

UCHWAŁA
NR X/76/20
RADY MIEJSKIEJ W PASŁĘKU
z dnia 28 października 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części Pasłęka

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 713) Rada Miejskiej w Pasłęku, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pasłęk, uchwała co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwała się „Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części Pasłęka (rejon ulicy Wojska Polskiego i Geodetów)” zwaną dalej planem.

2. Zakres i granice planu zostały określone uchwałą Rady Miejskiej w Pasłęku Nr VIII/63/18 z dnia 31 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części Pasłęka oraz Uchwałą Nr VIII/78/19 z dnia 25 października 2019 roku zmieniająca powyższą uchwałę.

3. Plan obejmuje teren o powierzchni 0,0861ha.

4. 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 Nr1 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr2 do uchwały,
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik Nr3 do uchwały.

§ 2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy usługowej – U,
- 2) tereny oraz zasady obsługi w zakresie komunikacji kołowej i pieszej oznaczone na rysunku planu symbolem KDX,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5 uchwały,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §6 uchwały,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury - §7 uchwały
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §8 uchwały,
- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - §9 uchwały,
- 8) szczegółowe zasady podziału i scalania nieruchomości - §10 uchwały,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - §11 uchwały,
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - §12 uchwały,

- 11) przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady podziału nieruchomości - §13 uchwały,
- 12) określenie stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art.35 ust4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §14 uchwały,
- 13) inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy - §15 uchwały.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające. Przeznaczenie podstawowe i uzupełniające odnoszą się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

§ 3.1. Następujące treści oznaczeń graficznych 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) przeznaczenie terenów elementarnych określone symbolem literowym,
2. Oznaczenia informacyjne:
- istniejące sieci uzbrojenia terenu.

§ 4.1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Pasłęku, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i określony jednym symbolem, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które spełnia funkcję nadrzędną i przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe; przeznaczenie uzupełniające winno występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały,
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki i żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii,
- 6) powierzchni terenu biologicznie czynnego – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zdefiniowaną w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 7) poziomie terenu – należy przez to rozumieć poziom terenu zdefiniowany w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem.

§ 5 Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w §13 niniejszej uchwały,
- 2) działalność usługowa na terenach oznaczonych symbolem 1U nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi,

- 3) w granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które wymagają przekształceń i rekultywacji oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 4) w zakresie lokalizacji nośników reklamowych ustala się następujące zasady:
 - a) zakaz lokalizacji nośników reklamowych z zastosowanym oświetleniem pulsacyjnym, ekranów świetlnych oraz tablic LCD,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących,
 - c) łączna powierzchnia nośników reklamowych na elewacjach budynków nie może być większa niż 5% powierzchni elewacji, na których są umieszczone.

§6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Teren opracowania planu położony jest poza prawnymi formami ochrony przyrody.
2. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć następująco:
 - 1) dla terenów zabudowy usługowej oznaczonej symbolem U, jak dla terenów zabudowy usługowej, stosownie do przepisów odrębnych.
3. W granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć kwalifikowanych jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycję celu publicznego.
4. W granicach planu obowiązuje zakaz wykonywania nawierzchni z żużlu i gruzu budowlanego,
5. W nowej zabudowie nakazuje się stosowanie systemów grzewczych wykorzystujących technologie zapewniające zachowanie norm emisji wynikających z przepisów odrębnych.

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

1. Teren objęty planem położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej B chronionych elementów historycznego układu przestrzennego miasta, dla tego obszaru ustala się:
 - 1) dla nowej zabudowy obowiązuje zasada dostosowania do historycznej linii zabudowy oraz nawiązania do sąsiedniej zabudowy historycznej pod względem rodzaju i kształtu pokrycia dachów, wysokości, materiału elewacji; szczegółowe zasady dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu zostały zawarte w rozdziale 3.
2. Obszar opracowania planu zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowego cmentarza żydowskiego, wpisanego do rejestru zabytków (Nr rejestru A-2992). W związku z powyższym prace budowlane prowadzone w jego otoczeniu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
3. Na terenie objętym planem nie występują obiekty chronione lub wymagające ochrony.

§8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. W granicach planu wyznaczono następujące tereny przestrzeni publicznych:
 - 1) tereny komunikacji - ciągów pieszo - jezdnych oznaczonych symbolem KDX.
2. Na terenach wymienionych w ust.1:
 - 1) ciągi pieszo – jezdny należy w miarę możliwości terenowych realizować z zielenią towarzyszącą,
 - 2) dopuszcza się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) na terenie opracowania planu nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i zagrożone powodzią,
- 2) na dzień sporządzania planu, dla terenów objętych planem nie został wykonany audyt krajobrazowy oraz nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

§10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. W granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych,
2. Dla procedur scalania i podziału wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się szczegółowe zasady i warunki:
 - 1) minimalna powierzchnia działek – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w §13,
 - 2) kąty położenia nowo wydzielonych granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją $\pm 20^{\circ}$.
3. Szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch połączonych działkach; w takim przypadku parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej.

