

Uchwała Nr XXXV/210/2006

Rady Miejskiej w Suszu

z dnia 19 stycznia 2006 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy 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 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) Rada Miejska w Suszu uchwala, co następuje:

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

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr IX/75/2003 Rady Miejskiej w Suszu z dnia 23 października 2003 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Susz.

2. Rysunek planu stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

3. Załącznik Nr 1 do uchwały, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- a) granic planu,
- b) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- d) obligatoryjnych linii zabudowy,
- e) zasad cech geometrycznych podziału terenu na działki budowlane,
- f) granic stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
- g) oznaczeń przeznaczenia terenów na cele: MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, RM – zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, U – zabudowy usługowej, ZN – zieleni objętej formami ochrony przyrody z tytułu przepisów o ochronie przyrody, ZP – zieleni urządzonej, R – rolnicze, WS – wód powierzchniowych, KDW – dróg wewnętrznych, KD – dróg publicznych.

§ 3. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu
1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN, 10 MN, 11 MN, 12 MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
1 RM	zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym
1 U	zabudowa usługowa
1 ZN, 2 ZN, 3 ZN, 4 ZN, 5 ZN, 6 ZN	tereny zieleni objętej formami ochrony przyrody z tytułu przepisów o ochronie przyrody
1 ZP	tereny zieleni urządzonej
1 R	tereny rolnicze
1 WS	wody powierzchniowe przystani żeglarskiej
1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW, 5 KDW, 6 KDW, 7 KDW	drogi wewnętrzne
1 KD, 2 KD	drogi publiczne
8 KDW, 9 KDW, 10 KDW, 11 KDW, 12 KDW	przejścia piesze

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami:

- a) ochrony terenów oznaczonych symbolami 1-6 ZN, składających się na lokalny system ekologiczny w otoczeniu jez. Suskiego,
- b) lokalizacji terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, składające się na strefy programowo – przestrzenne: ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- b) zasad kształtowania zabudowy i podziału terenów na nieruchomości gruntowe.

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

1.

Oznaczenie terenu	Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
1-6 ZN	1. Na oznaczonych terenach nie zezwala się na budowę budynków w rozumieniu przepisów budowlanych.
1 ZP	1. Na oznaczonym terenie nie zezwala się na budowę budynków (w rozumieniu przepisów budowlanych). 2. Na oznaczonym terenie zezwala się na budowę budowli i obiektów małej architektury (w rozumieniu przepisów budowlanych).

2. W granicach planu:

- a) w projektach budowlanych inwestycji zakres robót z tytułu urządzeń melioracyjnych należy uzgodnić z Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Olsztynie,
- b) nie zezwala się na lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko (wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko /Dz. U. z 2002 r. Nr 179, poz. 1490/).

3. W granicach planu wskazuje się (odpowiednio) w odniesieniu do poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska:

- a) zabudowa mieszkaniowa,
- b) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem.

4. W zagospodarowaniu terenów bezpośrednio przyległych do linii brzegowej jez. Suskiego mają zastosowanie przepisy prawa wodnego wraz z właściwymi przepisami budowlanymi i ustaleniami planu.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego.

1. W granicach oznaczonych odpowiednio w rysunku planu stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych prowadzenie robót budowlanych w rozumieniu przepisów budowlanych należy poprzedzić ratowniczymi badaniami archeologicznymi.

2. Przed przystąpieniem do w/w badań należy uzyskać od Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie określenie wymaganego rodzaju i zakresu tych badań.

3. Projekty budowlane inwestycji zlokalizowanych w granicach terenu stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych należy uzgodnić z Warmińsko-Mazurskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie.

§ 7. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1.

Oznaczenie terenu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN, 10 MN, 11 MN, 12 MN	1. Dla istniejących obiektów budowlanych zezwala się na roboty budowlane: remont, przebudowę lub rozbiórkę. 2. Zezwala się na uzupełnienia zabudowy w sąsiedztwie zabudowy istniejącej. Przedmiotowe uzupełnienia zabudowy powinny być realizowane zgodnie z ustaleniami pkt. 3 - 5. 3. Na każdej z działek budowlanych: a) zezwala się na lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z zabudową gospodarczą, określoną ustaleniami punktów: 4, 5 i 6, b) wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki powinna wynosić maksymalnie do 20%, c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki powinien wynosić minimum 50%. 4. Zabudowę mieszkaniową należy kształtować jako wolnostojącą o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych, z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym. 5. Zabudowę gospodarczą należy kształtować do wysokości jednej kondygnacji nadziemnej. 6. Zadaszenie zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35°-45°. 7. Powierzchnia zabudowy gospodarczej nie powinna przekraczać 20% powierzchni zabudowy mieszkaniowej na każdej z działek.

