



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 6 października 2020 r.

Poz. 4123

### UCHWAŁA NR XV/123/20 RADY GMINY RACZKI

z dnia 22 września 2020 r.

#### **w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi DOWSPUDA”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378) w związku z wykonaniem Uchwały Nr XXVIII/215/18 Rady Gminy Raczki z dnia 18 kwietnia 2018 r. ze sprostowaniem przyjętym w Uchwale Nr XXXII/247/18 z dnia 17 października 2018 r. oraz Uchwałą zmieniającą Nr III/20/2018 z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Dowspuda” - Rada Gminy Raczki uchwala co następuje:

§ 1.1. Stwierdza się że „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Dowspuda”, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raczki”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XVII/108/2000 Rady Gminy Raczki z dnia 19 czerwca 2000 r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr XVII/81/08 z dnia 1 lipca 2008 r., Uchwałą Nr XXVII/166/13 z dnia 25 września 2013 r., Uchwałą Nr XX/168/17 z dnia 28 marca 2017 r. oraz Uchwałą Nr XV/122/20 z dnia 22 września 2020 r.

2. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi DOWSPUDA”, zwany dalej „planem”.

3. Plan obejmuje obszar rozciągający się między rzeką Rospudą, drogą ekspresową S61, drogami powiatowymi nr 2540B, 1185B i kompleksem leśnym.

4. Plan obejmuje obszar o powierzchni 68,0 ha, w granicach określonych w załączniku graficznym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

5. Plan składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej Uchwały oraz następujących załączników podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego wyrażonej decyzją Nr DGN-III.7151.18.1.1,2019 z dnia 11 września 2019 r. przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne klasyfikowane jako LsIV, LsV o powierzchni 2,0961 ha.

## **Rozdział 1.** **USTALENIA OGÓLNE**

**§ 3.** Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, z zachowaniem warunków określonych w ustawach i postanowieniach przepisów odrębnych;
- 2) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, z przeznaczeniem pod zabudowę wraz z systemem komunikacyjnym dostosowanym do potrzeb planowanych funkcji terenu;
- 3) uwzględnienie zadań publicznych, a w szczególności wynikających z potrzeb uzbrojenia terenów i komunikacji publicznej;
- 4) kształtowanie ładu przestrzennego;
- 5) aktywizacja gospodarcza gminy i powiatu, poprzez wskazanie terenów inwestycyjnych.

**§ 4.** W niniejszym planie, stosownie do jego problematyki, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Załącznik nr 1 - rysunek planu, Rozdział 1 i 10);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (Rozdział 3);
- 4) zasady kształtowania krajobrazu (Rozdział 3);
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział 4);
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział 5);
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów (Rozdział 10);
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa (Rozdział 6);
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych (Rozdział 11);
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (Rozdział 7);
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 8 i 9);
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział 12);
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział 13);
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości (Załącznik nr 1 - rysunek planu, Rozdział 10).

**§ 5.1.** Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

- 3) tereny parkingów z zielenią towarzyszącą, oznaczone na rysunku planu symbolem KP;
- 4) tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolem K;
- 5) tereny gminnej oczyszczalni ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem KS;
- 6) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 7) tereny urządzeń telekomunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem T;
- 8) tereny urządzeń gazownictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem G;
- 9) teren zabudowy usługowej w zakresie turystyki i wypoczynku, oznaczone na rysunku planu symbolem UT;
- 10) tereny zabudowy usługowej w zakresie oświaty i wychowania, oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
- 11) teren zabudowy usługowej w zakresie sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US;
- 12) tereny zagospodarowania rekreacyjnego, oznaczone na rysunku planu symbolem UR;
- 13) tereny zabudowy usługowej, wielobranżowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 14) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 15) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 16) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem RI;
- 17) tereny wód powierzchniowych i strefy brzegowej, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 18) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 19) tereny leśne i przeznaczone do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 20) tereny rolne przeznaczone do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem RZL;
- 21) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w razie potrzeby przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust.1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w niniejszej Uchwale.

**§ 6.1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie;
- 6) symbole literowe określające kategorie przeznaczenia terenów, z numerem identyfikacyjnym;

2. Zapisy graficzne na rysunku planu w skali 1:1000 w granicach opracowania, obowiązują w zakresie ustalonym w treści niniejszej Uchwały.

3. Granice opracowania planu stanowią równocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania;

4. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust.1 mają charakter informacyjny.

**§ 7.1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu, o których mowa w § 1. Uchwały, o ile z jej treści nie wynika inaczej;
- 2) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Raczki, o ile z jej treści nie wynika inaczej;
- 3) miejscowym planie - należy przez to rozumieć każdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony na podstawie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na podkładzie geodezyjnym w skali 1:1000, zawarty w granicach opracowania wraz z oznaczeniami i informacjami obrazującymi ustalenia planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, określone w niniejszej Uchwale, które obowiązuje na danym terenie, wyznaczone na rysunku planu;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć doraźne wykorzystanie terenu, które może występować w ograniczonym czasie, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów odrębnych;
- 9) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym z numerem identyfikacyjnym, odnoszącym się do treści niniejszej Uchwały;
- 10) obszarze - należy przez to rozumieć jeden lub więcej terenów wyznaczonych na rysunku planu;
- 11) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania, ustalone na rysunku planu za pomocą wymiarowania i stanowiące ustalenie planu;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy projektowanego budynku, takie jak: elementy związane z wejściem do budynku (ganki, podesty, schody wyrównawcze, pochylnie, tarasy itp.) oraz balkony, wykusze, zadaszenia itp.; linia ta nie dotyczy elementów małej architektury i urządzeń terenowych;
- 13) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której należy umiejscowić ścianę frontową budynku; linia ta nie dotyczy wysuniętych elementów budynku, takich jak: elementy związane z wejściem do budynku (ganki, podesty, schody wyrównawcze, pochylnie, tarasy itp.) oraz balkonów, wykuszy, zadaszeń, elementów małej architektury i urządzeń terenowych;
- 14) budynkach pomocniczych - należy przez to rozumieć budynki uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu, takie jak: budynki gospodarcze, budynki garażowe, budynki sanitarne, budynki socjalne, sauny, ogrody zimowe, szklarnie, stacje transformatorowe itp.
- 15) budowlach pomocniczych - należy przez to rozumieć budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu takie jak: deszczochrony (wiaty) na potrzeby gospodarcze i rekreacyjne, altany, urządzenia sanitarne, urządzenia sportowe, urządzenia wodne, urządzenia rekreacyjne, urządzenia komunikacyjne, mała architektura ogrodowa i parkowa, urządzenia infrastruktury technicznej itp.;
- 16) budynku gospodarczym – należy stosować definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 17) deszczochronie – należy przez to rozumieć wiatę gospodarczą, wiatę rekreacyjną, altanę i inne zadaszenia częściowo osłonięte, chroniące przed opadami atmosferycznymi i wiatrem;
- 18) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajmowaną przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni zajmowanej przez schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, występy dachowe itp.

