej niż  $\varnothing$  32 mm dla przyłączy.
- 4) W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
  - a) ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć projektowanej kanalizacji sanitarnej, o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  120 mm dla kolektorów grawitacyjnych oraz nie mniejszym niż  $\varnothing$  63 mm dla przewodów tłocznych.
- 5) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów na teren własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;
  - b) wody opadowe i roztopowe z terenów szczelnych oraz pozostałe wody opadowe należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia;
  - b) sieci energetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne;
  - c) dla elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia Sn-15 kV zgodnie z obowiązującymi przepisami obowiązuje obszar ograniczonego zagospodarowania (pas technologiczny). W granicach obszaru ograniczonego zagospodarowania obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z obowiązującymi przepisami. Obszar ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej nie obowiązuje w przypadku skablowania linii napowietrznej.
- 7) W zakresie telekomunikacji ustala się:
  - a) obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o projektowaną sieć telekomunikacyjną;
  - b) nakaz realizacji sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł zbiornikowych lub z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego o minimalnej średnicy  $\varnothing$ 40 mm oraz projektowane przyłącze gazowe o minimalnej średnicy  $\varnothing$ 20 mm;
  - c) dopuszcza się realizację gazowych sieci dystrybucyjnych w granicach planu w sposób niezmienny przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem.
- 9) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi. Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt. 10.
- 10) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się realizację mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii w rozumieniu przepisów odrębnych w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

11) Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób, aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód.

#### § 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

- 1) przeznaczenia terenów oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;
- 2) kolorystyki elewacji w budynkach;
- 3) ochrony oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

#### § 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady w 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 zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) ustala się poziom hałasu w środowisku terenów faktycznie zagospodarowanych na terenach oznaczonych symbolem ML oraz ML-ZP zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 4) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczenie wód, gruntu i powietrza ponad dopuszczalne normy;
- 6) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu. Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. 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) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;
- 3) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

§ 10. 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) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zakaz lokalizacji przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy budynków i budowli naziemnych z wyjątkiem infrastruktury technicznej.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. W przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie wskazuje się możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wprowadza się zakaz ich realizacji.

2. W granicach planu nie wyznacza się tymczasowego użytkowania terenów.

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

**§ 12.** Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

1. Podział działek może następować w oparciu o następujące parametry działek:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem ML-ZP, nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem ML, nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej.

**§ 13.** 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: 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
- 3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 60 - 120 stopni.

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

1. W granicach planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wskazane w części graficznej planu.

2. Stanowisko archeologiczne:

L.p.	Miejscowość	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze
1	Pasym	26-64	36

3. W granicach stanowiska archeologicznego obowiązują następujące zasady: obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 15.** 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.

**§ 16.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. W granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

**Rozdział 2.**  
**Przepisy szczegółowe dotyczące terenów**

§ 17. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów na załączniku nr 1 do uchwały.

Oznaczenie terenu (powierzchnia)	Ustalenia
<b>1.1ML-ZP</b> (pow. 0,53 ha).	<p>1.Przeznaczenie: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub zieleni urządzonej.</p> <p>2.Ogólne warunki urbanistyczne:</p> <p>a)budynki należy realizować w zabudowie wolnostojącej;</p> <p>b)dopuszcza się wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;</p> <p>c)przy realizacji zabudowy wycinkę zieleni wysokiej należy ograniczyć do niezbędnego minimum wynikającego z posadowienia budynku;</p> <p>d)nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie częścią graficzną planu;</p> <p>e)minimalna liczba miejsc do parkowania: minimum 2 stanowiska postojowe na jeden samodzielny budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej.</p> <p>3.Zasady kształtowania zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35<sup>0</sup> -45<sup>0</sup>;</p> <p>b)maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m;</p> <p>c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2 w tym druga w poddaszu użytkowym;</p> <p>d)maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;</p> <p>e)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli oraz drewna, kamienia, szkła, cegły ceramicznej;</p> <p>f)pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni lub grafitu; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych w ich naturalnym kolorze;</p> <p>g)kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do dowolnej granicy działki.</p> <p>4.Zasady kształtowania zabudowy gospodarczej i garażowej:</p> <p>a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35<sup>0</sup> -45<sup>0</sup>;</p> <p>b)maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m;</p> <p>c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;</p> <p>d)maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;</p> <p>e)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli oraz drewna, kamienia, szkła, cegły ceramicznej;</p> <p>f)pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni lub grafitu; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych w ich naturalnym kolorze;</p> <p>g)kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do dowolnej granicy działki.</p> <p>5.Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;</p> <p>b)minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,02;</p> <p>c)maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2;</p> <p>d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6.</p>

§ 18. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów na załączniku nr 2 do uchwały.

