



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 6 czerwca 2016 r.

Poz. 2371

UCHWAŁA NR XIII/146/2016 RADY MIEJSKIEJ W SUSZU

z dnia 31 marca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Susz w obrębie geodezyjnym Adamowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515¹) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199²) po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Susz, Rada Miejska w Suszu uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Susz w obrębie geodezyjnym Adamowo, zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu zostały określone na podstawie uchwały Nr V/38/2015 Rady Miejskiej w Suszu z dnia 21 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Susz w obrębie geodezyjnym Adamowo.

2. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Suszu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

3. Rysunek obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granic planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) obszaru Natura 2000 – kod obszaru PLH280051,
- 5) strefy ograniczonego użytkowania od linii średniego napięcia,
- 6) lokalizacji zjazdów,
- 7) oznaczeń przeznaczenia terenów.

4. Zasady cech geometrycznych podziału terenu na działki budowlane oraz kierunek sytuowania głównej kalenicy głównego budynku stanowią treść informacyjną planu.

5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej tereny, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 2,0 m oraz elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych),
- 3) poddaszu użytkowym – należy przez to rozumieć ostatnią kondygnację nadziemną, znajdującą się pomiędzy najwyższym stropem, a dachem stromym, o ściankach kolankowych nie wyższych niż 1,5 m, przeznaczoną na pobyt ludzi.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

2. Tereny oznaczone symbolami:

- 1) MN przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MNU przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- 3) ZN przeznacza się na cele zieleni naturalnej,
- 4) WS przeznacza się na cele wód powierzchniowych,
- 5) KDG przeznacza się na cele dróg publicznych klasy głównej,
- 6) KDD przeznacza się na cele dróg publicznych klasy dojazdowej,
- 7) KDW przeznacza się na cele dróg wewnętrznych.

§ 4. 1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się poprzez lokalizację nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

2. Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam:

- 1) ustala się układ reklam prostopadle do osi drogi w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi publiczne i wewnętrzne, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
- 2) zakaz umieszczania reklam, o powierzchni przekraczającej 1 m² na ogrodzeniach.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną dla terenów oznaczonych symbolem MN,
- 2) jak na cele mieszkaniowo-usługowe dla terenów oznaczonych symbolem MNU.

2. Nowe 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.

3. W granicach obszaru Natura 2000 – Aleje Pojezierza Iławskiego - kod obszaru PLH280051 mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie przyrody wraz z właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi. Na w/w obszarze zabrania się podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz mogących wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których został wyznaczony przedmiotowy obszar.

§ 6. W granicach planu nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie z tytułu przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielania działek budowlanych.

1. Nie wyznacza się terenów ani nie ustala się zasad podziału i scalania nieruchomości,
2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów oznaczonych symbolami MN i MNU - 1000 m².
3. Ustala się możliwość wydzielania działek innych niż w pkt 2, na których sytuowane będą urządzenia infrastruktury technicznej lub na poprawę zagospodarowania terenów przyległych.

§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania innych terenów w tym podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. W granicach planu:

- 1) nie występują tereny górnicze,
- 2) nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) nie występują obszary przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 4) nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- 5) zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 9. 1. Miejsca parkingowe, w tym garaże należy realizować w granicach działki według minimalnego wskaźnika:

- 1) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
- 2) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej.

2. Wyznacza się minimalną ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na podstawie przepisów odrębnych.

§ 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Do czasu skablowania lub przeniesienia linii średniego napięcia wprowadza się zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzania drzew w strefie ograniczonego użytkowania od linii średniego napięcia oznaczonej odpowiednio na rysunku planu.

2. Teren może być zagospodarowany tylko zgodnie z przeznaczeniem (ograniczenie nie dotyczy obiektów zagospodarowania placu budowy).

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1MN i 2MN:

- 1) dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość: rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy i nadbudowy w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych,
- 2) na każdej z działek zezwala się na lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego,
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki ustala się w wielkości 20%,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki ustala się w wielkości 40%,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki ustala się w przedziale od 0,05 do 0,5
- 6) budynki mieszkalne należy realizować:
 - a) o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą w poddaszu użytkowym (wysokość w przedziale 7 ÷ 9 m),
 - b) o maksymalnym wyniesieniu parteru ponad projektowaną rzędną terenu 0,5 m, jeżeli teren jest płaski i do 1 m, jeżeli nachylenie istniejącego terenu przekracza 10%,

- c) w bryle budynku może znajdować się garaż przeznaczony dla nie więcej niż dwóch samochodów osobowych,
- 7) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować:
 - a) o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej (w przedziale $3 \div 6$ m)
 - b) dla nie więcej niż dwóch samochodów osobowych,
- 8) zadaszenia budynków mieszkalnych należy:
 - a) realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $33^\circ \div 45^\circ$,
 - b) kryć dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu,
- 9) zadaszenia budynków gospodarczych i garażowych należy realizować:
 - a) w formie dachów dwuspadowych, wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $20^\circ \div 45^\circ$ lub w formie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $0^\circ \div 20^\circ$
 - b) w odcieniach czerwieni lub brązu,
- 10) ustala się możliwość realizacji funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej (np. miejsca postojowe, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu, ogrodzenia do wysokości 1,6 m i obiekty małej architektury),
- 11) ustala się dojazd do terenu poprzez drogi oznaczone symbolami: 1KDD, 1KDW, 2KDW.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1MNU, 2MNU, 3MNU i 4MNU:

