

Uchwała Nr IV/27/22

Rady Miejskiej w Pastęku z dnia 25 marca 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Pastęka

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz 503) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) w związku z uchwałą Nr I/18/19 Rady Miejskiej w Pastęku z dnia 22 lutego 2019 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Pastęka **po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pastęk, przyjętej uchwałą Nr XIV/91/09 Rady Miejskiej w Pastęku z dnia 22 grudnia 2009 r.,**

Rada Miejska w Pastęku uchwala, co następuje:

DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Pastęka, zatwierdzonego uchwałą Nr XII/110/11 Rady Miejskiej w Pastęku z dnia 28 listopada 2011 r., w granicach zgodnych z uchwałą Nr I/18/19 Rady Miejskiej w Pastęku z dnia 22 lutego 2019 roku.

2. Obszar planu położony jest na terenie A i na terenie B w rejonie ul. Dworcowej w obrębie geodezyjnym Nr 05 miasta Pastęk.

3. Szczegółowo granicę obszaru objętego planem oznaczono na dwóch rysunkach planu.

4. Powierzchnia obszaru objętego planem na terenie A wynosi 4,9706 ha i na terenie B wynosi 0,1274 ha.

§ 2. 1. Integralną część uchwały stanowią:

1) załącznik Nr 1A – rysunek planu dla terenu A w skali 1: 1 000 – z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej i ewidencyjnej;

2) załącznik Nr 1B – rysunek planu dla terenu B w skali 1: 1 000 – z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej i ewidencyjnej;

3) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

4) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

5) załącznik Nr 4 – dane przestrzenne .gml.

2. Zakres obowiązywania treści rysunku planu jak w ust. 1 pkt 1, określa niniejsza uchwała.

§ 3. Celem zmiany planu dla terenu A i terenu B jest uporządkowanie rozwiązań komunikacyjnych wewnątrz istniejącej i projektowanej zabudowy.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia objęte niniejszą uchwałą;

- 2) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar terenu A i terenu B w granicach określonych w § 1;
- 3) rysunku terenu A – należy przez to rozumieć załącznik Nr 1A;
- 4) rysunku terenu B – należy przez to rozumieć załącznik Nr 1B;
- 5) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe i oznaczenie literowe z cyfrą określające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię poza którą wyklucza się lokalizację budynków i wiat; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy wiat przystankowych oraz takich elementów budynku jak: balkon, okap, wykusz, ryzalit, schody zewnętrzne, ganek, podcień, wystawka, weranda;
- 7) zakazie zabudowy – należy przez to rozumieć zakaz realizacji budynków.

DZIAŁ II USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU

ROZDZIAŁ 1 USTALENIA W ZAKRESIE URBANISTYKI

§ 5. 1. Zagospodarowanie terenów następuje zgodnie z ich przeznaczeniem z uwzględnieniem ustaleń działów II i III oraz wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych.

2. Plan nie ustala granic terenów wymagających scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki.

3. Dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych, zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 6. 1. Tereny o ustalonym planem przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania zawarte są pomiędzy liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku liniami ciągłymi.

2. Ustala się oznaczone na rysunku terenu A nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) od granicy sąsiedniego pasa drogowego ulicy Dworcowej – 8 m;
- 2) od granic pasów drogowych ulic KDL, KDD – 6 m;
- 3) w północnej części od granicy pasa drogowego sąsiedniej ulicy – 6 m.

3. Ustala się oznaczone na rysunku terenu B nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach garaży Kg1, Kg2, Kg3, Kg4, Kg5.

4. Nieprzekraczalne linie zabudowy nieobjęte ustaleniami ust. 2-3 obowiązują według aktualnych przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ 2 USTALENIA W ZAKRESIE ARCHITEKTURY

§ 7. 1. Ustalenia szczegółowe kształtowania architektury budynków określa dział III.

2. Przy uwzględnieniu ustaleń ust. 1 plan nie ogranicza swobody kształtowania architektury budynków i dopuszcza realizację takich elementów jak podcień, wystawki, ganki, werandy, wykusze, facjaty, ryzality i lukarny.