Oznaczenie terenu (powierzchnia)	Ustalenia
-------------------------------------	-----------

<p><b>2.1ML</b> (pow. 1,89 ha); <b>2.2ML</b> (pow. 1,92ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. 2.Ogólne warunki urbanistyczne: a)budynki należy realizować w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej; b)dopuszcza się wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe; c)dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych na granicy działki z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy; d)nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie częścią graficzną planu; e)minimalna liczba miejsc do parkowania: minimum 2 stanowiska postojowe na jeden samodzielny budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej. 3.Zasady kształtowania zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej: a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połączeniach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35<sup>0</sup> -45<sup>0</sup>; b)maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m; c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2 w tym druga w poddaszu użytkowym; d)maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1; e)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach od białego do jasnych pastel oraz drewna, kamienia, szkła, cegły ceramicznej; f)pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni lub grafitu; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych w ich naturalnym kolorze; g)kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do dowolnej granicy działki. 4.Zasady kształtowania zabudowy gospodarczej i garażowej: a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połączeniach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35<sup>0</sup> -45<sup>0</sup>; b)maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m; c)maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1; d)maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1; e)kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach od białego do jasnych pastel oraz drewna, kamienia, szkła, cegły ceramicznej; f)pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni lub grafitu; jako pokrycie dachu dopuszcza się stosowanie paneli fotowoltaicznych w ich naturalnym kolorze; g)kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do dowolnej granicy działki.  5.Wskaźniki zagospodarowania terenu: a)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15; b)minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,04; c)maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,3; d)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5.</p>
<p><b>2.1KR</b> (pow. 0,39 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a)w liniach rozgraniczających tereny dopuszcza się budowę obiektów drogi oraz obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji o wysokości zabudowy do maksymalnie 8,0 m; b)szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10,0 m oraz zgodnie z częścią graficzną.</p>

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

§ 20. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w granicach planu w wysokości 10%.

§ 21. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pasym.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Pasymiu

**Bogusław Piotrowski**

## Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego 1 – Miasto Pasym, gmina Pasym, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr VII/51/2024 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 4 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego 1 – Pasym, gmina Pasym

### 1. Podstawa prawna i cel opracowania.

Podstawą prawną wskazującą na konieczność opracowania uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności: sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4; zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienie uniwersalnego projektowania; wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Do chwili obecnej nie sporządzono planu ogólnego gminy.

### 2. Lokalizacja.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszarów położonych w sąsiedztwie terenów rozwoju zabudowy rekreacji indywidualnej.

Na terenie opracowania na załączniku nr 1 do uchwały obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego półwyspu Ostrów, w obrębie geodezyjnym Pasym. Pasym (Uchwała Nr VIII/62/2015 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 21.08.2015 r.) przeznaczająca wskazane tereny pod zabudowę rekreacji indywidualnej (symbol 13UTL). Projektowane zmiany w projekcie planu nie zmieniają przeznaczenia terenu.

Na terenie opracowania na załączniku nr 2 do uchwały obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego półwyspu Ostrów, w obrębie geodezyjnym Pasym. Pasym (Uchwała Nr VIII/62/2015 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 21.08.2015 r.) przeznaczająca wskazane tereny pod zabudowę rekreacji indywidualnej (symbol 36UTL oraz 37UTL) oraz pod teren drogi wewnętrznej (symbol 024KDW/10/). Projektowane zmiany w projekcie planu nie zmieniają przeznaczenia terenu.

### 3. Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1, ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 1) W projekcie planu uwzględniono wymogi art. 1, ust. 2-4 w/w ustawy a w szczególności:
  - a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;
  - b) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania nośników reklamowych a także ogrodzeń;
  - c) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie możliwości stosowania odpowiednich rozwiązań ekologicznych w zakresie OZE;
  - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - e) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;
  - f) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę;
  - g) potrzeby bezpieczeństwa ludzi poprzez zapewnienie odpowiednich sieci infrastruktury technicznej;
  - h) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
  - i) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń;

- j) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - k) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie projektowanej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.
- 2) W granicach planu przewidziano rozwój zabudowy w sąsiedztwie projektowanych dróg publicznych, które będą umożliwiały przyszłym użytkownikom skorzystanie z transportu zbiorowego.