- 1) dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość: rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy i nadbudowy w rozumieniu właściwych przepisów budowlanych,
- 2) na każdej z działek zezwala się na lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych oraz budynków gospodarczych lub garażowych,
- 3) działalność usługowa nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki ustala się w wielkości 50%,
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki ustala się w wielkości 30%,
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki ustala się w przedziale od 0,04 do 0,8
- 7) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe należy realizować:
 - a) o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą w poddaszu użytkowym (wysokość w przedziale $7 \div 9$ m),
 - b) o maksymalnym wyniesieniu parteru ponad projektowaną rzędną terenu 0,5 m, jeżeli teren jest płaski i do 1 m, jeżeli nachylenie istniejącego terenu przekracza 10%,
 - c) w bryle budynku może znajdować się garaż przeznaczony dla nie więcej niż dwóch samochodów osobowych,
- 8) budynki gospodarcze i garażowe należy realizować:
 - a) o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej (w przedziale $3 \div 6$ m)
 - b) dla nie więcej niż dwóch samochodów osobowych,
- 9) zadaszenia budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych należy:
 - a) realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $33^\circ \div 45^\circ$,
 - b) kryć dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w odcieniach czerwieni lub brązu,

10) zadaszenia budynków gospodarczych i garażowych należy realizować:

a) w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $20^{\circ} \div 45^{\circ}$ lub w formie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale $0^{\circ} \div 20^{\circ}$

b) w odcieniach czerwieni lub brązu,

11) ustala się możliwość realizacji funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej (np. miejsca postojowe, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu, ogrodzenia do wysokości 1,6 m i obiekty małej architektury),

12) w miarę możliwości należy urządzać i utrzymywać pasy zieleni izolacyjnej.

13) ustala się dojazd do terenu poprzez drogi oznaczone symbolami: 1KDD, 1KDW, 2KDW.

§ 13. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 1ZN, 2ZN i 3ZN:

1) wprowadza się zakaz zabudowy budynkami,

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki ustala się w wielkości 90%,

3) ustala się zakaz wycinania drzew i krzewów, przy czym niezbędną wycinkę drzew i krzewów dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

4) ustala się możliwość realizacji ścieżek pieszych i rowerowych, obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej.

§ 14. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1WS:

1) wprowadza się zakaz zabudowy budynkami,

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki ustala się w wielkości 90%,

3) ustala się zakaz wycinania drzew i krzewów, przy czym niezbędną wycinkę drzew i krzewów dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

4) ustala się możliwość zmiany stosunków wodnych, o ile służy ona celom ochrony przyrody,

5) ustala się możliwość realizacji kładek i pomostów oraz obiektów małej architektury.

§ 15. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1KDG, 1KDD, 1KDW i 2KDW:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – tak jak na rysunku planu,

2) wprowadza się zakaz zabudowy budynkami,

3) ustala się możliwość budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) dopuszcza się zjazdy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej i systemów komunikacji

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę.

1. W celach bytowych i przeciwpożarowych każda z działek przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi musi mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznej sieci wodociągowej.

2. Zaopatrzenie w wodę w obszarze objętym planem nastąpi z miejskiej sieci wodociągowej.

3. Dopuszcza się budowę sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych. Ustala się możliwość realizacji w/w sieci w granicach działek budowlanych i terenów zieleni. Do czasu wybudowania sieci wodociągowej ustala się możliwość stosowania indywidualnych ujęć wody.

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad odprowadzania ścieków.

1. Każda z działek przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi musi mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do przydomowych oczyszczalni ścieków.

2. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych. Ustala się możliwość realizacji w/w sieci i urządzeń w granicach działek budowlanych i terenów zieleni.

§ 18. Na terenie planu należy wyznaczyć miejsca na pojemniki zapewniające możliwość segregacji odpadów.

§ 19. Doprowadzanie gazu ziemnego do obszaru objętego planem zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w energię elektryczną.

1. Każda z działek przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi musi mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznej sieci elektroenergetycznej.

2. Rezerwuje się pas terenu w chodnikach ulic dla projektowanej sieci elektroenergetycznej wraz z lokalizacją złączy kablowo-pomiarowych oraz stacji transformatorowych.

3. Dopuszcza się skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych.

§ 21. Budynki w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię cieplną w oparciu o zasilanie, gazem ziemnym, energią elektryczną, lub z indywidualnych źródeł ciepła, z preferencją dla paliw ekologicznych.

§ 22. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej mają zastosowanie przepisy ustawy prawo telekomunikacyjne wraz z przepisami ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustaw.

§ 23. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Zewnętrzny układ komunikacyjny dla terenów w granicach planu stanowi droga wojewódzka nr 521 oznaczona symbolem 1KDG na rysunku planu.

