

**Uchwała Nr III/22/2007
Rady Miejskiej w Suszu
z dnia 23 lutego 2007 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Starego Miasta” w Suszu

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r.Nr 80 poz.717, zmiany: Dz.U. Nr 6z 2004r. poz.41, Nr 141 poz.1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319. Nr 225, poz. 1635) oraz art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz.1591, zmiany: Dz.U. z 2002r. 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, Nr162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457), Rada Miejska w Suszu uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Starego Miasta” w Suszu.

§ 2. Zakres, granice i przedmiot planu zostały określone Uchwałą Nr XXV/158/2005 z dnia 28 kwietnia 2005r. Rady Miejskiej w Suszu w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze miasta Susz.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały,
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miasto Susz – Stare Miasto”, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- 3) z rozstrzygnięcia w sprawie zgodności planu z ustaleniami studium, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania stanowiących załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

**Rozdział I
Przepisy wstępne**

§ 4. 1. Jeżeli w uchwale jest mowa o:

- a) usługach – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju usługi nieuciążliwe, służące zaspokajaniu potrzeb ludności a nie wymagające przeprowadzania postępowania w sprawie szkodliwego wpływu na środowisko. Nie może to być wytwarzanie metodami przemysłowymi, lub rzemieślniczymi na dużą skalę dóbr materialnych,
- b) usługach związanych z kultem religijnym i kulturą – należy przez to rozumieć obiekty związane bezpośrednio z kultem religijnym oraz szkoły, biblioteki, kina, sale widowiskowe, kluby wraz z obiektami uzupełniającymi związanymi z funkcją podstawową,
- c) zabudowie usługowo-mieszkaniowej – należy przez to rozumieć zabudowę, w której usługi są funkcją wiodącą a mieszkania w liczbie nie większej niż dwa na obiekt usługowy, mogą stanowić funkcję uzupełniającą,
- d) zabudowie mieszkalno-usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę, której podstawową funkcją jest mieszkalnictwo a usługi są dopuszczalną, lecz nie konieczną, funkcją uzupełniającą,
- e) zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową gdzie w jednym budynku znajdują się co najmniej trzy mieszkania,
- f) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć zabudowę, zlokalizowaną na wydzielonych działkach, gdzie w jednym budynku znajdują się nie więcej niż dwa mieszkania,
- g) kondygnacji – należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną,
- h) adaptacji budynku – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku do aktualnych potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może się wiązać z modernizacją przebudową, rozbudową lub nadbudową z zastrzeżeniem warunków zawartych w ustaleniach dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Adaptacja budynku nie może zmieniać funkcji wykraczając poza ustalenia przeznaczenia terenu oraz ustalenia kształtowania i parametrów zabudowy,

i) budynku gospodarczym – należy przez to rozumieć, że jest to budynek niemieszkalny, nie służący prowadzeniu usług ani działalności rzemieślniczej. W budynku gospodarczym może być zlokalizowany garaż,

j) obiektach małej architektury – należy przez to rozumieć: murki, mury oporowe, schody terenowe, wodotryski, kompozycje przestrzenne, ławki siedziska, urządzenia zabaw dla dzieci, kioski, śmietniki itp.,

k) nośnikach reklamowych – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju reklamy umieszczane na specjalnie do tego celu wykonanych stałych konstrukcjach,

l) ustawie – należy rozumieć, że chodzi o ustawę z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami,

m) planie – należy rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, składający się z ustaleń i rysunku planu.

2. Określa się następujące znaczenia użytych w planie symboli graficznych:

a) linie rozgraniczające tereny o różnych sposobach użytkowania i różnych zasadach zagospodarowania – rozdzielają tereny o różnym przeznaczeniu i różnych ustaleniach, ich przebieg jest obowiązkowy i nie może ulegać zmianom w wyniku realizacji planu,

b) linie rozgraniczające określające zasadę przebiegu – określają zasadę przebiegu pasa drogowego oraz ciągów pieszych a nie granice podziału terenu,

c) linie określające zasadę podziału terenu na działki – dzielą teren o jednakowym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania na działki budowlane, ich przebieg nie jest obowiązujący z zachowaniem zasad określonych w § 11 ust.1c,