#### **4. Uzasadnienie dotyczące zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym.**

Tereny objęte opracowaniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazane zostały w „Kierunkach zagospodarowania przestrzennego” określonych w Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonych Uchwałą Rady Miejskiej w Pasymiu Nr XXI/158/2005 z dnia 15.02.2005 r. jako tereny w granicach obrębu miasta Pasym. Zgodnie z ustaleniami Studium „*W zmianie studium wyznaczono obszary dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe. Granice obszarów wskazanych do opracowania planów miejscowych podane są orientacyjnie. Uściślenie ich przebiegu nastąpi w załączniku graficznym do Uchwały Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzenia planu.*”

#### **5. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Uchwałą Nr XXIII/152/2016 z dnia 18 października 2016 r. Rady Miejskiej w Pasymiu w sprawie: Analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pasym oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęto „*Analizę aktualności studium i planów miejscowych oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Pasym*”.

Analizę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie art. 32, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

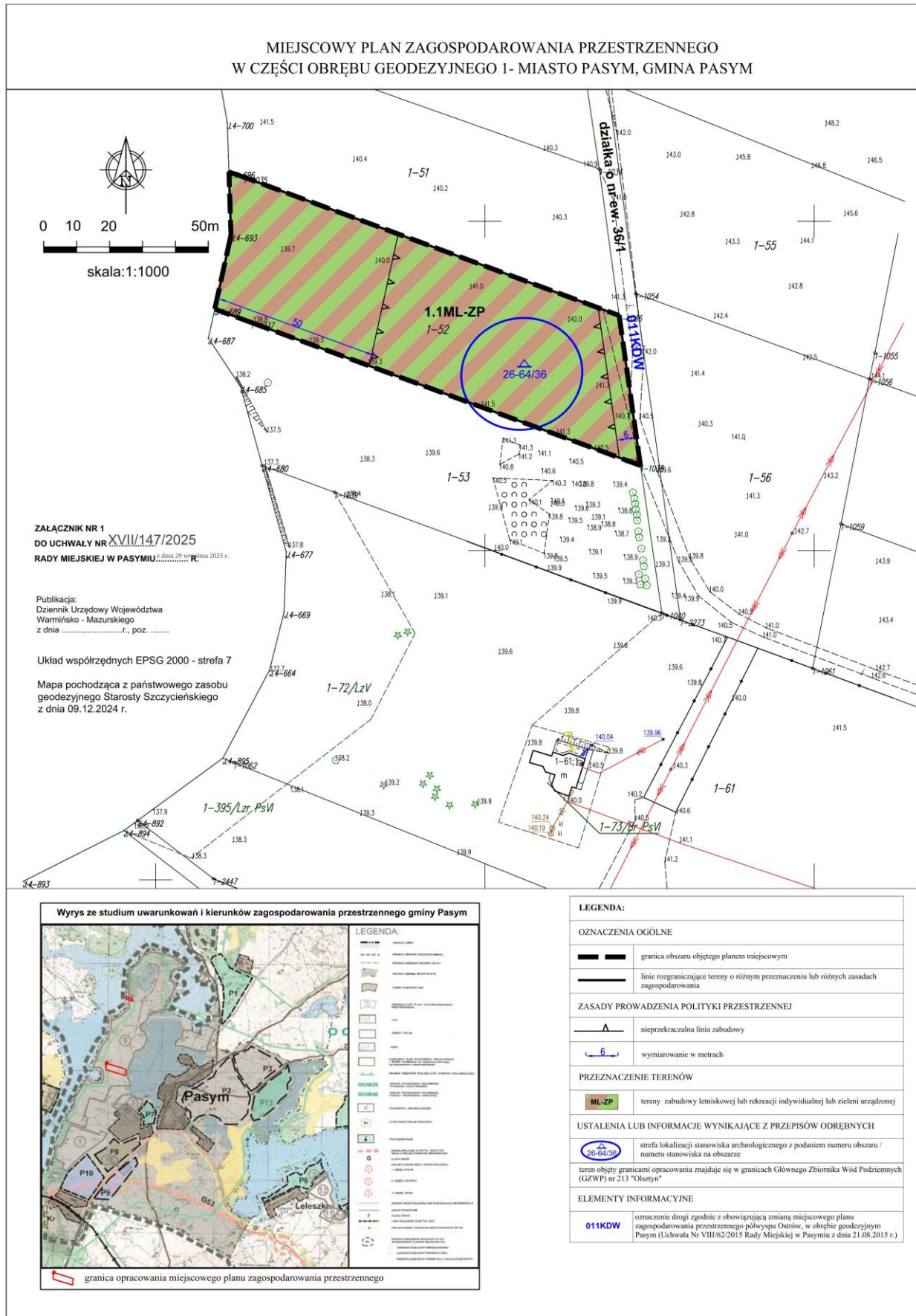
Zgodnie z wynikami przedmiotowej analizy wskazano m.in., że „*należy dążyć do objęcia ustaleniami planów miejscowych jak największego obszaru gminy, biorąc pod uwagę ruch inwestycyjny na obszarze gminy oraz potrzeby zainteresowanych osób*”.