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

1. W rozwiązaniach komunikacyjnych ustala się:
 - 1) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3 uchwały,
 - 2) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki przeznaczonej pod inwestycję, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) ilość miejsc postojowych dla zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż jeden z podanych niżej parametrów w zależności od specyfiki usług:
 - 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych lub użytkowników,
 - 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni usługowej,
 - 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni sprzedaży,
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zabezpieczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zlokalizowane w granicach planu – do adaptacji,
 - 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- 4) wody opadowe z dachów projektowanej zabudowy i terenu działki należy zagospodarować na terenie własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich,
- 5) wody opadowe i roztopowe z terenów o szczelnej nawierzchni należy odprowadzić do odbiorników lub studni chłonnych po uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w przepisach odrębnych,
- 6) zaopatrzenie w gaz: z gazociągów lub poprzez dystrybucję gazu butlowego lub ze zbiorników LPG,
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych źródeł zasilania; rozproszanie po terenie – kablówce; wszelkie występujące kolizje z istniejącą siecią należy przebudować i dostosować do nowych warunków zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła z wyłączeniem wysokoemisyjnych systemów grzewczych lub zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 9) linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne; wszelkie występujące kolizje z istniejącą siecią telekomunikacyjną należy przebudować i dostosować do nowych warunków zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) unieszkodliwianie odpadów stałych: gospodarkę odpadami należy prowadzić z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§12. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy,
- 2) zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu właściwych przepisów ustawy Prawo budowlane, za wyjątkiem zaplecza budowy w okresie realizacji inwestycji.

Rozdział 3.

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 13. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasad podziału nieruchomości.

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
IU	<p>Tereny zabudowy usługowej.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa, z wykluczeniem zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego (np. lokali gastronomicznych), bądź zakładów przechowujących artykuły żywności (np. sklepów spożywczych). 2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo – garażowa, obiekty małej architektury, parkingi, komunikacja wewnętrzna, infrastruktura techniczna, zieleni urządzonej. 3. Zasady zagospodarowania terenu oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> a) adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu, b) zasady i warunki podziału: adaptuje się istniejący podział geodezyjny, c) dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch połączonych działkach; w takim przypadku parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej, d) obsługa komunikacyjna z istniejącego ciągu pieszo – jezdni IKDX (ul. Geodetów), e) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,04 – 0,50, f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30, g) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – 30%, h) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, i) w miejscach, gdzie nie wrysowano nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granicy działki należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi, j) dla terenu elementarnego obowiązują zasady zawarte w § 7 ust. 1 niniejszej uchwały. 4. Parametry kształtowania zabudowy usługowej:

	<p>a) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe</p> <p>b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,00m,</p> <p>c) geometria i kolorystyka dachów: dachy o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale od 25° do 50°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnych walorach estetycznych, w odcieniach czerwieni,</p> <p>d) elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło.</p> <p>5. Parametry kształtowania zabudowy gospodarczo-garażowej:</p> <p>a) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,</p> <p>b) maksymalna wysokość zabudowy – 6,00m,</p> <p>c) geometria i kolorystyka dachów: dachy o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym w przedziale od 25° do 50°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnych walorach estetycznych, w odcieniach czerwieni,</p> <p>d) elewacje: tynki w kolorach pastelowych, elementy z drewna, cegła licowa, ceramika elewacyjna, kamień, szkło.</p>
1KDX	<p>Tereny komunikacji – ciąg pieszo-jezdny publiczny.</p> <p>1.Przeznaczenie podstawowe: istniejący ciąg pieszo-jezdny.</p> <p>2.Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>3.Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) szerokość zmienna - jak na rysunku planu,</p> <p>b) nawierzchnia – przepuszczalna lub utwardzona.</p>

Rozdział 4 Ustalenia końcowe.

§14. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla całego terenu objętego opracowaniem w wysokości 30%.

§15. W granicach planu nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy.

§16. W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części Pasłęka – uchwalonego uchwałą Nr VI/57/10 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 9 lipca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2011 r. Nr 5 , poz. 61).

§17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Pasłek.

§18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Pasłęku.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Pasłęku
mgr Marian Matuszczak