1 RM	1. Dla istniejących obiektów budowlanych zezwala się na roboty budowlane: remont, przebudowę lub rozbiórkę. 2. Zezwala się na uzupełnienia zabudowy w sąsiedztwie zabudowy istniejącej. Przedmiotowe uzupełnienia zabudowy powinny być realizowane jako zabudowa wolnostojąca, do czterech kondygnacji, z ostatnią kondygnacją jako poddaszem użytkowym. Kąt nachylenia połaci dachowych do przekroju poziomego budynku w przedziale 35-45°.
1 U	1. Zabudowę należy lokalizować jako zabudowę wolnostojącą. 2. Zabudowę należy kształtować o wysokości 2-3 kondygnacji nadziemnych, z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym. 3. Zadaszenie zabudowy należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 35°-45°. 4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki powinien wynosić minimum 50%.

2. Nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio) właściwe przepisy budowlane.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad podziału terenu na działki budowlane.

1. W granicach planu podział terenu na działki budowlane powinien spełniać warunki określone dla działki budowlanej przepisami art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ustaleniami i rysunkiem planu.

2. Minimalna powierzchnia działki budowlanej, przeznaczonej pod zabudowę: mieszkaniową jednorodzinną powinna wynosić 2000 m².

3. Zasady dotyczące cech geometrycznych podziału terenu na działki budowlane, określa załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Drogi i ciągi komunikacyjne:

Oznaczenie terenu	Funkcja komunikacyjna	Klasa techniczna	Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających
1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW, 5 KDW, 6 KDW, 7 KDW	drogi wewnętrzne	D 1x2	10 m
1 KD, 2 KD	drogi publiczne	D 1x2	12 m
8 KDW, 9 KDW, 10 KDW, 11 KDW, 12 KDW	przejścia piesze	—	4 m

2. Parkingi.

W granicach planu miejsca parkingowe należy lokalizować na działkach budowlanych.

3. Dla terenów w granicach planu zewnętrzny układ komunikacyjny wraz z układem sieci infrastruktury technicznej stanowią pasy drogowe dróg gminnych.

4. Budowę sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 1 - 7KDW i dróg publicznych oraz oznaczonych symbolami: 1 - 2KD oraz (stosownie do konieczności technicznych) w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod zabudowę.

5. W granicach planu:

- 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,
- w robotach budowlanych elektroenergetycznych należy skablować sieci i przyłączenia elektroenergetyczne,
- zaopatrzenie w ciepło każdej z działek budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi należy zapewnić z indywidualnych źródeł ciepła, z wykluczeniem stosowania paliw węglowych,
- wody powierzchniowe należy odprowadzić na teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych (alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego).

6. Zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych i przeciwpożarowych należy zapewnić przez przyłączenie działek budowlanych do gminnej sieci wodociągowej.

7. Odprowadzenie ścieków z terenów w granicach planu powinno nastąpić przez przyłączenie działek budowlanych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej i przesył ścieków do oczyszczalni w Suszu.

8. Zasady przyłączeń, o których mowa w punktach: 5, 6 i 7 powinny być określone w stosownych warunkach technicznych, wydawanych na podstawie właściwych przepisów odrębnych.

9. W granicach planu do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należą inwestycje:

- a) sieci wodociągowej;
- b) sieci kanalizacji sanitarnej,
- c) sieci kanalizacji deszczowej,

w obszarach oznaczonych w załączniku nr 1 do uchwały symbolami 1 – 2 KD.

10. Tereny lokalizacji w/w inwestycji oraz tereny oznaczone symbolami: 1 KD i 2 KD stanowią ustalone w planie lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym, o których mowa przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 10. Ustalenia dotyczące stawek z tytułu art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Oznaczenie terenu	Stawka w %
1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN, 10 MN, 11MN, 12MN	15
1 RM	15
1 U	15
1 ZP	15
1 ZN, 2 ZN, 3 ZN, 4 ZN, 5 ZN, 6 ZN	15
1 WS	15
1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW, 5 KDW, 6 KDW, 7 KDW, 8 KDW, 9 KDW, 10 KDW, 11 KDW, 12 KDW	15
1 KD, 2 KD	15

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

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

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Susz.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Krzysztof Pietrzykowski