3. Dopuszcza się jedną kondygnację podziemną na terenach MNU1, MNU2, MNU3, MNU4

4. W ramach uniwersalnego projektowania – należy zapewnić dostępność architektoniczną dla osób ze szczególnymi potrzebami.

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 8. 1. Funkcjonowanie poszczególnych terenów nie może wpływać negatywnie na stan środowiska terenów sąsiednich.

2. Funkcjonowanie terenów zabudowy MNU1, MNU2, MNU3, MNU4 nie może wpływać negatywnie na stan środowiska i przyrody terenów Z-KE i ZN-KE ani na stan środowiska terenów sąsiadujących z obszarem planu.

3. Przy realizacji ustaleń planu należy dbać o zachowanie walorów krajobrazowych.

4. Gniazdo bociana białego na terenie MNU2 należy chronić przed zniszczeniem lub w sytuacji zagrożenia zniszczeniem – przenieść w bezpieczne miejsce w czasie poza okresem lęgowym.

§ 9. 1. Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.

2. Działalność obiektów usługowych należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych, ograniczających negatywne oddziaływanie tych obiektów na otoczenie, w szczególności na budynki przeznaczone na pobyt ludzi.

3. Obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami, w tym również związanymi z ruchem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W obszarze planu nie występują:

- 1) obszary górnicze, tereny górnicze ani udokumentowane złoża kopalin;
- 2) główne zbiorniki wód podziemnych ani ich obszary ochronne;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – gdyż nie występują obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie 10 % i średnie 1 % oraz wynosi odpowiednio raz na 10 lat i raz na 100 lat;
- 5) obszary, gdzie prawdopodobieństwo powodzi jest niskie 0,2 % i wynosi raz na 500 lat;
- 6) grunty leśne.

§ 11. Wskazuje się przynależność ustalonych planem przeznaczeń terenów według dopuszczalnych poziomów hałasu:

- 1) oznaczonych na terenie A symbolami MNU1, MU2, MNU3, MNU4 – do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) oznaczonego na terenie B symbolem MW – do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

ROZDZIAŁ 4 USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 12. W obszarze planu nie występują:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) obiekty w ewidencji zabytków;
- 3) stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;
- 4) stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych;
- 5) strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefy ochrony archeologicznej;
- 7) dobra kultury współczesnej.

ROZDZIAŁ 5 USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 13. 1. Na terenie A ustala się następujące tereny komunikacji:

- 1) KDL – ulica lokalna o pow. 0,4751 ha i o minimalnej szerokości pasa drogowego 15 m, będąca drogą publiczną; obowiązują szerokości pasa drogowego jak na rysunku terenu A, odpowiednio poszerzonego dla zapewnienia widoczności przy skrzyżowaniu z ulicą Dworcową i przy skrzyżowaniu w północnej części;
 - 2) KDD – ulica dojazdowa o pow. 0,2109 ha i o minimalnej szerokości pasa drogowego 10 m, będąca drogą publiczną; obowiązują szerokości pasa drogowego jak na rysunku terenu A, odpowiednio poszerzonego dla zapewnienia widoczności przy skrzyżowaniu z ulicą Dworcową.
2. Na terenach MNU2, MNU3, MNU4 dopuszcza się możliwość realizacji ciągów pieszo-jezdnym o minimalnej szerokości pasa drogowego 8 m; przy ciągu bez przejazdu obowiązuje na jego zakończeniu plac do zawracania o minimalnych rozmiarach 12,5 m na 12,5 m.
3. Na terenie A w pasach drogowych KDL, KDD i ciągów pieszo-jezdnym ustala się 10 % minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej.
4. Dopuszcza się na terenie A w pasach drogowych obiekty małej architektury.
5. Dopuszcza się na terenie A możliwość wyznaczenia i realizacji ciągów pieszych, ciągów rowerowych i ciągów pieszo-rowerowych w pasach drogowych lub na terenach MNU2, MNU3, MNU4 przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
6. Dopuszcza się na terenie A możliwość realizacji miejsc postojowych w pasach drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Na terenie B ustala się następujące tereny komunikacji:
- 1) KDW – ulica wewnętrzna o pow. 0,0771 ha i o minimalnej szerokości pasa drogowego 6 m; obowiązują szerokości pasa drogowego jak na rysunku terenu B;
 - 2) KDpj – ciąg pieszo-jezdny o pow. 0,0183 ha i o minimalnej szerokości pasa drogowego 6 m; obowiązują szerokości pasa drogowego jak na rysunku terenu B;
 - 3) Kg1 – teren garaży o pow. 0,0042 ha;
 - 4) Kg2 – teren garaży o pow. 0,0043 ha;
 - 5) Kg3 – teren garaży o pow. 0,0030 ha;
 - 6) Kg4 – teren garaży o pow. 0,0049 ha;
 - 7) Kg5 – teren garaży o pow. 0,0044 ha.
8. Na terenach garaży Kg1, Kg2, Kg3, Kg4, Kg5 ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania:
- 1) możliwość budowy nadziemnych garaży jednopiętrowych – przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 100 % w odniesieniu do powierzchni terenu lub działki budowlanej;
 - 3) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu lub działki budowlanej – nie określa się;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu lub działki budowlanej – 1;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu lub działki budowlanej – nie określa się;