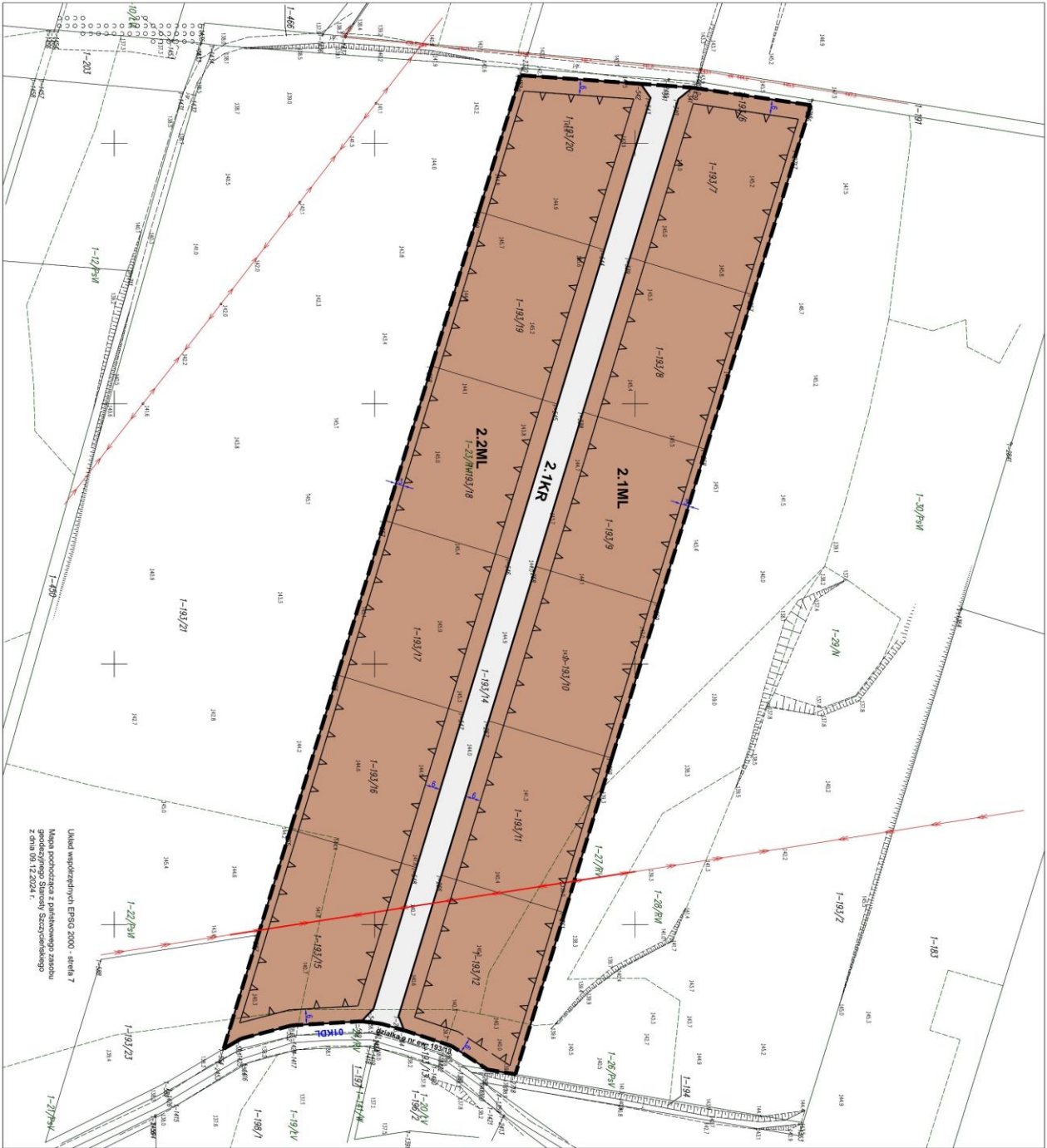
Wskazano, że kształtowanie ciągów komunikacyjnych w tym teren komunikacji drogowej wewnętrznej należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.