- 19) łącznej powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej, powiększoną o powierzchnię zajmowaną przez schody zewnętrzne, rampy, trasy, podesty, podcienia, przejścia, prześwity i przejazdy bramowe; do powierzchni całkowitej zabudowy należy zaliczyć powierzchnię terenu zajmowaną przez deszczochrony (wiaty), altany, mierzoną w obrysie rzutu pionowego dachu na płaszczyznę terenu;
  - 20) powierzchni całkowitej budynku – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzoną na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku, z uwzględnieniem tynków okładzin i balustrad) – zgodnie z PN-ISO9836;
  - 21) wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej budynku w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
  - 22) powierzchni utwardzonej - należy przez to rozumieć powierzchnię na działce budowlanej, zajmowaną przez komunikację wewnętrzną oraz inne urządzenia terenowe nie stanowiące terenu biologicznie czynnego;
  - 23) zieleni rekreacyjnej - należy przez to rozumieć zieleń urządzoną, towarzyszącą zabudowie, ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne, krajobrazowe, rekreacyjne i mikroklimatyczne wraz z urządzeniami terenowymi i małą architekturą ogrodową i parkową;
  - 24) małej architektury ogrodowej i parkowej – należy przez to rozumieć obiekty małej architektury, wymienione w ustawie Prawo budowlane oraz deszczochrony i altany o powierzchni zadanej do 10 m<sup>2</sup>, urządzenia zabawowe i rekreacyjne dla dzieci, młodzieży i dorosłych;
  - 25) ciągach komunikacyjnych - należy przez to rozumieć tereny dróg publicznych, tereny dróg wewnętrznych i tereny komunikacji pieszej i rowerowej, wyznaczonych w niniejszym planie;
  - 26) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, służącą bezpośrednio zaspokajaniu potrzeb ludności, prowadzoną w odrębnych budynkach lub w wydzielonych lokalach użytkowych, nie kolidującą z otaczającą zabudową oraz nie powodującą przekroczenia standardów jakości środowiska ponad wielkości normowe określone w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny; jednocześnie działalność ta nie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 27) urządzeniach budowlanych – należy stosować definicję zawartą w przepisach odrębnych - Prawo budowlane;
  - 28) lokalu użytkowym – należy stosować definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 29) działce budowlanej – należy stosować definicję zawartą w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 30) terenie biologicznie czynnym – należy stosować definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku - zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

## **Rozdział 2.**

### **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

§ 8.1. Na obszarze objętym planem należy zapewnić harmonię architektoniczną i krajobrazową zespołu zabudowy, poprzez:

- 1) wzajemne dostosowanie gabarytów obiektów budowlanych, zgodnie z wymaganiami szczegółowymi określonymi w niniejszym planie;
- 2) stosowanie kolorystyki elewacji w gamie zgaszonych kolorów naturalnych, unikając czystej bieli w dużych płaszczyznach i ostrych kontrastów;
- 3) w granicach działki budowlanej stosowanie jednorodnych pokryć dachowych pod względem użytego materiału i koloru;

- 4) w granicach działki budowlanej stosowanie jednorodnej, harmonijnej kolorystyki elewacji pod względem użytego materiału i koloru;
- 5) architektura obiektu nie może powodować w krajobrazie silnie eksponowanych dominant z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) ekspozycję i dominację odbudowanego zespołu pałacowego Ludwika Michała Paca w Dowspudzie, zgodnie z wzorcem historycznym.

2. Zabudowę należy realizować na terenach wyznaczonych w planie, zgodnie z ich ustalonym przeznaczeniem.

3. Budynki należy lokalizować zgodnie z wytycznymi określonymi za pomocą obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy, przepisów budowlanych i ustaleń szczegółowych niniejszego planu.

4. Zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych winno uwzględniać naturalne ukształtowanie terenu, w sposób minimalizujący zniekształcenie rzeźby terenu.

5. Istniejące zabudowania znajdujące się na terenach KDW3, KDW5, KDW6 MW2 i MW3 nie mogą mieć wpływu na kształtowanie przyszłego ładu przestrzennego.

6. Zasadniczą formą kształtowania zabudowy:

- 1) mieszkaniowej wielorodzinnej są dachy płaskie – stropodachy;
- 2) mieszkaniowej jednorodzinnej są wysokie dachy dwuspadowe;
- 3) rekreacji indywidualnej są dachy płaskie – stropodachy oraz dachy dwuspadowe we wskazanych miejscach;
- 4) usługowej wielobranżowej są dachy dwuspadowe z wyjątkiem wskazanych miejsc, gdzie należy zastosować płaskie stropodachy;
- 5) usługowej w zakresie turystyki i wypoczynku są dachy dwuspadowe lub wielospadowe.