- 6) budynki garażowe – o wysokości maksymalnej do 5 m; dach jednospadowy o kącie nachylenia do 30°;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m².
9. Dopuszcza się na terenie B możliwość realizacji miejsc postojowych w pasie drogowym KDW zgodnie z przepisami odrębnymi. Liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się zgodnie z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ 6

USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 14. 1. Ustala się, że na terenie A podstawowymi korytarzami infrastruktury technicznej są – pasy drogowe KDL i KDD oraz pasy drogowe ciągów pieszo-jezdnymi.

2. Dopuszcza się na terenie A prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny inne niż w ust. 1, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się na terenie A wydzielenia działek pod obiekty budowlane związane z infrastrukturą techniczną.

§ 15. 1. Ustala się, że podstawą zaopatrzenia w wodę terenu A będzie istniejąca i rozbudowywana sieć wodociągowa.

2. Sieć wodociągową na terenie A należy realizować i rozbudowywać w oparciu o zasady określone w § 14.

§ 16. 1. Obowiązuje realizacja sieci kanalizacji sanitarnej, połączonej z oczyszczalnią ścieków. zlokalizowaną poza obszarem planu w mieście Państw.

2. Sieć kanalizacji sanitarnej należy realizować w oparciu o zasady określone w § 14.

3. W obszarze planu obowiązują aktualne przepisy odrębne, dotyczące aglomeracji Państw. Obowiązuje docelowo podłączenie wszystkich budynków, w których występują ścieki sanitarne – do sieci kanalizacji sanitarnej.

4. Wyklucza się realizację nowych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, w tym na ścieki bytowo-gospodarcze, a użytkowanie zbiorników istniejących – może odbywać się do czasu zaistnienia technicznych możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej.

5. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się rozwiązania indywidualne jako przydomowe oczyszczalnie ścieków – jeśli pozwolą na to warunki gruntowo-wodne.

6. Dopuszcza się możliwość realizacji przepompowni ścieków sanitarnych na terenach MNU1, MNU2, MNU3, MNU4.

§ 17. 1. Podstawą odprowadzania wód opadowych na terenie A będą – lokalna infiltracja wód opadowych i lokalne sieci kanalizacji deszczowej – z wykorzystaniem istniejącej sieci na terenie Z-KE.

2. Sieci kanalizacji deszczowej na terenie A należy realizować w oparciu o zasady określone w § 14, z wykonaniem urządzeń podczyszczających dostosowanych do ilości ścieków i ładunku zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Odprowadzenie ścieków deszczowych na terenie A będzie możliwe również poprzez wpusty ściekowe z wkładami podczyszczającymi do studni chłonnych, skrzynek rozsączających i dalej w grunt.