#### **6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

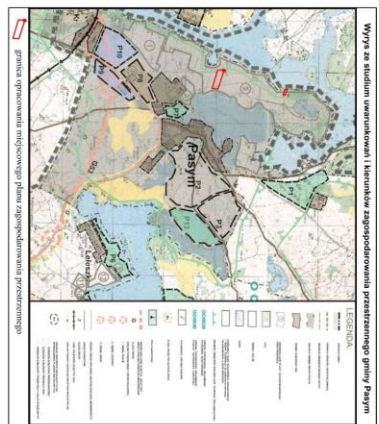
- a) Po wprowadzeniu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolniczych na cele nierolnicze gdyż przedmiotowe zostało umożliwione obowiązującym planem miejscowym z roku 2015. Prognozuje się, że część działek leżących w granicach opracowania zostanie sprzedanych. Transakcje rynkowe dają możliwość naliczania podatku PCC, opłaty adiacenckiej. Pobranie opłaty planistycznej jest wątpliwe z uwagi na to, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zmienia przeznaczenia terenu względem planu obowiązującego.
- b) Projekt planu daje możliwość sytuowania budynków rekreacji indywidualnej, a to spowoduje naliczanie podatków od części użytkowych budynków z chwilą oddania ich do użytkowania.
- c) Wydatki własne Gminy wiążą się z kosztami obsługi procesu inwestycyjnego, w tym pokrycie kosztów związanych z opracowaniem miejscowego planu oraz kosztów związanych z budową infrastruktury technicznej.

- d) Analizowany obszar w części znajduje się w sąsiedztwie infrastruktury technicznej, jednakże projekt planu nie uzależnia rozwoju terenu od wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną co wynika m.in. z lokalizacji obszaru opracowania planu poza obszarem aglomeracji oraz z przewidywanego kierunku rozwoju. Ewentualna realizacja lub przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej w granicach omawianego obszaru będzie wiązać się z przeprowadzeniem analizy dotyczącej kosztów ww. inwestycji.
- e) Nie przewiduje się, aby uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało przyczynić się do spadku wartości gruntów prywatnych. Należy jednak podkreślić, że dokładne określenie wartości związanej z omawianym celem może nastąpić jedynie w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym uwzględni się uwarunkowania szczegółowe nieruchomości.





Układ współrzędnych EPSG 2000 - arena 7  
Mapa pochodząca z planuowego zapisu  
geodezyjnego Sierwi Szczyrdakowskiego  
z dnia 09.12.2024 r.



Wzrost ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym  
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W CZĘŚCI OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH 1 - MIASTO PASYM, GMINA PASYM

LEGENDA	
	GRANICA OGRÓDKI
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linia rozgraniczenia strefy w obszarze oznaczenia, dla obszarów oznaczonych
	ZASADY FORMALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ
	inżynierska linia adiacencyjna
	wymiarowanie w metrach
	PRZYZNACZENIE TERENOW
	strefa ochronna
	strefa konserwacji
	strefa budowlana
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa
	strefa usługowa
	strefa mieszkaniowa
	strefa przemysłowa
	strefa usługowa
	strefa rekreacyjna
	strefa sportowa

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVII/147/2025  
Rady Miejskiej w Pasymiu  
z dnia 29 września 2025 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. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), Rada Miejska w Pasymiu określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Sposób realizacji inwestycji dotyczących zadań własnych Gminy Pasym wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.
3. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy dokonywane będzie zgodnie z uchwalanym corocznie budżetem Gminy Pasym, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVII/147/2025

Rady Miejskiej w Pasymiu

z dnia 29 września 2025 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**