d) obowiązujące linie zabudowy – oznaczają nakaz sytuowania pierzei budynków na całym przebiegu tych linii z uwzględnieniem uwarunkowań zawartych w § 11 ust.2a,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy – określają nieprzekraczalną granicę sytuowania wszelkich budynków i żaden z elementów budynku nie może przekroczyć tej linii,

f) fragmenty murów obronnych – oznaczają widoczne fragmenty murów obronnych, lub fragmenty tych murów występujące jako części fundamentów lub ścian budynków,

g) fundamenty murów obronnych – oznaczają stwierdzone, istniejące fragmenty fundamentów murów obronnych,

h) przypuszczalny przebieg murów obronnych – oznacza miejsca przypuszczalnego przebiegu murów obronnych. Oznaczenie niniejsze ma charakter informacyjny a nie obowiązujący.

Rozdział II Przepisy ogólne

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń niniejszego planu są:

a) przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenów określonych liniami rozgraniczającymi,

b) uwarunkowania zagospodarowania terenu wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

c) zasady kształtowania zabudowy i ograniczenia w zagospodarowaniu,

d) przebiegi dróg publicznych oraz ciągów pieszo jezdnych i głównych przejść pieszych,

e) stawki procentowe, na podstawie których określa się opłaty, o których mowa w art.36 ust.4 ustawy.

2. Dla realizacji celów publicznych plan wyznacza tereny oznaczone symbolami: UK, KD, KP, ZP.

3. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązujące:

a) granice opracowania planu,

b) linie rozgraniczające,

c) oznaczenia przeznaczenia terenów,

d) oznaczenia określające drogi publiczne i ciągi pieszo jezdne.

4. Następujące oznaczenia na rysunku planu nie są obowiązujące:

a) linie rozgraniczające określające zasadę przebiegu,

b) linie określające zasadę podziału na działki budowlane.

§ 6. Zasady kształtowania przestrzeni ustalone niniejszym planem są podporządkowane wymaganiom ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Nową zabudowę wprowadza się zachowując zasadę iż podział na działki budowlane musi uwzględniać historyczny sposób zabudowy.

2. W celu ekspozycji urbanistycznej, wokół „Starego Miasta”, wprowadza się tereny zieleni wyłączone z zabudowy.

3. Użytkowanie terenów ogranicza się do funkcji usługowej i mieszkaniowej.

4. Zachowuje się osie i powiązania widokowe.

5. Zachowuje się historyczny przekrój poprzeczny ulic w zakresie ich szerokości.

§ 7. Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego.

1. Wprowadza się zasady ochrony środowiska poprzez:

a) ustalenie terenów zieleni tworzących ciąg wokół terenów intensywnie zabudowanych,

b) odprowadzanie ścieków komunalnych i deszczowych do miejskiego systemu kanalizacji,

c) gromadzenie odpadów stałych w dostosowanych do tego pojemnikach na terenach poszczególnych działek oraz na terenach ogólnego użytkowania, następnie wywożenie na wysypisko śmieci przez wyspecjalizowane firmy,

d) w zabudowie i zagospodarowaniu należy uwzględniać potrzeby w zakresie ochrony powietrza i gleby, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi wynikające z przepisów odrębnych.

2. Wartości krajobrazowe i kulturowe chroni się i kształtuje poprzez:

a) ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy,

b) ustalenia dotyczące kształtowania architektury i parametrów wielkościowych budynków z uwzględnieniem i w nawiązaniu do istniejącej, historycznej zabudowy,

c) wprowadzenie wokół historycznego założenia Starego Miasta terenów otwartych, nie zabudowanych, zagospodarowanych zielenią – ochroną objęty jest widok na Stare Miasto.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Cały obszar w granicach opracowania planu obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej.

2. Plan przyjmuje ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego:

a) układ urbanistyczny Starego Miasta Susz,

b) budynki wpisane do rejestru zabytków oznaczone w części graficznej planu,

c) nawarstwienia kulturowe, oraz ochronę obiektów historycznych, znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

3. Wszelkie działania inwestycyjne i budowlane, związane z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków wymagają, określonej odrębnymi przepisami, pozwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Konserwator zabytków przedstawia zalecenia konserwatorskie określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich oraz zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku.

