

Uchwała Nr.....
Rady Miejskiej w Suszu
z dnia 2023 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta
Susz w obrębie geodezyjnym Susz-1, w rejonie ul. Łąkowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXIX/436/2023 Rady Miejskiej w Suszu z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Susz w obrębie geodezyjnym Susz-1, w rejonie ul. Łąkowej, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Susz, uchwalonego Uchwałą Nr XLVI/281/2010 Rady Miejskiej w Suszu z dnia 9 września 2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XXI/165/2012 Rady Miejskiej w Suszu z dnia 25 października 2012 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne
§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Susz w obrębie geodezyjnym Susz-1, w rejonie ul. Łąkowej zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem określa uchwała Nr XXXIX436/2023 Rady Miejskiej w Suszu z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Susz w obrębie geodezyjnym Susz-1, w rejonie ul. Łąkowej.
3. Niniejsza uchwała składa się z następujących elementów:
 - 1) ustaleń planu miejscowego, stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszej uchwały;
 - 5) danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybutów zawierających informacje o planie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisanych w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.
4. Na rysunku planu określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) przeznaczenie terenów oznaczone cyframi i literami;
 - 4) stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków;

- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) wymiarowanie;
5. Na rysunku planu określa się oznaczenia graficzne mające charakter informacyjny:
 - 1) oznaczenie drogi gminnej przylegającej bezpośrednio do obszaru objętego planem;
 - 2) oznaczenie drogi wewnętrznej przylegającej bezpośrednio do obszaru objętego planem;
 - 3) proponowane linie podziału na działki ewidencyjne.

§2

Wyjaśnienie pojęć użytych w treści niniejszej uchwały, przyjętych na potrzeby planu:

- 1) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Suszu;
- 2) **rysunek planu** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i poza którą nie może wykraczać żaden element budynku;
- 4) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, rozporządzeń i akty prawa miejscowego;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **elewacja frontowa** – lico budynku, fasada, ściana budynku od strony głównego wejścia, wjazdu na działkę;

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

§3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych cyframi i literami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **1MNW, 2MNW, 3MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **1IE** – teren infrastruktury technicznej – teren elektroenergetyki (stacja transformatorowa);
- 3) **1KDD** – tereny drogi dojazdowej;

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe planu

§4

Ustalenia dla terenów **1MNW, 2MNW, 3MNW**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) tereny MNW położone są poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody,
 - b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - d) tereny MNW położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 210 „Hawa”;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określenia;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – w terenach 1MNW i 3MNW zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków, gdzie obowiązują zasady ochrony stosownie do przepisów odrębnych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;
- 7) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących – 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 7,0 m,
 - dla infrastruktury technicznej – 10,0 m,
 - i) geometria, kolorystyka i materiał pokrycia dachu:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo – garażowych – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 8°, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 9° do 45°,
 - kolorystyka pokrycia dachowego – czerwień, brąz, antracyt i ich odcienie,
 - materiał pokrycia dachowego – dachówka lub blachodachówka,
 - j) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - nie występuje potrzeba określenia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - sposób realizacji: parkingi bez formy zabudowy kubaturowej; parkingi w wolnostojącym budynku garażowym lub wolnostojącym budynku gospodarczo-garażowym; parkingi w części garażowej lub części gospodarczo-garażowej zlokalizowanej w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - k) gabaryty obiektów:
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – 14,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku garażowego – 6,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego – 6,0 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczo-garażowego – 6,0 m,

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – 2, w tym poddasze użytkowe,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku garażowego – 1,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku gospodarczego – 1,
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku garażowo-gospodarczego – 1,
 - maksymalna ilość kondygnacji podziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego – 1,
 - maksymalna ilość kondygnacji podziemnych budynku garażowego – 0,
 - maksymalna ilość kondygnacji podziemnych budynku gospodarczego – 0,
 - maksymalna ilość kondygnacji podziemnych budynku garażowo-gospodarczego – 0;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – w terenach MNW, nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 70° - 100° ,
 - c) minimalna powierzchnia działki gruntu – 800 m²;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie występuje potrzeba określenia;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna – z terenu drogi dojazdowej 1KDD, z drogi gminnej przylegającej do obszaru objętego planem, z terenu drogi wewnętrznej przylegającej do obszaru objętego planem,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych,
 - c) sposób lokalizacji infrastruktury technicznej – ustala się budowę i prowadzenie głównych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą z pasem drogowym drogi publicznej a nieprzekraczalną linią zabudowy, w pasie drogowym przyległej drogi publicznej, niniejsza zasada nie dotyczy lokalizacji przyłączy do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej i gazowej,
 - d) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - ustala się zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych stosownie do przepisów odrębnych,
 - e) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w zakresie zaopatrzenia w gaz – z sieci gazowej lub indywidualne źródła,
 - g) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- ze źródeł indywidualnych z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych,
- dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) sposób odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- i) sposób oprowadzania wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – 30%;
- 14) minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – 800 m², dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów na polepszenie warunków zagospodarowania sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej lub pod infrastrukturę techniczną;
- 15) kolorystyka obiektów budowlanych:
 - a) kolor elewacji biały, żółty, szary i ich odcienie,
 - b) dopuszcza się stosowanie w elewacjach budynków elementów drewnianych,
 - c) dopuszcza się zastosowanie kolorystyki elewacji w kolorze cegły czerwonej i jej odcieni.

§5

Ustalenia dla terenów oznaczonych cyframi i literami **1IE**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej – teren elektroenergetyki (stacja transformatorowa);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) teren 1IE położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody;
 - b) teren 1IE położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 210 „Hawa”;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – w terenie IE nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków, nieruchome zabytki archeologiczne, strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - w terenie IE nie występują przestrzenie publiczne;
- 7) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się realizację stacji transformatorowej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 90%,

- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
- g) maksymalna wysokość zabudowy – do 6,0 m,
- h) geometria dachu – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 8⁰, dachy jedno-, dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 9⁰ do 45⁰,
- i) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - 1 miejsce do parkowania dla pracowników obsługi,
 - sposób realizacji miejsc do parkowania – parkingi naziemne w formie otwartej bez zabudowy kubaturowej,
 - miejsca przeznaczone do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia;
- j) gabaryty obiektów:
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki – 6,0 m;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – w terenie IE nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określenia;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie występuje potrzeba określenia;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z terenu drogi gminnej przylegającej do obszaru objętego planem,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych,
 - c) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia nN 0,4kV i średniego napięcia SN 15kV,
 - d) sposób oprowadzania wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – 30%.

§6

Ustalenia dla terenów oznaczonych cyframi i literami **1KDD**:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe – tereny drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie terenu dopuszczalne – infrastruktura techniczna;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określenia;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) teren 1KDD położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody;
 - b) teren 1KDD położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 210 „Iława”;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – w terenie 1KDD lokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków, gdzie obowiązują zasady ochrony stosownie do przepisów odrębnych;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) teren 1KDD ustala się jako ogólnodostępną przestrzeń publiczną,
 - b) zakaz umieszczania szyldów oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,
 - c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, ciągów rowerowych lub ciągów pieszo – rowerowych na zasadach określonych w przepisach prawa,
 - d) dopuszcza się realizację parkingów;
- 8) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy infrastruktury technicznej – 10,0 m;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – w terenie 1KDD nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie występuje potrzeba określenia;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - f) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych,
 - g) sposób lokalizacji infrastruktury technicznej – w pasie drogowym,
 - h) ustala się zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych stosownie do przepisów odrębnych,
 - i) sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
- 14) stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – 30%.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§6

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Susz.

§7

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Suszu