7. Budynki i budowle, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę, należy realizować wyłącznie na terenach przeznaczonych pod zabudowę w niniejszym planie, spełniając odpowiednio wymagania architektoniczne i urbanistyczne określone w treści niniejszej Uchwały.

8. Wysokość budynków:

- 1) mieszkalnych wielorodzinnych, nie może przekroczyć 12,00 m;
- 2) mieszkalnych jednorodzinnych, mierzona od poziomu obsługującej drogi w osi wjazdu na działkę budowlaną, do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 9,00 m;
- 3) rekreacji indywidualnej mierzona od poziomu obsługującej drogi w osi wjazdu na działkę budowlaną, do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 9,00 m;
- 4) rekreacji indywidualnej mierzona od poziomu obsługującej drogi w osi wjazdu na działkę budowlaną, do najwyższej położonej attyki, otaczającej dachy płaskie - stropodachy nie może przekroczyć 7,0 m;
- 5) usługowych (z wyjątkiem budynków istniejących i zabytkowych) nie może przekroczyć 9,00 m;
- 6) pomocniczych, nie może przekroczyć 6,00 m.

9. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustalone są w przepisach szczegółowych planu (Rozdział 10).

10. Podziałów nieruchomości należy dokonywać z zachowaniem zasad i warunków określonych w Rozdziale 11.

11. Ogrodzenia od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych, należy lokalizować na ustalonych w niniejszym planie liniach rozgraniczających.

### **Rozdział 3.**

## **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

### **ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU**

§ 9.1. Podstawą ustaleń miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony środowiska.

2. Zasadę zrównoważonego rozwoju należy realizować poprzez następujące działania:

- 1) harmonijne kształtowanie krajobrazu poprzez zapewnienie harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy w relacji z naturalnym ukształtowaniem terenu;
- 2) zachowanie mikrosiedlisk pojedynczych tworów przyrody (zadrzewienia, krzewy, głązy);
- 3) przestrzeganie wartości progowych poziomów hałasu w środowisku zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) korzystanie i ochrona wód zgodnie z przepisami prawa wodnego;
- 5) tereny, na których ustalono prawo zabudowy należy zagospodarować zielenią rekreacyjną, która będzie pełniła rolę izolacyjną i środowiskotwórczą;
- 6) wprowadzanie na tereny budowlane zieleni towarzyszącej w postaci zadrzewień gatunkami rodzimymi;
- 7) usuwanie ścieków bytowych należy przewidywać wyłącznie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej z przerzutem do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 8) indywidualne źródła ciepła winne spełniać wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 9) preferuje się źródła ciepła nie emitujące zanieczyszczeń takie jak energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła lub źródła ciepła niskoemisyjne, wykorzystujące olej opałowy, gaz, biomasę itp.;
- 10) odpady stałe należy gromadzić i składować w miejscach do tego przeznaczonych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.1. Część obszaru objętego planem, stanowi Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”, określony w Uchwale Nr XII/90/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 26.06.2015 r. poz. 2118) ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr L/471/18 z dnia 25 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 29.06.2018 r. poz. 2909), którego granice wskazano na rysunku planu.

2. Na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy” zakazuje się:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodnoblotnych;
- 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
  - a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,

- b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 1017 r. – Prawo wodne,
- z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

3. Zakazy określone w ust. 2 punkt 7 nie dotyczą:

- 1) części Obszaru, dla których w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub ich zmiany w zakresie terenów przeznaczonych w tych planach pod zabudowę;
- 2) obszarów i terenów przewidzianych pod zabudowę w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, na których dopuszcza się uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej, usługowej i letniskowej pod warunkiem możliwości wyznaczenia nieprzekraczanej linii zabudowy od brzegu wód, określonej poprzez połączenie istniejących budynków, z wyłączeniem obiektów małej architektury, na przylegających działkach w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) siedlisk rolniczych – w zakresie uzupełniania istniejącej zabudowy o obiekty do prowadzenia gospodarstwa rolnego, pod warunkiem nie przekraczania dotychczasowej linii zabudowy od brzegów wód;
- 4) obiektów budowlanych na terenach ogólnodostępnych kąpielisk, plaż i przystani wodnych niezbędnych do ich funkcjonowania;
- 5) odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących obiektów letniskowych, mieszkalnych, usługowych oraz o funkcji mieszanej w celu poprawy standardów ochrony środowiska oraz walorów estetyczno – krajobrazowych, pod warunkiem nie przybliżania istniejącej linii zabudowy na działce do brzegów wód, a także nie zwiększania istniejącej powierzchni budynku: o nie więcej niż 10 m<sup>2</sup>, w przypadku budynków o powierzchni mniejszej lub równej 100 m<sup>2</sup>; o nie mniej niż 10%, w przypadku budynków o powierzchni powyżej 100 m<sup>2</sup>;
- 6) terenów wokół sztucznych zbiorników wodnych, o powierzchni nie większej niż 0,5 ha i głębokości nie większej niż 3,0 m;
- 7) obiektów małej architektury w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, bez możliwości ich rozbudowy i zmiany użytkowania.

§ 11.1. W granicach planu występuje obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Augustowska” (kod obszaru PLB200002), zatwierdzony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133), którego granice wskazano na rysunku planu.

2. W granicach planu występuje projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Augustowska” (kod obszaru PLH200005), dla którego obowiązuje Zarządzenie nr 27/2013 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 31 grudnia 2013r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Ostoja Augustowska (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 10 stycznia 2014 r, poz. 137), którego granice wskazano na rysunku planu.

3. Zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.

§ 12.1. W granicach planu występuje zabytkowa aleja, prowadząca do pozostałości zespołu pałacowego Ludwika Michała Paca, otoczona drzewostanem mieszanym, uznana za pomnik przyrody nr 263S (Zarządzenie nr 12/80 Wojewody Suwalskiego z dnia 12.03.1980 r., Dz. Urz. WRN w Suwałkach nr 2, poz. 10).

2. Ochrona pomnika przyrody jest równoznaczna z ochroną zabytkowego założenia urbanistycznego, którego częścią jest aleja, polegająca na:

- 1) zabiegach sanitarnych drzewostanu, prowadzących do przedłużenia jego żywotności i poprawy wyglądu;



- 2) uzupełnianiu drzewostanu rodzimymi gatunkami liściastymi, prowadząc do odtworzenia dawnego krajobrazu kulturowego.

**§ 13.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:

- 1) przeznaczenia terenów dokonuje się w oparciu o zasadę segregacji funkcji ustalonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raczki”.
- 2) należy przestrzegać wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania terenów wyróżnionych w planie w odniesieniu do rozmieszczenia planowanej zabudowy;
- 3) zabrania się powstawania obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszej Uchwale, a w szczególności w odniesieniu do wysokości zabudowy, wymaganych form architektonicznych, całkowitej powierzchni zabudowy i wymaganej powierzchni biologicznie czynnej.
- 4) należy przestrzegać zasad harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy określonych w § 8.

#### **Rozdział 4.**

### **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

**§ 14.1.** Zabytki architektury i urbanistyki wpisane do rejestru zabytków: Pozostałości zespołu pałacowego Ludwika Michała Paca w Dowspudzie, proj. arch. Henryk Marconii nr rej. A-230 decyzja nr KL.WKZ 534/45/d/79 z dnia 25.05.1979 r. obejmujące:

- 1) portyk pałacu, mur. 1820-1823,
- 2) wieżyczka flankująca pn-zach. narożnik dawnego pałacu, mur. 1820-1823,
- 3) zarys murów pałacu,
- 4) piwnice, mur. 1820-1824,
- 5) ogród romantyczny, proj. John Heiton, I ćw, XIX w. w tym:
  - a) aleja dojazdowa ze starodrzewem prowadząca do portyku pałacu,
  - b) pozostała część ogrodu,
- 6) kordegarda wraz z otoczeniem szerokości 20 m wokół budynku, murowana 1820-1827 r. w stylu neogotyckim, nr rej.A-963, decyzja WKZ 534/963/d/93 z dnia 28.06.1993 r.

2. Zespół obiektów zabytkowych wraz z otoczeniem objęty jest granicami strefy ochrony konserwatorskiej, ustanowionymi w aktach rejestru zabytków, które wskazano na rysunku planu.

3. Roboty budowlane przy zabytkach jak również w strefie ochronny konserwatorskiej można prowadzić spełniając warunki określone w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 15.1.** Stanowiska archeologiczne - Obszar AZP 19-83:

- 1) Stanowisko nr 5 – ślad osadnictwa – paleolit-mezolit, ślad osadnictwa – epoka kamienia, ślad osadnictwa – okres wpływów rzymskich, okres wędrowek ludów, znajdujące się na terenie oznaczonym symbolem R;
- 2) Stanowisko nr 6 - grodzisko, znajdujące się na terenie oznaczonym symbolem UT4.

2. Na zewidencjonowanych stanowiskach archeologicznych należy przestrzegać zasad określonych w art. 31 ust. 1a ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. W przypadku natrafienia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 16.** Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazów kulturowych należy realizować poprzez następujące działania:

- 1) rewaloryzacja „Pałacu Paca” na potrzeby usług turystycznych, z infrastrukturą techniczną i drogową wraz zagospodarowaniem terenu, polegająca na budowie obiektu na istniejących reliktach, w tym także odbudowie, rozbudowie, nadbudowie obiektu budowlanego oraz robotach budowlanych polegających na: przebudowie, montażu, remoncie i rozbiórce części obiektu budowlanego;
- 2) dążenie do przywrócenia obiektowi dawnego neogotyckiego charakteru z możliwie maksymalnym zachowaniem walorów i detali historycznych;
- 3) dostosowanie funkcjonalne wnętrz do wymogów współczesnych użytkowników;
- 4) integracja z otoczeniem przyrodniczym, w tym dawnym założeniem „ogrodu romantycznego”,
- 5) rewaloryzacja „ogrodu romantycznego” poprzez:
  - a) odtworzenie głównych założeń funkcjonalno - przestrzennych ogrodu i jego wyposażenia w obiekty architektury parkowej;
  - b) zabiegi sanitarne drzewostanu, prowadzące do przedłużenia jego żywotności i poprawy wyglądu;
  - c) uzupełnianie drzewostanu i innej roślinności ozdobnej, prowadząc do odtworzenia dawnego krajobrazu kulturowego;
- 6) ochrona zabytkowej alei prowadzącej do „Pałacu Paca”, poprzez:
  - a) przeznaczenie alei do ruchu wewnętrznego i pieszego;
  - b) utrzymanie nawierzchni brukowej i dawnej stylizacji małej architektury;
  - c) zabiegi sanitarne drzewostanu, prowadzące do przedłużenia jego żywotności i poprawy wyglądu;
  - d) uzupełnianie drzewostanu rodzimymi gatunkami liściastymi, prowadząc do odtworzenia dawnego krajobrazu kulturowego;
  - e) budowę głównego układu komunikacji dojazdowej poza strefą ochrony konserwatorskiej.
- 7) ochrona i utrzymanie zabytkowego charakteru „kordegardy” w dobrym stanie technicznym i użytkowym na potrzeby usług turystycznych;
- 8) usunięcie z otoczenia zabytków, obiektów budowlanych w złym stanie technicznym, użytkowym i estetycznym.