4. Wszelkie prace ziemne prowadzone na obszarze objętym niniejszym planem, winny być poprzedzone badaniami archeologicznymi, na które należy uzyskać pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków w trybie oddzielnych przepisów a wszelkie inwestycje związane z infrastrukturą podziemną winny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym po uzyskaniu stosownych pozwoleń wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. Wszystkie projekty architektoniczne nowych obiektów projektowanych na obszarze objętym niniejszym planem wymagają stosownych uzgodnień wojewódzkiego konserwatora zabytków.

6. Wprowadza się następujące ustalenia wynikające z wytycznych konserwatorskich:

- a) zachowuje się istniejący, historyczny układ urbanistyczny ulic placów i działek,
- b) zachowuje się historyczne linie zabudowy,
- c) określa się udokumentowany i prawdopodobny przebieg murów obronnych z koniecznością zaznaczenia tego przebiegu w zagospodarowaniu terenu,
- d) wprowadza się nakaz zachowania istniejących fragmentów murów obronnych oraz zachowanych fragmentów fundamentów murów obronnych,
- e) zachowuje się budynki o wartościach kulturowych, znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Wszelkie zmiany, modernizacje i każda działalność budowlana dotycząca tych budynków, muszą być uzgadniane z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z odrębnymi przepisami.
- f) wprowadza się nakaz zachowania detali architektonicznych na elewacjach historycznych budynków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków a przy renowacjach elewacji i remontach tych budynków, nakaz odtwarzania tych detali.

§ 9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej.

1. Na terenach przestrzeni publicznej określonej w § 5, ust.2 niniejszej uchwały wprowadza się zakaz umieszczania nośników reklamowych.

2. Obiekty i elementy małej architektury winny rozwiązaniami nawiązywać do form historycznych i być wykonane z naturalnych materiałów.

§ 10. Zasady obsługi terenów infrastrukturą techniczną.

1. Zaopatrzenie w wodę z miejskiego wodociągu.
2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych kolektorami grawitacyjnymi do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej.
3. Odprowadzenie ścieków deszczowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej.
4. Energia elektryczna rozprowadzana liniami kablowymi podziemnymi. Oświetlenie ulic i innych terenów publicznych latarniami typu parkowego.
5. Obsługa komunikacyjna terenu odbywa się ulicami lokalnymi, dojazdowymi i ciągami pieszo-jezdnymi przebiegającymi historycznym układem przestrzennym. W pasach drogowych ulic i w granicach ciągów pieszo-jezdnymi mogą być urządzone miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

Rozdział III Przepisy szczegółowe

§ 11. Ustalenia szczegółowe dotyczące całego obszaru objętego planem.

1. Ustala się zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) teren ograniczony ulicami lub ulicami i ciągami pieszo-jezdnymi lub przejściami pieszymi , może stanowić działkę budowlaną,
 - b) kierunek linii podziału na poszczególne działki budowlane musi być zgodny z liniami określonymi na rysunku planu oznaczeniem „linie określające zasadę podziału terenu na działki”,
 - c) w przypadku wydzielania odrębnych działek, przebieg linii podziału terenu musi być poprzedzony badaniami archeologicznymi, o których mowa w § 8, ust.4 niniejszej uchwały, a przebieg tych linii winien być zgodny z podziałem historycznym.
2. Ustala się zasady zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) obowiązująca linia zabudowy może ulec korekcie lub zmianie jeżeli w wyniku badań archeologicznych, o których mowa w § 8, ust.4 niniejszej uchwały, zostanie stwierdzone inne usytuowanie historycznego budynku na działce niż oznaczona obowiązująca linia zabudowy,
 - b) właściwą zabudowę mieszkalno-usługową należy lokalizować w części działki oznaczonej symbolem graficznym - „, obowiązująca linia zabudowy”,
 - c) na jednej działce, poza budynkiem usługowo- mieszkalnym lub mieszkalno usługowym może być usytuowany jeden budynek gospodarczy,

e) wysokość budynku gospodarczego nie może przekraczać połowy wysokości budynku podstawowego usytuowanego na danej działce.

