**Uchwała Nr ..................**

**Rady Miejskiej w Suszu**

**z dnia .........................**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018r. poz. 994 z późn. zm.) 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.) 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”.

1. 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.

1. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowi załącznik Nr 1 do uchwały. Obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:
2. granic planu,
3. linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
4. nieprzekraczalnych linii zabudowy,
5. oznaczeń przeznaczenia terenów na cele: PU - zabudowy produkcyjnej, usługowej, składowej, KDW – dróg wewnętrznych.
6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych:
7. położenia w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych nr 210 "Iława",
8. granic miasta Susz
9. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.
10. Rozstrzygnięcia wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 2 do uchwały.
11. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń, w planie nie ustala się:
12. terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
13. terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
14. obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości,
15. zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego,
16. krajobrazów priorytetowych

**§ 3.** Objaśnienie określeń użytych w uchwale.

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:
2. obszar planu – obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
3. teren – obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
4. przeznaczenie podstawowe – ustalone przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,
5. przeznaczenie dopuszczalne - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową,
6. linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
7. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogę lub innego terenu;
8. 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
4. 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 podziemnych.
2. W granicach planu zakazuję się lokalizowania:
3. elektrowni wiatrowych,
4. obiektów lub zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
5. 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:
4. złomowaniem pojazdów,
5. skupem złomu,
6. gospodarką odpadami,
7. produkcją fermową.
8. Dopuszcza się lokalizację:
9. budynków magazynowych, gospodarczych, garażowych, wiat oraz obiektów małej architektury
10. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
11. miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi przedmiotowych terenów,
12. dojazdów do nieruchomości
13. ciągów pieszych i rowerowych,
14. ogrodzeń,
15. zieleni urządzonej,
16. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,01.
17. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,2.
18. Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 60%.
19. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%.
20. Wysokość budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych: do 12 m.
21. Wysokość zabudowy nie wymienionej powyżej, za wyjątkiem obiektów inżynierskich (kominy, maszty itp.): do 8 m.
22. 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.
23. 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.
24. Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, lub w odcieniach żółtego, szarego, drewno w kolorach naturalnych, kamień.
25. 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.
26. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy.
	1. Tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW.
27. Przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
28. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
29. Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
30. ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m;
31. ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.
	1. 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 budynków.

**§ 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
	1. 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.
	2. W granicach planu:
3. 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;
4. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej.
5. Do czasu realizacji sieci wodociągowej ustala się możliwość zaopatrzenia działki budowlanej w wodę z ujęcia własnego.
6. 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.
7. Ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu. Do czasu realizacji w/w systemu ustala się możliwość stosowania rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.
9. 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.
10. Roboty budowlane oraz lokalizacje sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej należy realizować w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg wewnętrznych. Dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej na terenach oznaczonych symbolem PU oraz w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dot. ochrony gruntów rolnych i leśnych.
11. 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
12. Ustala się możliwość lokalizacji sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych SN/nn w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg wewnętrznych. Dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych nN oraz stacji transformatorowych SN/nn w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. Ustala się możliwość skablowania istniejących linii napowietrznych średniego napięcia 15kV na podstawie właściwych przepisów odrębnych.
14. Dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną wytwarzaną ze źródeł odnawialnych, przez urządzenia o mocy do 100kW, z zastrzeżeniem §6 ust. 2.
15. Dopuszcza się dostosowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej do zwiększonego poboru mocy.
16. W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi ustala się możliwość przebudowy tych urządzeń elektroenergetycznych na zasadach i zgodnie z przepisami odrębnymi
	1. W granicach planu w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
17. gromadzenie odpadów następuje w miejscach i pojemnikach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia w granicach nieruchomości; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb,
18. wywóz odpadów na składowisko odpadów zlokalizowane poza granicami planu,
19. sposób zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi dot. utrzymania czystości i porządku w gminie.
	1. Ustala się zaopatrzenie budynków w energię cieplną 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"

**§ 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.

* 1. 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 Miejskiej