§ 17. Ochronę dóbr kultury współczesnej należy realizować przez następujące działania:

- 1) dbałość o jakość estetyczną, techniczną i użytkową obiektów budowlanych;
- 2) dbałość o jakość estetyczną i funkcjonalną zagospodarowania terenów, zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

## **Rozdział 5.**

### **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

§ 18.1. Na obszarze objętym niniejszym planem, wskazuje się następujące tereny publiczne:

- 1) pasy dróg publicznych, oznaczone symbolami: KD1, KD2, KD3, KD4;
- 2) pasy dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: KDW1, KDW4;
- 3) pasy komunikacji pieszej i rowerowej, oznaczone symbolami: K1, K2;
- 4) tereny zieleni parkowej, oznaczone symbolami: ZP2, ZP3;
- 5) tereny zagospodarowania rekreacyjnego, oznaczone symbolem UR1;
- 6) tereny zabudowy usługowej w zakresie sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US1;
- 7) tereny zabudowy usługowej w zakresie oświaty i wychowania, oznaczone symbolem UO.

2. Wymienione powyżej w punktach 2, 3, 4, 5, 6, tereny publiczne mają szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno – przestrzenne, określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raczki”, łącznie spełniając wymagania „obszaru przestrzeni publicznej”.

**§ 19.** Obszar przestrzeni publicznej, o którym mowa w § 18. należy utrzymywać i kształtować spełniając wymagania:

- 1) przepisów dotyczących ochrony przyrody oraz ustaleń wymienionych w Rozdziale 3;
- 2) przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz ustaleń wymienionych w Rozdziale 4;
- 3) przepisów dotyczących dróg publicznych oraz ustaleń wymienionych w Rozdziale 8;
- 4) przepisów miejscowych, dotyczących zagospodarowania wymienionych terenów, zawartych w Rozdziale 10.

### **Rozdział 6.**

## **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

**§ 20.** Na obszarze objętym niniejszym planem nie wstępują tereny ochrony uzdrowiskowej.

**§ 21.** Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują udokumentowane złoża kruszywa naturalnego, tereny górnicze.

**§ 22.1.** W granicach planu występują obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

2. Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie przyrodniczej zawarto w Rozdziale 3.

**§ 23.1.** W granicach planu występują obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie i opiece nad zabytkami.

2. Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej zawarto w Rozdziale 4.

**§ 24.1.** Wzdłuż rzeki Rospudy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone zasięgiem zalewu wód o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, wskazano na rysunku planu zgodnie z wytycznymi opracowania pod nazwą „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej- rzeka Rospuda”, przyjmując ich domniemaną granicę na rzędnej 144,6 m n.p.m.

2. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zagospodarowanie terenów musi być zgodne z przepisami odrębnymi w tym ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne

3. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują przepisy dotyczące ochrony przyrody, o których mowa w Rozdziale 3.

4. Ochronę ludzi i mienia przed powodzią realizuje się przez zagospodarowanie przestrzenne doliny rzecznej i terenów zalewowych.

5. Ochronę ludzi i mienia przed powodzią realizuje się zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne, w szczególności przez:

- 1) kształtowanie zagospodarowania przestrzennego doliny rzecznej i terenów zalewowych, w szczególności obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, ustalone w niniejszym planie;
- 2) racjonalne retencjonowanie wód oraz użytkowanie budowli przeciwpowodziowych, a także sterowanie przepływami wód;

- 3) zapewnienie funkcjonowania systemu wczesnego ostrzegania przed niebezpiecznymi zjawiskami zachodzącymi w atmosferze i hydrosferze oraz prognozowanie powodzi;
- 4) zachowanie, tworzenie i odtwarzanie systemów retencji wód;
- 5) budowę, przebudowę i utrzymywanie budowli przeciwpowodziowych;
- 6) prowadzenie akcji lodołamania;
- 7) prowadzenie polityki informacyjnej w zakresie ochrony przed powodzią oraz ograniczania jej skutków.

6. Zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią możliwe jest zagospodarowanie terenów do potrzeb usług turystycznych i rekreacyjnych.

7. Dopuszczalne sposoby zabezpieczeń skarp określono w przepisach szczegółowych, odnoszących się do zagospodarowania poszczególnych terenów, stosownie do ich przeznaczenia (Rozdział 10).

**§ 25.1.** Na terenach oznaczonych symbolami: WS1, WS3, KD3 znajduje się rzeka Rospuda, stanowiąca publiczną, śródlądową wodę płynącą, chronioną na podstawie przepisów o Prawa wodnego.

2. Zakazuje się niszczenia lub uszkodzania brzegów śródlądowych wód powierzchniowych oraz budowli, w tym murów, niebędących urządzeniami wodnymi tworzących brzeg, a także gruntów pokrytych śródlądowymi wodami powierzchniowymi.

3. Zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

4. Zagospodarowanie i przekształcenia rzeki Rospudy należy realizować zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

**§ 26.1.** Na terenach oznaczonych symbolami: ZP1, ZL2 występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, o kącie nachylenia zboczy powyżej 15°, wskazane na rysunku planu.

2. Zagospodarowanie skarp winno trwale zabezpieczać przed osuwaniem i erodowaniem.

3. Na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, obowiązują przepisy dotyczące ochrony przyrody, o których mowa w Rozdziale 3.

4. Skarpy, na których występuje niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, nie można pozbawiać trwałego zadarnienia, zakrzaczenia i zadrzewienia, które stanowią podstawowy sposób zabezpieczenia.

5. Dopuszcza się pielęgnacyjną wycinkę drzew i krzewów związanych z kształtowaniem krajobrazu historycznego pod warunkiem zabezpieczenia skarpy przed osuwaniem.

**§ 27.1.** Na terenach oznaczonych symbolami: ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZL8 występują lasy, chronione na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2. Wyżej wymienione tereny lasów pozostaną w dotychczasowym użytkowaniu, zgodnie z przepisami o lasach.

