

UCHWAŁA NR XIV/166/2020
RADY MIEJSKIEJ W SUSZU

z dnia 6 lutego 2020 r.

**w sprawie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Susz
w obrębie geodezyjnym Susz-4, w rejonie ul. Piastowskiej**

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019r. poz. 506 z późn. zm., Dz. U. z 2019 r., poz. 1309, 1696, 1815, 1571) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm., Dz. U. z 2019 r., poz. 60, 235, 730, 1524, 1716, 1696, 1815) Rada Miejska Susz, uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Susz w obrębie geodezyjnym Susz-4, w rejonie ul. Piastowskiej, zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr V/54/2019 Rady Miejskiej w Suszu z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Susz w obrębie geodezyjnym Susz-4, w rejonie ul. Piastowskiej.

2. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowi załącznik Nr 1 do uchwały. Obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) oznaczeń przeznaczenia terenów na cele: PU - zabudowy produkcyjnej, usługowej, składowej, KDW – dróg wewnętrznych.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granic miasta Susz,
- 2) położenia w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych nr 210 "Iława".

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.

5. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 2 do uchwały.

6. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń, w planie nie ustala się:

- 1) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości,
- 4) zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) krajobrazów priorytetowych.

§ 3. Objaśnienie określeń użytych w uchwale.

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

- 1) obszar planu – obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 2) teren – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 3) przeznaczenie podstawowe – ustalone przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,

- 4) przeznaczenie dopuszczalne - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową,
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogę lub innego terenu;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych,

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

1. Tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, składowej oznaczone symbolem PU
2. Tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy, liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu.

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu i przepisami odrębnymi;

3. Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam:

- 1) Zakazuje się stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsacyjne światło.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska:

1. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód powierzchniowych i podziemnych jak również pogorszeni ich stanu ilościowego i jakościowego.

2. Ustala się, by uciążliwości generowane przez działalność przemysłową i usługową, zawierały się w granicach, do których inwestor posiada tytuł prawny.

3. Ustala się, by działalność przemysłowa i usługowa była prowadzona przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych zapewniających brak przekroczeń standardów jakości środowiska, w tym mogących powodować uciążliwości dla ludzi lub pogarszać warunki higieniczne i zdrowotne w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny jak również na terenach sąsiednich.

4. W granicach planu zakazuje się lokalizowania:

- 1) elektrowni wiatrowych,
- 2) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 3) obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi.

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

1. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej ani tereny i obiekty objęte ochroną w rozumieniu przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków.

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

1. Tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej, składowej oznaczone symbolami: 1PU, 2PU.

- 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, usługowa, składowa.
- 2) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy związanej z:
 - a) złomowaniem pojazdów,
 - b) skupem złomu,

- c) gospodarką odpadami,
 - d) produkcją fermową.
- 4) Dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków magazynowych, gospodarczych, garażowych, wiat oraz obiektów małej architektury
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów,
 - d) dojazdów do nieruchomości
 - e) ciągów pieszych i rowerowych,
 - f) ogrodzeń,
 - g) zieleni urządzonej.
- 5) Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.
- 6) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,2.
- 7) Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 60%.
- 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%.
- 9) Wysokość budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych: do 12 m.
- 10) Wysokość zabudowy nie wymienionej powyżej, za wyjątkiem obiektów inżynierskich (kominy, maszty itp.): do 8 m
- 11) Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 22o-45o. Dopuszcza się dachy płaskie.
- 12) Rodzaj i kolorystyka dachów dwuspadowych – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: czerwonym zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki, lub w odcieniach białego i szarości.
- 13) Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, lub w odcieniach żółtego, szarego, drewno w kolorach naturalnych, kamień.
- 14) Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować do maksymalnej wysokości 2 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych.
- 15) Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.
2. Tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW.
- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: min. 10 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.
3. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.

§ 9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Roboty budowlane oraz lokalizacja budynków w pobliżu istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych zarówno napowietrznych jak i kablowych należy prowadzić i realizować z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych, w których występują ograniczenia w użytkowaniu i lokalizacji obiektów budowlanych i nasadzeń.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości na działki budowlane:

1. W granicach planu podziały nieruchomości na działki budowlane powinny spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ustaleniami planu.

2. Dla nowo wydzielanych działek pod zabudowę produkcyjno-usługową na terenach PU, ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 2000 m².