3. Ustala się maksymalną wysokość nowych budynków o ile ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi nie mówią inaczej:

- a) maksymalna wysokość budynku mierzona od poziomu terenu do okapu nie może przekraczać 10 m.
- b) maksymalna wysokość budynku mierzona od poziomu terenu do kalenicy nie może przekraczać 14 m.

4. Ogrodzenia działek od strony przestrzeni publicznej wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ogrodzenia te winny być wykonywane jako murowane z ewentualnym zastosowaniem elementów lub fragmentów ogrodzeń wykonanych z drewna lub stali.

5. Ustala się nakaz stosowania do wystroju zewnętrznego budynków, naturalnych materiałów budowlanych jak: drewno, cegła, tynki na naturalnym kruszywie, kamień, dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym. Okna z podziałem tradycyjnym, ze szprosami zewnętrznymi, drzwi zewnętrzne nawiązujące formą do rozwiązań historycznych.

6. Wprowadza się zakaz stosowania do wystroju zewnętrznego budynków materiałów z tworzyw sztucznych oraz stosowania w rozwiązaniach kolorystycznych elewacji kolorów jaskrawych.

7. Zakazuje się sytuowania budynków gospodarczych, garaży, budynków tymczasowych wykonywanych z tworzyw sztucznych lub konstrukcji stalowych.

8. Nie ustala się zabezpieczenia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach przeznaczonych na funkcje: usługowe, usługowo mieszkaniowe lub mieszkalno usługowe. Parkowanie może się odbywać na terenie przeznaczonym na komunikację oraz na terenie wyznaczonego parkingu.

9. Na terenie Starego Miasta wprowadza się zakaz stosowania asfaltowych nawierzchni drogowych, asfaltowych nawierzchni ciągów pieszo jezdnych oraz pieszych. Winny być one wykonywane z kostki brukowej, bruku, płyt kamiennych, żwiru.

§ 12. Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami:

U-1 Teren zabudowy usługowej. Podstawowa funkcja – hotelarstwo z funkcjami uzupełniającymi. W obiekcie, poza funkcją podstawową mogą być zlokalizowane trzy mieszkania.

1. Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki.

2. Przy adaptacji, rozbudowie istniejących budynków obowiązują ustalenia:

- a) nie można zmieniać linii zabudowy oznaczonej jako „obowiązująca linia zabudowy”,
- b) przekrycie dachami o spadkach symetrycznych, jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych 35-45⁰, kalenicy głównej równoległej do oznaczonej obowiązującej linii zabudowy, kryte dachówką ceramiczną,
- c) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, różnica wysokości brył budynków sytuowanych na sąsiadujących działkach nie może być większa niż 1,5m.

U-2 Teren zabudowy usługowej. Poza funkcją usługową, w każdym wydzielonym budynku, mogą być zlokalizowane dwa mieszkania.

1. Nie wymaga się zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej.

2. Przy adaptacji, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie lub realizacji nowego budynku obowiązują ustalenia:

- a) należy pozostawić przejazd bramowy łączący ulice oznaczone symbolami: KD-L i KD-D,
- b) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe. Wysokość do okapu i kalenicy zróżnicowana na długości budynku w segmentach o rytmie ok. 9m,
- c) elewacje rozczłonkowane w rytmie zróżnicowanej wysokości,
- d) przekrycie dachami pokrytymi dachówką ceramiczną o symetrycznych spadkach, jednakowych kątach nachylenia połaci dachowych 35-45⁰, kalenicy głównej równoległej do osi ulicy oznaczonej symbolem KD-L.

U-3 Teren zabudowy usługowej.

1. Nie wymaga się zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej.

2. Przy adaptacji lub przebudowie istniejącego budynku, obowiązują ustalenia:

a) wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze. Wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy nie może przekroczyć 9m,

b) przekrycie dachem wielospadowym.

U-4 Zabudowa usługowa.