4. Należy ograniczyć nawierzchnie szczelne na terenie A rzecz nawierzchni ażurowych, umożliwiając lokalną infiltrację wód opadowych.

5. Podstawą odprowadzenia na terenie A wód opadowych z dachów będzie spływ powierzchniowy do gruntu w granicach własnej działki budowlanej. Dopuszcza się inny sposób odprowadzenia wód opadowych z terenów zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się możliwość realizacji przepompowni ścieków deszczowych na terenach MNU1, MNU2, MNU3, MNU4.

§ 18. 1. Podstawą zaopatrzenia w energię elektryczną na terenie A będzie sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia z możliwością jej korekty i rozbudowy w oparciu o zasady określone w § 14.

2. Na terenie A odcinki linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, kolidujące z zabudową, należy realizować w postaci kabli podziemnych.

3. Na terenie A przy przebudowie lub budowie nowej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia linie napowietrzne i kable podziemne – należy prowadzić równolegle do ulic i ciągów pieszo-jezdnych lub w ich pasach drogowych. Przejścia sieci elektroenergetycznej przez pasy drogowe należy realizować prostopadle do osi ulic i ciągów pieszo-jezdnych.

4. Na terenie A dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych na terenach MNU1, MNU2, MNU3, MNU4

5. Na terenie A dopuszcza się możliwość realizacji ogniw fotowoltaicznych na dachach budynków.

6. Na terenie A i na terenie B ustala się zakaz lokalizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru.

§ 19. 1. Na terenie A podstawą zaopatrzenia w ciepło do ogrzewania i uzyskania ciepłej wody użytkowej będą:

- 1) technologie bezemisyjne lub niskoemisyjne, niepowodujące pogorszenia warunków aero-sanitarnych, w tym nowoczesne źródła energii i odnawialne źródła energii;
- 2) rozbudowywana sieć ciepłownicza w oparciu o zasady określone w § 14.

§ 20. Na terenie A podstawą zaopatrzenia w gaz będzie gaz bezprzewodowy z dopuszczeniem możliwości realizacji sieci gazowej w przyszłości w oparciu o zasady określone w § 14.

§ 21. 1. Na terenie A obsługa telekomunikacyjna oparta będzie o operatorów telefonii sieciowej i komórkowej.

2. Dopuszcza się rozbudowę podziemnej sieci telefonicznej oraz możliwość realizacji sieci szerokopasmowych – w oparciu o zasady określone w § 14.

§ 22. Na terenie A i na terenie B obowiązywać będzie system gospodarki odpadami komunalnymi przyjęty przez Radę Miejską z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

§ 23. Ustala się, że na terenie B podstawowymi korytarzami infrastruktury technicznej są – pasy drogowe KDW i KDpj. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez inne tereny przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

§ 24. Dopuszcza na terenie B prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej w zakresie:

- 1) sieci wodociągowej;
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi, dotyczącymi aglomeracji Paśłek;
- 3) sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia;
- 5) sieci ciepłowniczej;
- 6) sieci gazowej;
- 7) sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci telefonicznej i sieci szerokopasmowej.

DZIAŁ III

PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 25. 1. Ustala się na terenie A przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MNU1 o pow. 0,4313 ha – na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Dla terenu jak w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania:
- 1) funkcja mieszkaniowo-usługowa; w ramach funkcji mieszkaniowej obowiązuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; dopuszcza się funkcję tylko mieszkaniową lub tylko usługową; zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 200 m²; możliwość wydzielenia działek budowlanych dla potrzeb infrastruktury technicznej – bez określania minimalnych wielkości działek budowlanych;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni terenu MNU1 lub działki budowlanej;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu MNU1 lub działki budowlanej – 0;
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu MNU1 lub działki budowlanej – 0,8;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu MNU1 lub działki budowlanej – 40 %;
 - 7) budynki mieszkalno-usługowe, mieszkalne jednorodzinne i usługowe – maksymalna wysokość budynków do 12 m do kalenicy; dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 25°–45°, pokryty dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach czerwieni naturalnej dachówki; dopuszcza się dodatkowe dachy dwuspadowe bez określenia ich kąta nachylenia – dla podcienia, wystawki, facjaty, ganku i werandy;
 - 8) budynki gospodarcze – o wysokości maksymalnej do 10 m do kalenicy, z dachem dwuspadowym;
 - 9) budynki garażowe – o wysokości maksymalnej do 5 m do kalenicy, z dachem dwuspadowym;
 - 10) dopuszcza się wiaty o wysokości maksymalnej do 7 m;
 - 11) możliwość realizacji obiektów małej architektury.
3. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na działce budowlanej minimum jednego miejsca postojowego na każde mieszkanie plus minimum jednego miejsca postojowego na 50 m² powierzchni użytkowej usług. Do miejsc postojowych wlicza się również miejsce w garażu. Liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dodatkowo w zakresie urbanistyki i architektury, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 5, 6.