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

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez układ:

1) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW,

2) drogi powiatowej w bezpośrednim sąsiedztwie planu, która posiada dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązania z systemem komunikacyjnym w gminie

2. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach przedmiotowych działek budowlanych w ilości 3 miejsc na 50 m² powierzchni użytkowej usług, 5 miejsc na 10 zatrudnionych w zakładzie produkcyjnym. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach planu:

a) każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej,

b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej,

c) ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,

d) ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu,

e) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych,

f) wody opadowe z dróg i działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich. Alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego. Wody opadowe z placów utwardzonych i dróg należy odprowadzać po ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) roboty budowlane oraz lokalizacje sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjnej, elektroenergetycznej SN i nn i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg wewnętrznych. Dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjnej, elektroenergetycznej SN i nn i urządzeń elektroenergetycznych na terenach oznaczonych symbolem PU oraz w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu i nie zmieniający przeznaczenia terenu,

h) ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nn stosowanie infrastruktury liniowej w wykonaniu napowietrznym lub kablowym, a zasilanie odbiorców energii elektrycznej następuje z istniejących lub projektowanych sieci elektroenergetycznych SN, nN, poprzez ich budowę i rozbudowę, według przepisów odrębnych,

- i) ustala się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg wewnętrznych. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) ustala się możliwość skablowania istniejących linii napowietrznych średniego napięcia 15kV na podstawie właściwych przepisów odrębnych,
- k) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną wytwarzaną ze źródeł odnawialnych, przez urządzenia o mocy do 100kW, z zastrzeżeniem §6 ust. 4,
- l) dopuszcza się dostosowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej do zwiększonego poboru mocy,
- m) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi ustala się możliwość przebudowy tych urządzeń elektroenergetycznych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W granicach planu w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- a) gromadzenie odpadów następuje w miejscach i pojemnikach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia w granicach nieruchomości; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb,
- b) wywóz odpadów na składowisko odpadów zlokalizowane poza granicami planu,
- c) sposób zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi dot. utrzymania czystości i porządku w gminie.

5. Ustala się zaopatrzenie budynków w energię ciepłą ze źródeł charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń powietrza.

§ 12. Lokalizacje inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W planie nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5.

2. W planie nie ustala się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5, należących do zadań własnych gminy.

§ 13. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1. Obszar planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr: 210 "Iława".

2. Obszar objęty planem położony jest w obszarze aglomeracji Susz o równoważnej licznie mieszkańców 13846, w której mają zastosowanie właściwe przepisy odrębne

§ 14. Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 15. Ustalenia dotyczące stawek z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 10%.

§ 16. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Susza.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

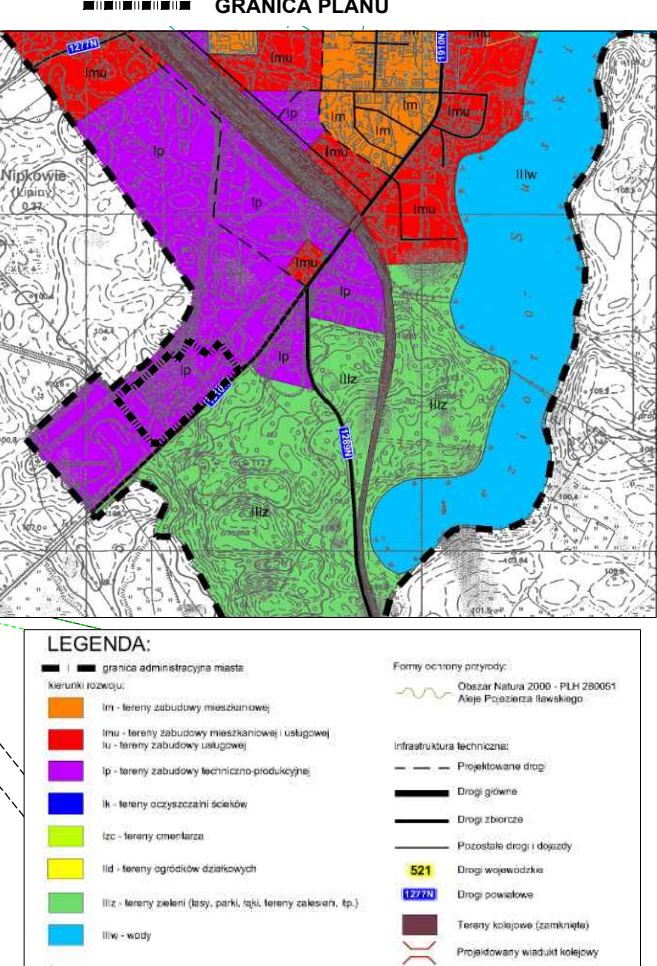
Przewodniczący Rady

Stanisław Blonkowski

**RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SUSZ
W OBRĘBIE GEODEZYJNYM SUSZ-4, W REJONIE UL. PIASTOWSKIEJ
SKALA 1:1000**

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XIV/166/2020
RADY MIEJSKIEJ W SUSZU
Z DNIA 6 LUTEGO 2020 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



OZNACZENIA:

- GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW NA CELE:

- PU** ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, USŁUGOWEJ, SKŁADOWEJ
- KDW** DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA SUSZA

OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 210 "IŁAWA"

TREŚĆ INFORMACYJNA:

- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 15 kV

DROGA POWIATOWA NR 1910N

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIV/166/2020
Rady Miejskiej w Suszu
z dnia 6 lutego 2020 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska w Suszu postanawia, co następuje:

1. Stwierdza się zgodność miejscowego planu ze Zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Susz przyjętą uchwałą nr XXI/165/2012 Rady Miejskiej w Suszu z dnia 25 października 2012 r.

2. Do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu budowy i utrzymania dróg publicznych oraz budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.