**Uchwała Nr ..................**

**Rady Miejskiej w Suszu**

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Susz w obrębie geodezyjnym Chełmżyca**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. 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 gminy Susz w obrębie geodezyjnym Chełmżyca, zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

**§ 2.** 1. Granice planu określa uchwała Nr V/53/2019 Rady Miejskiej w Suszu z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Susz w obrębie geodezyjnym Chełmżyca.

2. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowi załącznik Nr 1 do uchwały i 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: MU – zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
ZU – zieleni urządzonej, KDD - drogi publicznej klasy dojazdowej, KDW - dróg wewnętrznych.

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

1. położenia w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych nr 210 "Iława",
2. granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego - część A i B

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2, 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 terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

**§ 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. linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia, której oś określa przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
5. nieprzekraczalna linia zabudowy – najmniejsza dopuszczalna odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych obiektów i urządzeń, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,5 m, elementów wejść do budynków (schody, podesty, podjazdy, pochylnie dla niepełnosprawnych, daszki), elementów odwodnienia,
6. powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych,
7. dach wysoki – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do przekroju poziomego budynku nie mniejszym niż 15O.
8. uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;

**§ 4.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem MU.
2. Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZU.
3. Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD.
4. 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 oraz wskaźników zagospodarowania terenu.
	2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu i przepisami odrębnymi;
	3. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:
	4. funkcja budynku jest zgodna z przeznaczeniem terenu elementarnego, na którym jest posadowiony budynek,
	5. budynek nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.
	6. W stosunku do budynków istniejących, niespełniających wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych, plan dopuszcza ich remont i przebudowę w dotychczasowych parametrach.
	7. W granicach planu należy dążyć do zachowania istniejących zadrzewień oraz wkomponowania zieleni w sposób zagospodarowania terenów.
	8. Ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów budynków.
	9. Warunki sytuowania i rozmieszczenia reklam:
1. Zakaz sytuowania i rozmieszczania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów na terenach oznaczonych symbolami: ZU.
2. Zakazuje się stosowania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów emitujących pulsacyjne światło.
3. Zakazuje sie stosowania reklam o powierzchni większej niż 3m2.
4. Dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych o wysokości do 4 m w pasie między nieprzekraczalną linią zabudowy a krawędzią jezdni, jednak nie bliżej niż 8 m od skrzyżowań dróg.

**§ 6.** 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.

**§ 7.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

* 1. Część terenu w granicach planu, zgodnie z załącznikiem graficznym, znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Iławskiego - część A i B.
	2. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu, tereny oznaczone symbolami MU - jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska.
	3. W związku z występującymi, zarówno w granicach planu jak i poza nimi, terenami komunikacji drogowej, zabudowę na terenach wspomnianych w §7 ust 2, należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
	4. Ustala się by uciążliwości generowane przez użytkowanie nieruchomości, zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny.
	5. Zieleń towarzyszącą należy stosować na całym obszarze przedmiotowego planu.
	6. Istniejące zadrzewienia i należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu.
	7. Ewentualną wycinkę drzew i zadrzewień należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
	8. Ustala się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.
	9. W granicach planu zakazuję 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.
	1. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej.
	2. Tereny w granicach planu położone są w zasięgu głównych zbiorników wód podziemnych, zgodnie z §13 ust 1 niniejszej uchwały. Na przedmiotowych terenach ustala się zakaz działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych.