§ 26. 1. Ustala się na terenie A przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MNU2 o pow. 2,0751 ha – na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Dla terenu jak w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania:
- 1) funkcja mieszkaniowo-usługowa; w ramach funkcji mieszkaniowej obowiązuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; dopuszcza się funkcję tylko mieszkaniową lub tylko usługową; zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m²; możliwość wydzielenia działek budowlanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i komunikacji – bez określania minimalnych wielkości działek budowlanych;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni terenu MNU2 lub działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu MNU2 lub działki budowlanej – 0;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu MNU2 lub działki budowlanej – 1;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu MNU2 lub działki budowlanej – 30 %;
- 7) budynki mieszkalno-usługowe, mieszkalne jednorodzinne i usługowe – maksymalna wysokość budynków do 12 m do kalenicy; dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 20°–45°, pokryty dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach czerwieni naturalnej dachówki; dopuszcza się dodatkowe dachy dwuspadowe bez określenia ich kąta nachylenia – dla podcienia, wystawki, facjaty, ganku i werandy;
- 8) budynki gospodarcze – o wysokości maksymalnej do 10 m do kalenicy, z dachem dwuspadowym;
- 9) budynki garażowe – o wysokości maksymalnej do 5 m do kalenicy, z dachem dwuspadowym;
- 10) dopuszcza się wiaty o wysokości maksymalnej do 7 m;
- 11) możliwość realizacji obiektów małej architektury.

3. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na działce budowlanej minimum jednego miejsca postojowego na każde mieszkanie plus minimum jednego miejsca postojowego na 50 m² powierzchni użytkowej usług. Do miejsc postojowych wlicza się również miejsce w garażu. Liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dodatkowo w zakresie urbanistyki i architektury, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 5, 6.

§ 27. 1. Ustala się na terenie A przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami MNU3 o pow. 0,5703 ha i MNU4 o pow. 0,5724 na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania:
- 1) funkcja mieszkaniowo-usługowa; w ramach funkcji mieszkaniowej obowiązuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; dopuszcza się funkcję tylko mieszkaniową lub tylko usługową; zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 200 m²; możliwość wydzielenia działek budowlanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i komunikacji – bez określania minimalnych wielkości działek budowlanych;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni terenu MNU3, MNU4 lub działki budowlanej;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu MNU3, MNU4 lub działki budowlanej – 0;
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu MNU3, MNU4 lub działki budowlanej – 0,8;
 - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu MNU3, MNU4 lub działki budowlanej – 30 %;
 - 7) budynki mieszkalno-usługowe, mieszkalne jednorodzinne i usługowe – maksymalna wysokość budynków do 12 m do kalenicy; dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 30°–45°, pokryty da-

chówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach czerwieni naturalnej dachówki; dopuszcza się dodatkowe dachy dwuspadowe bez określenia ich kąta nachylenia – dla podcienia, wystawki, facjaty, ganku i werandy;

- 8) budynki gospodarcze – o wysokości maksymalnej do 10 m do kalenicy, z dachem dwuspadowym;
- 9) budynki garażowe – o wysokości maksymalnej do 5 m do kalenicy, z dachem dwuspadowym;
- 10) dopuszcza się wiaty o wysokości maksymalnej do 7 m;
- 11) możliwość realizacji obiektów małej architektury.

3. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na działce budowlanej minimum jednego miejsca postojowego na każde mieszkanie plus minimum jednego miejsca postojowego na 50 m² powierzchni użytkowej usług. Do miejsc postojowych wlicza się również miejsce w garażu. Liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dodatkowo w zakresie urbanistyki i architektury, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz komunikacji i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1, 2, 3, 5, 6.

§ 28. 1. Ustala się na terenie A przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZN-KE o pow. 0,0571 ha – na teren zieleni naturalnej korytarza ekologicznego.

1. Na terenie jak w ust. 1 obowiązuje ochrona istniejącej zieleni, w tym drzew, krzewów i szuwarów – w korytarzu ekologicznym o znaczeniu lokalnym prawego dopływu rzeki Brzezinki.

2. Na terenie jak w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy według § 4 pkt 7.

3. Na terenie jak w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) istnienie wód powierzchniowych;
- 2) zabiegi pielęgnacyjne dotyczące zieleni;
- 3) wprowadzanie nowych drzew i krzewów oraz innych form zieleni;
- 4) prowadzenie nieutwardzonych ścieżek;
- 5) możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 29. 1. Ustala się na terenie A przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem Z-KE o łącznej pow. 0,5784 ha – na zielen korytarza ekologicznego.

2. Na terenie jak w ust. 1 obowiązuje zagospodarowanie w formie powierzchni biologicznie czynnej z zadrzewieniami i innymi formami zieleni – jako korytarza ekologicznego.

3. Na terenie jak w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy według § 4 pkt 7.

4. Na terenie jak w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) istnienie wód powierzchniowych;
- 2) zabiegi pielęgnacyjne dotyczące zieleni;
- 3) wprowadzanie nowych drzew i krzewów oraz innych form zieleni;
- 4) prowadzenie nieutwardzonych ścieżek;
- 5) możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 30. 1. Ustala się na terenie B przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MW o pow. 0,0058 ha – na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Dla terenu jak w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania:

- 1) funkcja mieszkaniowa;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy według § 4 pkt 7;
- 3) dopuszcza się dojścia i schody zewnętrzne, obiekty małej architektury i podziemne sieci infrastruktury technicznej;
- 4) nie określa się:

- a) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- b) minimalnego ani maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy;
- c) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;
- d) minimalnej ilości miejsc postojowych ani liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaparkowanych w kartę parkingową.

§ 31. 1. Ustala się na terenie B przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZP o pow. 0,0054 ha – na teren zieleni urządzonej.

2. Na terenie jak w ust. 1 obowiązuje ochrona drzew i krzewów z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych.

3. Na terenie jak w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy według § 4 pkt 7.

4. Na terenie jak w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) wprowadzanie nowych drzew i krzewów oraz innych form zieleni;
- 2) prowadzenie nieutwardzonych ścieżek;
- 3) możliwość realizacji obiektów małej architektury i sieci infrastruktury technicznej.

DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 32. W obszarze niniejszego planu tracą moc ustalenia uchwały i rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Pasłęka, uchwalonego uchwałą XII/110/11 Nr Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 28 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2012 r. poz. 609).

§ 33. Ustala się wartość stawki procentowej jednorazowych opłat od wzrostu wartości nieruchomości na 30 % dla wszystkich terenów w planie.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pasłęka.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Pasłęku

mgr Marian Matuszczak

UZASADNIENIE

Celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Pastęka – rejon ul. Dworcowej – dla terenu A i terenu B – jest uporządkowanie rozwiązań komunikacyjnych wewnątrz istniejącej i projektowanej zabudowy. Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu na terenie A wynosi 4,9706 ha i na terenie B wynosi 0,1274 ha.