1. Nie wymaga się zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej.

2. Przy adaptacji, przebudowie istniejącego budynku obowiązują ustalenia:

a) wysokość budynków nie może być większa niż w stanie istniejącym,

b) przekrycie dachami dwuspadowymi lub jednospadowymi o kątach nachylenia połaci dachowych: przy dachach jednospadowych 25-30⁰, przy dachach dwuspadowych 35- 45⁰.

U-5 Teren zabudowy usługowej

1. Nie wymaga się zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

2. Ustala się następujące parametry dla zabudowy:

a) wysokość zabudowy, jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe, lecz nie wyższa niż 4,5m. nad poziom ulicy do okapu oraz 7m. do kalenicy,

b) budynki przekryte dachami dwuspadowymi o kalenicy biegnącej równolegle do ściany usytuowanej na śladzie muru obronnego,

d) dachy o spadkach 40-45⁰ kryte dachówką ceramiczną,

e) ściany zewnętrzne wykonane z cegły ceramicznej i kamienia.

UK-1 Teren kościoła.

1. Nie stawia się wymagań dotyczących zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej.

UK-2 Teren usług związanych z kultem religijnym.

1. Powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni całego terenu.

2. Nowa zabudowa musi wysokością, wystrojem elewacji, spadkami dachów nawiązywać do istniejących sąsiednich budynków.

3. Przy adaptacji, przebudowie /poza budynkami wpisanymi do rejestru zabytków) obowiązują ustalenia:

a) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe,

b) nie można zmieniać istniejącej linii zabudowy,

c) przekrycie dachami o kątach nachylenia połaci dachowych jak w stanie istniejącym.

UK-3 Tereny usług kulturalnych.

1. Nie stawia się wymagań dotyczących zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej.

UK-4 Teren usług kulturalnych. Poza funkcją podstawową w obiekcie może występować funkcja hotelowa. Ponadto mogą być zlokalizowane dwa mieszkania.

1. Nie stawia się wymagań dotyczących zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej.

UM-1 Tereny zabudowy usługowo mieszkaniowej.

1. Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni poszczególnych działek.

2. Przy adaptacji, przebudowie, istniejących budynków obowiązują ustalenia:

a) nie może ulegać zmianie istniejąca linia zabudowy oznaczona jako obowiązująca,

b) przekrycie budynków dachami krytymi dachówką ceramiczną o kątach nachylenia jak w stanie istniejącym,

c) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe,

d) partery budynków od strony ulic winny być przeznaczane na funkcje usługowe a funkcja mieszkaniowa nie powinna przekraczać 70% powierzchni użytkowej poszczególnych budynków.

UM-2 Teren zabudowy usługowo mieszkaniowej.

1. Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni poszczególnych działek.

2. ustala się następujące parametry dla projektowanej zabudowy usługowo mieszkaniowej:

a) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe,

b) przekrycie budynków dachami krytymi dachówką ceramiczną o kątach nachylenia połąci od 35-45⁰ z główną kalenicą równoległą do oznaczonej obowiązującej linii zabudowy,

c) partery budynków, od strony oznaczonej obowiązującą linią zabudowy, winny być przeznaczone na usługi a funkcja mieszkaniowa nie może przekraczać 70% powierzchni użytkowej poszczególnych budynków,

d) w przypadku większych frontów działek, niż w historycznym podziale, elewacje budynków i dachy winny być rozczłonkowane w sposób odzwierciedlający dawny podział na oddzielne działki.

UM-3 Teren zabudowy usługowo mieszkaniowej.

1. Należy zachować istniejącą biologicznie czynną powierzchnię terenu.

2. Poza istniejącą zabudową, wprowadza się zakaz sytuowania nowych obiektów kubaturowych.

3. Wszelkie działania inwestycyjne, adaptacyjne, remontowe muszą być poprzedzone uzyskaniem, wymaganej odrębnymi przepisami, zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków.

UM-4 Teren zabudowy usługowo mieszkaniowej.

1. Powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić minimum 20% powierzchni działki.

2. Przy przebudowie, adaptacji istniejącej zabudowy obowiązują ustalenia:

a) wysokość zabudowy 2 lub 3 kondygnacje nadziemne plus poddasze,

b) przekrycie budynków dachami wielospadowymi krytymi dachówką ceramiczną o spadkach połąci 35-45⁰ skierowanych w stronę ulic,

c) funkcja mieszkaniowa nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej obiektu.

MU-1 Teren zabudowy mieszkalno usługowej.

1. Nie stawia się wymagań zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej.

2. Funkcja usługowa nie może zajmować więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku.

3. Nowa zabudowa musi spełniać następujące ustalenia:

a) usytuowanie budynków musi być poprzedzone badaniami archeologicznymi a zewnętrzna ściana budynku winna być usytuowana w miejscu udokumentowanego lub prawdopodobnego przebiegu muru obronnego,

b) wysokość budynku 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe,

c) budynki przekryte dachami dwuspadowymi o kalenicy biegnącej równoległe do ściany posadowionej na śladzie muru obronnego,

d) dachy o spadkach, jak sąsiadująca istniejąca zabudowa, kryte dachówką ceramiczną,

e) ściany zewnętrzne wykonane z cegły ceramicznej i kamienia.

MU-2 Teren zabudowy mieszkalno usługowej.

1. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30% powierzchni poszczególnych działek.

2. Funkcja usługowa nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej poszczególnych budynków.

3. Nowa zabudowa musi spełniać następujące ustalenia:

a) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe,

b) budynki przekryte dachami dwu i wielospadowymi, krytymi dachówkami ceramicznymi o kalenicach głównych biegnących równoległe do sąsiadujących ulic i spadkach połąci dachowych 35-45⁰.

MW-1 Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

1. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% terenu określonego liniami rozgraniczającymi.

2. Przy przebudowie, rozbudowie istniejących budynków obowiązują ustalenia:

a) wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,

b) budynki przekryte dachami wielospadowymi pokrytymi dachówką ceramiczną o kątach nachylenia połąci dachowych 35-45⁰.

c) poza budynkami mieszkalnymi, elementami małej architektury i infrastruktury zakazuje się lokalizowania jakichkolwiek obiektów.

MN-1 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1. Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki.

2. Przy adaptacji, przebudowie obowiązują ustalenia:

a) zakazuje się zwiększanie ilości kondygnacji,

b) budynki przekryte dachami wielospadowymi pokryte dachówką ceramiczną o kątach nachylenia połąci 35-45⁰ z wyjątkiem budynku wpisanego do rejestru zabytków, gdzie powinny być zachowane istniejące spadki.

MN-2 Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1. Powierzchnia biologicznie czynna terenu nie może być mniejsza niż 40% powierzchni poszczególnych działek.

E Trafostacja.

1. Nie stawia się wymagań zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej.

2. Przy adaptacji, przebudowie, należy zachować parametry budynku jak w stanie istniejącym.

ZP-1 Zieleń urządzona, parkowa.

1. Zagospodarowanie to: zieleń ciągi piesze i elementy małej architektury.

2. Dopuszcza się urządzenie dojazdów gospodarczych do usług.

3. Dopuszcza się prowadzenie podziemnych ciągów infrastruktury technicznej.

4. Wprowadza się zakaz sytuowania kiosków i wszelkich innych obiektów kubaturowych.

ZP-2 Zieleń urządzona, parkowa.

1. Zagospodarowanie to: zieleń, ciągi piesze i elementy małej architektury.

W zagospodarowaniu uwzględniać:

a) istniejące skarpy jako tereny zagrożone erozją i osuwiskiem,

b) prawdopodobny przebieg murów obronnych przez odpowiednie zaznaczenie zielenią i elementami małej architektury.

2. Dopuszcza się urządzenie dojazdów do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Dopuszcza się prowadzenie podziemnych ciągów infrastruktury technicznej.

4. Wprowadza się zakaz sytuowania kiosków i wszelkich innych obiektów kubaturowych.

ZP-3 Zieleń urządzona, parkowa.