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

* 1. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami: 1MU, 2MU, 3MU.
1. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowo-usługowa.
2. Na każdej z działek budowlanych ustala się możliwość lokalizacji:
3. jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego lub jednego budynku usługowego
4. budynku gospodarczego, garażowego oraz obiektów małej architektury,
5. Dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego i garażowego oraz budynku mieszkalnego-usługowego i garażowego w jednej bryle.
6. Dopuszcza się lokalizację:
7. sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu,
8. miejsc postojowych, niezbędnych do obsługi terenu,
9. dojazdów do nieruchomości
10. ogrodzeń,
11. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,07.
12. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,4.
13. Maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 30%.
14. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się w wielkości 50%.
15. Powierzchna zabudowy budynku mieszkalnego: od 60 m2 do 160 m2.
16. Wysokość zabudowy: do 10 m, przy czym wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i obiektów małej architektury do 6 m.
17. Wysokość zabudowy mieszkaniowej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej - dwie kondygnacje nadziemne z drugą w poddaszu użytkowym.
18. Dopuszcza się realizacje piwnic.
19. Zadaszenia budynków należy kształtować w formie dachów dwuspadowych i wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale od 22o-45o. Dopuszcza się przekrycia dachami płaskimi części garażowej realizowanej jak w pkt. 3, jednak powierzchnia dachu płaskiego nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy całego budynku.
20. Rodzaj i kolorystyka dachu wysokiego – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka, gont lub materiały dachówkopodobne w kolorze czerwonym nawiązującym do koloru tradycyjnej dachówki.
21. Rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, ecru, lub jasnym szarym, drewno w kolorach naturalnych, kamień.
22. Ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,2 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach pełnych przęseł ogrodzenia z materiałów betonowych i żelbetowych..
23. Dla zabudowy istniejącej dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, odbudowę w rozumieniu przepisów budowlanych, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie.
24. Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe: min. 2 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny i min. 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej usług.
25. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej na terenie 1MU 3MU: 1000 m2.
26. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej na terenie 2MU: 1400 m2.
	1. Tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem 1ZU.
27. Przeznaczenie: zieleń urządzona.
28. Dopuszcza sie realizację:
29. obiektów małej architektury oraz wiat związanych z obsługą terenu,
30. sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej,
31. ciągów spacerowych i rowerowych,
32. miejsc parkingowych do obsługi terenu
33. dojazdów do nieruchomości,
34. ogrodzeń.
35. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu w wielkości 70%.
36. Ustala się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.
37. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wielkości 20%.
38. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wiaty w wielkości do 50 m2.
39. Wysokość zabudowy: do 4 m.
40. Zakazuje się zabudowy terenu budynkami.
	1. Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem 1KDD
41. Przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej;
42. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, realizowanych jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych;
43. Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
44. ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 12 m zgodnie z rysunkiem planu,
45. ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.
	1. Tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW
46. Przeznaczenie: drogi wewnętrznej;
47. Teren drogi 3KDW stanowi poszerzenie drogi zlokalizowanej poza granicami planu.
48. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, chodników oraz ścieżek rowerowych, realizowanych jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych;
49. Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
50. ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi 1KDW zmienna w rejonie skrzyżowań, min. 6 m zgodnie z rysunkiem planu,
51. ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi 2KDW zmienna w rejonie skrzyżowań, min. 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
52. ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi 3KDW od granicy planu- zmienna w rejonie skrzyżowań, min. 3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
53. 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. W granicach planu, w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych. Przy realizacji zabudowy, zagospodarowania, nasadzeń zieleni, należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 10.**Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości.

* 1. Dla nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo – usługową, usługową ustala się minimalną powierzchnię działki w wielkości 1000 m2 oraz szerokość frontu minimum 18 m.
	2. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70o do 110o,
	3. W granicach obszaru planu nie ustala się granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.

**§ 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 drogę publiczną 1KDD oraz układ dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW.
	2. Ustala się parametry dróg zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz zgodnie z rysunkiem planu.
	3. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach przedmiotowych działek budowlanych w ilości nie mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
	4. Zasady budowy systemów infrastruktury technicznej.
1. 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.
2. Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej.
3. 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.
4. 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 odprowadzenia ścieków do zbiorników bezodpływowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.
6. 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 .
7. Roboty budowlane oraz lokalizacje sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnych należy realizować w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się lokalizację ww. sieci na terenach oznaczonych symbolami ZU oraz w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu.
8. Ustala się w robotach budowlanych sieci elektroenergetycznych SN i nn stosowanie linii napowietrznych lub kablowych, a przyłączeń elektroenergetycznych – linii kablowych.
9. Ustala się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn w liniach rozgraniczających pasów drogowych dróg publicznych i wewnętrznych oraz w granicach działek budowlanych z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Dopuszcza się na dostosowanie istniejących stacji transformatorowych do zwiększonego poboru mocy.
	1. W granicach planu w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
11. gromadzenie odpadów następuje w miejscach i pojemnikach w granicach nieruchomości,
12. wywóz odpadów na składowisko odpadów zlokalizowane poza granicami planu,
13. sposób zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi dot. utrzymania czystości i porządku w gminie.
	1. W granicach planu w zakresie zaopatrzenie w ciepło ustala się wyposażenie budynków w urządzenia o wysokiej sprawności, które przy wytwarzaniu energii cieplnej nie będą powodowały przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
	2. Ustala się realizację: sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej jako inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

**§ 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. Teren oznaczony w rysunku planu symbolem 1KDD, stanowi ustaloną w planie lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o której mowa przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1. Obszar objęty planem 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.

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 Miejskiej