W ustaleniach zmiany planu miejscowego spełnione zostały wymogi wynikające z art. 1 ust.2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz 503) w następujący sposób:

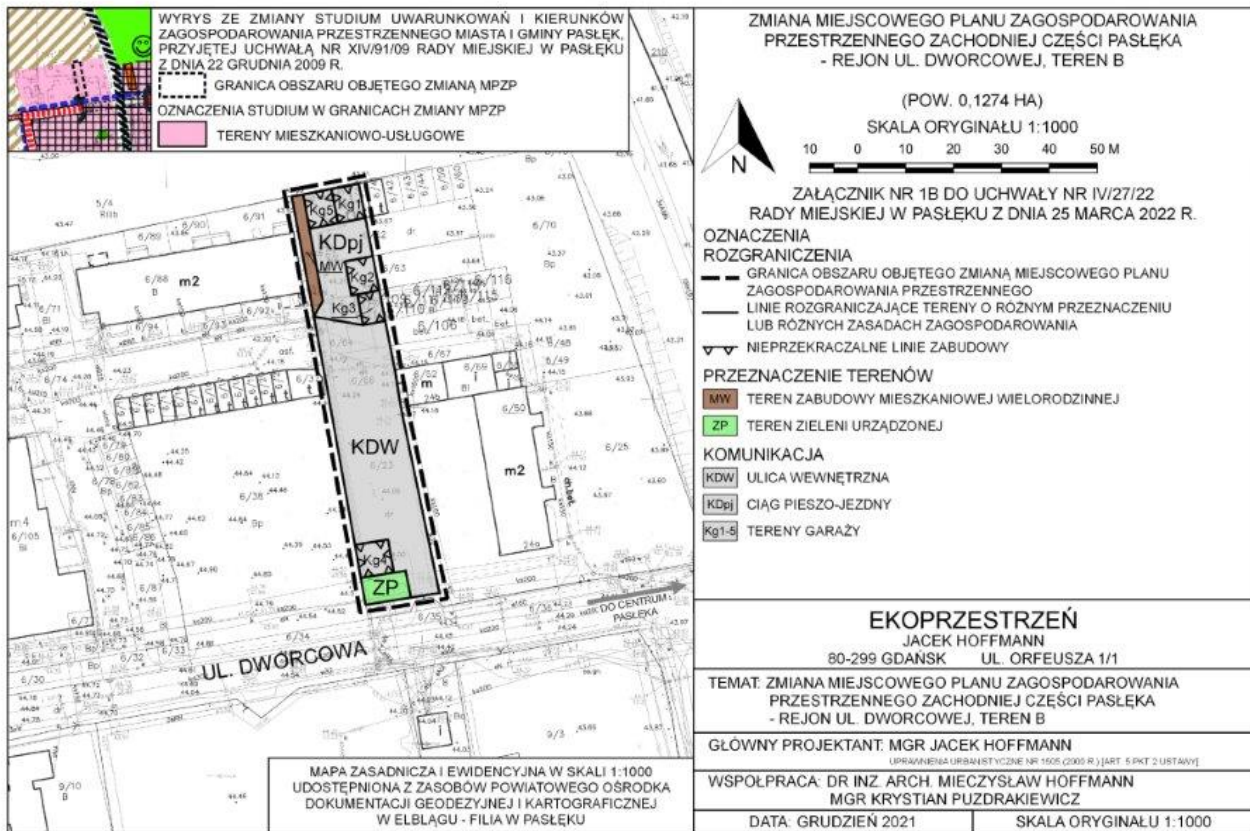
- uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w ustaleniach dla całego obszaru zmiany planu oraz dla poszczególnych przeznaczeń terenów;
- uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe - w ustaleniach dla całego obszaru zmiany planu oraz dla poszczególnych przeznaczeń terenów; ustalono dbałość o zachowanie walorów krajobrazowych;
- uwzględniono wymagania ochrony środowiska – szczególnie w ustaleniach w zakresie ochrony środowiska i w zakresie infrastruktury technicznej oraz przy przeznaczeniu terenów; wprowadzono m.in. ustalenia, że funkcjonowanie poszczególnych terenów nie może wpływać negatywnie na stan środowiska terenów sąsiednich; dodatkowo ustalono, że: uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania; przyjęto ustalenie, że działalność obiektów usługowych należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych, ograniczających negatywne oddziaływanie tych obiektów na otoczenie, w szczególności na budynki przeznaczone na pobyt ludzi; dla poszczególnych przeznaczeń terenów i w pasach drogowych ustalono minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej; dodatkowo ustalono tereny zieleni w korytarzu ekologicznym, w tym zieleni naturalnej oraz teren zieleni urządzonej; w obszarze zmiany planu nie występują – obszary górnicze, tereny górnicze ani udokumentowane złoża kopalin, główne zbiorniki wód podziemnych ani ich obszary ochronne, obszary osuwania się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią; nie występują również grunty leśne;
- w obszarze zmiany planu nie występują obiekty związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków ani z dobrami kultury współczesnej;
- uwzględniono w ustaleniach szczególnie w zakresie ochrony środowiska, komunikacji, infrastruktury technicznej i przy przeznaczeniu terenów – wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sformułowano ustalenie, że w ramach uniwersalnego projektowania – należy zapewnić dostępność architektoniczną dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności wraz z wnioskami z prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu;
- uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; w obszarze zmiany planu nie występują: obiekty wojskowe, wojskowe tereny zamknięte ani ich strefy ochronne;
- uwzględniono potrzeby interesu publicznego, w tym w szczególności w ustaleniach w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, komunikacji, infrastruktury technicznej oraz przy przeznaczeniu terenów;
- uwzględniono w ustaleniach potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;
- zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzięki możliwości składania wniosków i wnoszeniu uwag, w tym

- przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz dzięki wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej;
- zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych;
 - uwzględniono w ustaleniach w zakresie infrastruktury technicznej – potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
 - ustalając przeznaczenie terenów oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów – został wyważony interes publiczny i interesy prywatne, w tym uwzględniono zgłaszane wnioski i uwagi, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania i zmian w zakresie zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;
 - przy sytuowaniu nowej zabudowy, która nawiązuje do zabudowy z planu z 2011 r. i do stanu istniejącego – uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Paśtęka – rejon ul. Dworcowej – jest zgodna z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Paśtęk w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych” – co stanowi załącznik do Uchwały Nr IV/27/18 Rady Miejskiej w Paśtęku z dnia 25 maja 2018 roku.

Uwzględniono uniwersalne projektowanie poprzez sformułowanie ustalenia, że w ramach uniwersalnego projektowania – należy zapewnić dostępność architektoniczną dla osób ze szczególnymi potrzebami. Dodatkowo w ustaleniach są zapisy dotyczące stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Wpływ uchwalenia zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy – będzie pozytywny. Skutkiem uchwalenia zmiany planu będą zwiększone dochody gminy.



Załącznik Nr 2 do Uchwały
Nr IV/27/22
Rady Miejskiej w Pasłęku
z dnia 25 marca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Pasłęka – rejon ul. Dworcowej – dla terenu A i terenu B – wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 września 2021 r. do 25 października 2021 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Pasłęku oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.
2. Termin składania uwag minął w dniu 8 listopada 2021 r.
3. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały
Nr IV/27/22
Rady Miejskiej w Paśtęku
z dnia 25 marca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

1. Zakres zadań

Skutkiem uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Paśtęka – rejon ul. Dworcowej – dla terenu A i terenu B – nie będą nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Jedynym skutkiem będzie konieczność poszerzenia ulicy dojazdowej.

2. Rozstrzygnięcie

Nie przyjmuje się konieczności realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przyjmuje się konieczność poszerzenia ulicy dojazdowej jako drogi publicznej.

Inwestycja wyżej wymieniona będzie finansowana w oparciu o obowiązujące przepisy i zawartą umowę – w całości lub w części z budżetu gminy oraz będzie mogła być finansowana ze źródeł zewnętrznych, takich jak fundusze strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki oraz inne środki, a także w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionej inwestycji.

Załącznik Nr 4 do Uchwały
Nr IV/27/22
Rady Miejskiej w Państku
z dnia 25 marca 2022 r.

Dane przestrzenne zostały przygotowane i zapisane w postaci cyfrowej jako dokument elektroniczny w postaci pliku .gml