**§ 28.** Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują strefy ochrony sanitarnej.

**§ 29.** Ustalenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- 1) Zabudowę należy zlokalizować, zaprojektować, zrealizować i użytkować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 2) Należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków;
- 3) Istniejąca i planowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo - gaśniczych straży pożarnej;
- 4) Należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe.

§ 30. W zakresie obrony cywilnej obowiązują przepisy odrębne w sprawie szczegółowego zakresu działania szefa obrony cywilnej kraju, szefów obrony cywilnej województw, powiatów i gmin.

§ 31. Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują obiekty ani szczególne wymagania związane bezpieczeństwem państwa.

§ 32. Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują krajobrazy priorytetowe, określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego.

§ 33.1. Osobom ze szczególnymi potrzebami należy zapewnić dostępność architektoniczną obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami budowlanymi.

2. W zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej oraz informacyjno – komunikacyjnej należy stosować wymagania określone w przepisach o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

### **Rozdział 7.**

## **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY**

§ 34.1. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy” ustalono w Rozdziale 3 niniejszej Uchwały.

2. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ustalono w Rozdziale 4 niniejszej Uchwały.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej zabrania się realizacji usług innych niż usługi nieuciążliwe.

4. Zabrania się działalności gospodarczej i lokalizacji przedsięwzięć mogących obniżyć standard zamieszkania i wypoczynku powodujących przekroczenie norm hałasu, emisji zanieczyszczeń, itp.

5. Zabrania się realizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie spełniających wymagań określonych dla poszczególnych terenów w Rozdziale 10.

6. W budynkach narażonych na oddziaływanie ponadnormatywnego hałasu związanego z użytkowaniem dróg, należy zapewnić odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

7. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ustala się ograniczenia w ich zagospodarowaniu, określone w § 24 niniejszej Uchwały.

8. Zagospodarowanie i przekształcenia rzeki Rospudy należy realizować zgodnie z wytycznymi określonymi w § 25 niniejszej Uchwały.

9. Na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych ustala się ograniczenia w ich zagospodarowaniu, określone w § 26 niniejszej Uchwały.

10. Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych (rzeki Rospudy), w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

11. Na obszarze objętym niniejszym planem zabrania się lokalizacji wszelkich urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru.

12. Na terenach rolniczych, leśnych i przeznaczonych do zalesienia zabrania się zabudowy, z wyjątkiem urządzeń technicznych.

13. Na terenach R1, R2, ZL1, ZL2, RZL1, WS1, UR4 i G zabrania się budowy obiektów budowlanych i reklam w odległości mniejszej niż 40 m od najbliższej zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S61, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach o drogach publicznych.

**Rozdział 8.****USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI**

§ 35.1. Łączność komunikacyjną terenów objętych niniejszym planem zapewniają:

- 1) istniejąca droga powiatowa nr 2540B, klasy Z- zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem KD1;
- 2) istniejąca droga powiatowa nr 1185B, klasy L - lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem KD2;
- 3) istniejąca droga gminna nr 102391B klasy D - dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem KD4.

2. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów objętych niniejszym planem zapewnią:

- 1) planowana droga publiczna klasy D - dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem KD3, która łączy drogę powiatową KD1 z drogą gminną KD4, obsługująca tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny zagospodarowania rekreacyjnego;
- 2) istniejące i planowane drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7 obsługujące głównie tereny przeznaczone pod zabudowę.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące zagospodarowania pasów drogowych zawarto w rozdziale 10 niniejszej Uchwały.

**Rozdział 9.****USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

§ 36.1. System zaopatrzenia w media wymaga budowy sieci infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej na potrzeby planowanych terenów budowlanych.

2. Lokalizację inwestycji celu publicznego, stanowiących infrastrukturę techniczną: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczną, telefoniczną, teleinformatyczną, gazową i inną, przewiduje się głównie w pasach ciągów komunikacyjnych.

3. Dopuszcza się lokalizację odcinków sieci i potrzebnych urządzeń infrastruktury technicznej na wszelkich terenach objętych niniejszym planem, pod warunkiem, że jest to uzasadnione optymalizacją rozwiązań technicznych.

4. Inwestycje, o których mowa w ust. 2 i 3 należy realizować w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

5. Budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu, w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne, w szczególności: prawo budowlane, prawo energetyczne, ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

6. Dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należytym stanie techniczno - użytkowym, potrzeby usunięcia kolizji oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył.

7. Dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych, nie wymienionych w niniejszej uchwale, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w odpowiednich przepisach odrębnych i ustaleniach niniejszego planu.

8. Zabrania się lokalizacji urządzeń i budowli technicznych, których wysokość przekracza 30,00 m nad poziom terenu.

§ 37.1. Zapotrzebowanie w energię elektryczną terenów budowlanych przewiduje się pokryć z:

- 1) Istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) Istniejących i planowanych stacji transformatorowych, wynikających z zapotrzebowania planowanej zabudowy.

2. Rozwój sieci elektroenergetycznej oraz zasilanie odbiorców należy realizować zgodnie z przepisami prawa energetycznego i przepisami budowlanymi.

3. Wszystkie działki budowlane muszą posiadać przyłącze elektroenergetyczne, umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania terenu.

4. Rozprowadzenie energii po stronie urządzeń niskiego napięcia odbywać się będzie liniami kablowymi.

5. Do potrzeb nowej zabudowy przewiduje się nowe stacje transformatorowe zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolami E1, E2, E3, E4, UT4.

6. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na innych terenach wymagających zasilania, niż wymienione powyżej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dopuszcza się indywidualne instalacje fotowoltaiczne do potrzeb zasilania zabudowy, o mocy nie przekraczającej 100kV.