2. Zakazuje się utwardzania dróg żużlem piecowym.

§ 24. 1. Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami.

2. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi systemami infrastruktury technicznej należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z właściwymi obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy.

3. Zasady przyłączeń powinny być określone w stosownych warunkach technicznych, wydawanych na podstawie właściwych przepisów odrębnych.

§ 25. W granicach planu ustala się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, o których mowa w przepisach art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) roboty budowlane sieci wodociągowej,
- 2) roboty budowlane sieci kanalizacji sanitarnej,
- 3) roboty budowlane dróg publicznych gminnych.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 26. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 27. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Susza.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego.

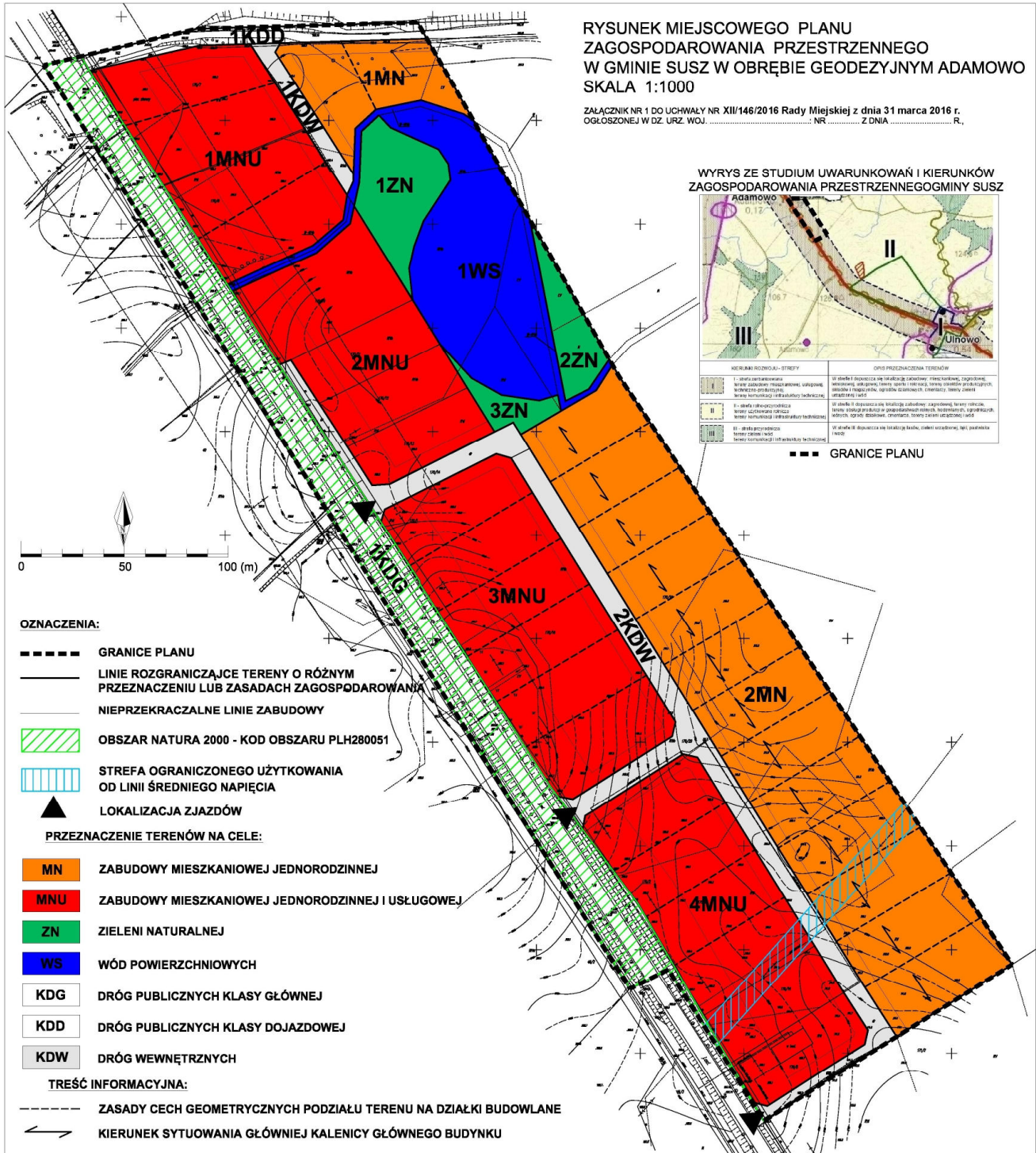
§ 28. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady

Zbigniew Skolimowski

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. 2015 poz. 1045, poz. 1890.

²⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. 2015 poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/146/2016
Rady Miejskiej w Suszu
z dnia 31 marca 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Suszu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830) Rada Miejska w Suszu postanawia, co następuje:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Susz uchwalonego 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. W związku z treścią §25 uchwały, ustalone w granicach planu zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będą finansowane w trybie przepisów o finansach publicznych stosownie do możliwości budżetowych gminy.