1. Zagospodarowanie to: zieleń, ciągi piesze i elementy małej architektury. W zagospodarowaniu uwzględnić:

- a) istniejące skarpy jako tereny zagrożone erozją i osuwiskiem,
- b) prawdopodobny przebieg murów obronnych przez odpowiednie zaznaczenie zielenią i elementami małej architektury.

2. Dopuszcza się prowadzenie podziemnych ciągów infrastruktury technicznej.

3. Wprowadza się zakaz sytuowania kiosków i wszelkich innych obiektów kubaturowych.

ZP-4 Zieleń urządzona, parkowa.

1. Zagospodarowanie to: zieleń, ciągi piesze i elementy małej architektury. W zagospodarowaniu uwzględnić:

- a) istniejące skarpy jako tereny zagrożone erozją i osuwiskiem,
- b) prawdopodobny przebieg murów obronnych przez odpowiednie zaznaczenie zielenią i elementami małej architektury.

2. Dopuszcza się urządzenie, wśród zieleni, miejsc postojowych o nawierzchni przepuszczającej wody opadowe, na samochody osobowe.

3. Dopuszcza się prowadzenie podziemnych ciągów infrastruktury technicznej.

4. Wprowadza się zakaz sytuowania kiosków i wszelkich innych obiektów kubaturowych.

5. W zagospodarowaniu terenu zachować co najmniej 60% biologicznie czynnej powierzchni terenu.

ZP- 5 Zieleń urządzona, parkowa.

1. Zagospodarowanie to: zieleń, ciągi piesze i elementy małej architektury. W zagospodarowaniu uwzględnić:

- a) istniejące skarpy, jako tereny zagrożone erozją i osuwiskiem,
- b) prawdopodobny przebieg murów obronnych przez odpowiednie zaznaczenie zielenią i elementami małej architektury,
- c) lokalizację istniejącego szaletu publicznego.

2. Dopuszcza się urządzenie wśród zieleni, miejsc postojowych o nawierzchni przepuszczającej wody opadowe.

3. Dopuszcza się prowadzenie podziemnych ciągów infrastruktury technicznej.

4. W zagospodarowaniu terenu zachować co najmniej 60% biologicznie czynnej powierzchni terenu.

KD-L Teren pasów drogowych istniejących ulic. Ulice lokalne o zmiennych szerokościach pasów wynikających ze stanu istniejącego. Minimalna szerokość pasa 12m. Nie wprowadza się zmian przebiegów i szerokości pasów drogowych.

KD-D Teren pasów drogowych istniejących ulic. Ulice dojazdowe. Szerokość pasów wynikająca ze stanu istniejącego, zmienna. Nie wprowadza się zmian w przebiegu i szerokościach pasów drogowych.

KD-P Teren ciągów pieszo-jezdnych. Szerokość ciągów zmienna, nawiązuje do istniejącego podziału terenu. Minimalna szerokość – 5m.

KD-P1 Teren parkingu na samochody osobowe.

K-PG Główne ciągi i przejścia piesze. Przebieg podziemnych ciągów infrastruktury technicznej.

K-P1 Plac.

Nawierzchnia dla ruchu pieszego z elementami małej architektury.

- 1. Nie dopuszcza się ruchu kołowego.
- 2. Wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.
- 3. Dopuszczalne nawierzchnie to, bruk, kostka brukowa, tłuczeń, żwir.

Rozdział IV Przepisy końcowe

§ 13. Stawki procentowe służące naliczeniu opłat, o których mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie ustala się ze względu na brak zmian wartości nieruchomości.

§ 14. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu może on być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Susz.

Przewodniczący Rady
Tomasz Gabrychowicz

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr III/22/2007
Rady Miejskiej w Suszu
z dnia 23 lutego 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Starego Miasta” w Suszu

Rada Miejska w Suszu, działając w oparciu o art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz 717 późniejszymi zmianami):

1) stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Starego Miasta” w Suszu, opracowanego na podstawie uchwały NrXXV/158/2005 Rady Miejskiej w Suszu z dnia 28 kwietnia 2005r.z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Susz, uchwalonego przez Radę Miejską w Suszu dnia 15.06.2000 r. uchwałą Nr XVI/153/2000

2) w niniejszym planie nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, których realizacja wynikała by z zapisów planu.