**§ 38.1.** Zaopatrzenie w wodę terenów budowlanych przewiduje się pokryć z gminnego systemu wodociągowego.

2. Na obszarze objętym planem przewiduje się gminne ujęcie wody pitnej, wspomagające gminny system wodociągowy. Rekomenduje się lokalizację ujęcia na terenach US2 lub US3.

3. Ustala się, że woda dostarczana będzie na potrzeby socjalno-bytowe i przeciwpożarowe.

4. Sieć wodociągowa w pasach dróg publicznych winna być wyposażona w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów odrębnych.

5. Dopuszcza się wykorzystanie przez inwestora własnego ujęcia wody do potrzeb gospodarczych.

**§ 39.1.** Ścieki pochodzące z zabudowy mieszkaniowej, rekreacji indywidualnej i usługowej wszelkiego typu, należy obowiązkowo odprowadzić do gminnej oczyszczalni ścieków za pośrednictwem rozbudowanej sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Nieczystości powstałe na terenach zagospodarowania rekreacyjnego, oznaczone symbolami: UR3, UR4, mogą być gromadzone w szczelnych zbiornikach i wywożone do gminnej oczyszczalni ścieków.

3. Kanały sanitarne i przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność.

**§ 40.1.** Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni ciągów komunikacyjnych przewiduje się w oparciu o urządzenia odwadniające w ciągach komunikacyjnych. Odbiornikiem ścieków jest lokalny system odwadniający.

2. Wody opadowe i roztopowe występujące na terenach budowlanych przewiduje się usuwać w oparciu o lokalny system odwadniający z możliwością ich zagospodarowania w obrębie działki, do której inwestor posiada prawo.

**§ 41.1.** Ogrzewanie budynków planuje się w oparciu o własne, indywidualne źródła energii oraz lokalne ciepłownie, oparte o technologie niskoemisyjne i nieemisyjne, spełniające wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza.

2. Do ogrzewania budynków i pozyskania ciepłej wody preferuje się stosowanie kotłowni olejowych i gazowych, ogrzewania elektrycznego, pomp ciepła, kolektorów słonecznych i innych odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem wykorzystujących siłę wiatru.

**§ 42.1.** Zaopatrzenie w gaz będzie możliwe, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy sieci gazowej.

2. Na terenie oznaczonym symbolem G przewiduje się lokalizację stacji regazyfikacji skroplonego gazu ziemnego LNG na potrzeby Dowspudy, miejscowości gminnej jej otoczenia.

3. W pasach ciągów komunikacyjnych należy przewidywać rezerwę terenu pod rozdzielczą sieć gazową do zaopatrzenia zabudowy.

4. Zagospodarowanie terenu działek budowlanych winno umożliwiać podłączenie każdego budynku mieszkalnego i usługowego do sieci gazowniczej, stosownie do potrzeb.

**§ 43.1.** Połączenia telekomunikacyjne przewiduje się z istniejącej i planowanej sieci oraz jej odgałęzień na terenie objętym planem.

2. Sieci telekomunikacyjne w formie podziemnej kanalizacji telefonicznej przewiduje się głównie w wyznaczonych ciągach komunikacyjnych.

3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi, zgodnie z przepisami o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, o ile nie są sprzeczne z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie i nie naruszają ustanowionych w planie zakazów i ograniczeń.

**§ 44.1.** Zasady usuwania odpadów określa „Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Raczki”, sporządzony na podstawie przepisów odrębnych o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

2. Na każdej działce budowlanej należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku, stosownie do potrzeb obiektu.

**§ 45.1.** Zabrania się niszczenia i uszkodzania urządzeń melioracji wodnych na terenach rolnych.

2. Wszelkie przekształcenia systemu melioracji wymagają przeprowadzenia postępowania, zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego.

## **Rozdział 10.**

### **SZCZEGÓŁOWE USTALENIA W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ ZASAD KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY**

**§ 46.1.** Ustala się linie rozgraniczające odcinka drogi powiatowej nr 2540B - wyznaczające pas drogowy o zmiennej szerokości nie mniejszej niż 13,00 m (o powierzchni 1,1087 ha) - oznaczony na rysunku planu symbolem KD1.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego droga powiatowa na odcinku KD1 nie jest przeznaczona do bezpośredniej obsługi terenów budowlanych. Dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów indywidualnych.

3. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie Z - zbiorczej.

4. Na wyznaczonym terenie komunikacyjnym przewiduje się:

- 1) jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 6,00 m;
- 2) skrzyżowania z drogami publicznymi KD2 i KD3;
- 3) zjazd na drogę wewnętrzną KDW1;
- 4) zjazdy indywidualne;
- 5) ścieżka pieszo - rowerowa;
- 6) urządzenia odwadniające;
- 7) urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
- 8) urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;
- 9) urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi;
- 10) trasę szlaków pod nazwą „Fortyfikacje Pozycji Granicznej” (rowerowy i samochodowy);
- 11) trasę szlaku rowerowego „Pierścień Rowerowy Suwalszczyzny”.



§ 47.1. Ustala się linie rozgraniczające odcinka drogi powiatowej nr 1185B - wyznaczające pas drogowy o szerokości nie mniejszej niż 10,00 m (o powierzchni 0,5970 ha) - oznaczony na rysunku planu symbolem KD2.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego droga powiatowa na odcinku KD2 jest przeznaczona do bezpośredniej obsługi terenów budowlanych.

3. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie L - lokalnej.

4. Na wyznaczonym terenie komunikacyjnym przewiduje się:

- 1) jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5,00 m;
- 2) skrzyżowanie z drogą publiczną KD1;
- 3) zjazd na drogę wewnętrzną KDW5;
- 4) zjazdy indywidualne;
- 5) ścieżka pieszo - rowerowa;
- 6) urządzenia odwadniające;
- 7) urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
- 8) urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;
- 9) urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi.

§ 48.1. Ustala się linie rozgraniczające gminnej drogi publicznej, wyznaczające pas drogowy o zmiennej szerokości od 10,00 m, do 30,00 m (o powierzchni 1,4608 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem KD3.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego droga KD3 jest przeznaczona do bezpośredniej obsługi przyległych terenów.

3. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie D - dojazdowej.

4. Na wyznaczonym terenie komunikacyjnym przewiduje się:

- 1) jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5,00 m;
- 2) skrzyżowania z drogami publicznymi KD1 i KD4;
- 3) zjazdy na drogi wewnętrzne KDW4, KDW7, KDW8;
- 4) ścieżka pieszo - rowerowa;
- 5) zieleń towarzyszącą;
- 6) urządzenia odwadniające;
- 7) urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
- 8) urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;
- 9) urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi.

§ 49.1. Ustala się linie rozgraniczające gminnej drogi publicznej nr 102391B wyznaczające część pasa drogowego (o powierzchni 0,3792 ha), oznaczonego na rysunku planu symbolem KD4.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego droga KD4 jest przeznaczona do bezpośredniej obsługi przyległych terenów.

3. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie D - dojazdowej.

4. Na wyznaczonym terenie komunikacyjnym przewiduje się:

- 1) jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5,00 m;
- 2) skrzyżowanie z drogą publiczną KD3;

- 3) zjazdy indywidualne
- 4) ścieżka pieszo - rowerowa;
- 5) zieleń towarzyszącą;
- 6) urządzenia odwadniające;
- 7) urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
- 8) urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;
- 9) urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi.

§ 50.1. Ustala się linie rozgraniczające dróg wewnętrznych KDW, (o łącznej powierzchni 1,1303 ha), wyznaczające pasy komunikacyjne o zmiennej szerokości, lecz nie mniejszej niż 5,00 m - oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) KDW1 (o powierzchni 0,1482 ha);
- 2) KDW2 (o powierzchni 0,0929 ha);
- 3) KDW3 (o powierzchni 0,2029 ha);
- 4) KDW4 (o powierzchni 0,1927 ha);
- 5) KDW7 (o powierzchni 0,3989 ha);
- 6) KDW8 (o powierzchni 0,0947 ha).

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, drogi wewnętrzne KDW, umożliwiają obsługę przyległych terenów.

3. Ustala się minimalne wymagania techniczne i użytkowe dróg wewnętrznych jak dla ciągu pieszo – jezdni, w rozumieniu przepisów budowlanych.

4. Na wyznaczonym terenie komunikacyjnym przewiduje się:

- 1) nawierzchnię pieszo - jezdnią o szerokości nie mniejszej niż 5,00 m;
- 2) place do nawracania;
- 3) zieleń towarzyszącą;
- 4) urządzenia odwadniające;
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi.

§ 51.1. Ustala się linie rozgraniczające drogi wewnętrznej, wyznaczające pas drogowy o szerokości nie mniejszej niż 15,00 m, (o powierzchni 0,3145 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem KDW5.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego droga KDW5 obsługuje bezpośrednio przyległe tereny.

3. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy jak dla drogi publicznej w klasie D - dojazdowej.

4. Na wyznaczonym terenie komunikacyjnym przewiduje się:

- 1) jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 6,00 m;
- 2) zjazd z drogi publicznej KD2,
- 3) zjazdy na drogi wewnętrzne KDW2, KDW3, KDW6;
- 4) chodniki dla pieszych;
- 5) zatoki parkingowe;
- 6) zieleń towarzyszącą;
- 7) podziemne urządzenia odwadniające;
- 8) urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;

- 9) urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;
- 10) urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi

§ 52.1. Ustala się linie rozgraniczające drogi wewnętrznej, wyznaczające główny pas drogowy o szerokości nie mniejszej niż 12,00 m, (o powierzchni 0,9640 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem KDW6.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego droga KDW6 obsługuje bezpośrednio przyległe tereny.

3. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy jak dla drogi publicznej w klasie D - dojazdowej.

4. Na wyznaczonym terenie komunikacyjnym przewiduje się:

- 1) jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5,00 m;
- 2) zjazd na drogę wewnętrzną KDW5;
- 3) chodniki dla pieszych;
- 4) zatoki parkingowe;
- 5) zieleń towarzyszącą;
- 6) podziemne urządzenia odwadniające;
- 7) urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
- 8) urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;
- 9) urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi.

§ 53.1. Ustala się tereny parkingów z zieleńią towarzyszącą KP (o łącznej powierzchni 2,0636 ha), oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) KP1 (o powierzchni 0,7990 ha);
- 2) KP2 (o powierzchni 0,2821 ha);
- 3) KP3 (o powierzchni 0,3617 ha);
- 4) KP4 (o powierzchni 0,2193 ha);
- 5) KP5 (o powierzchni 0,4015 ha);

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach KP przewiduje się parkingi z zieleńią towarzyszącą.

3. W granicach terenów KP wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie ochrony przyrody, wynikającej z przepisów o ochronie przyrody, o których mowa w Rozdziale 3.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, na terenach KP ustala się możliwość realizacji miejsc wypoczynku podróżnych, budynków i budowli pomocniczych oraz wszelkich obiektów infrastruktury technicznej.

5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenów KP:

- 1) na terenach KP należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 30% ich powierzchni;
- 2) na każdym terenie KP należy przewidzieć przynajmniej jedno stanowisko postojowe dla autokaru oraz przynajmniej jedno stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 3) miejsce wypoczynku podróżnych należy wyposażyć w następujące urządzenia: plac wypoczynkowy zagospodarowany zieleńią, deszczochrony, stoły, ławki, śmietnik, toalety i informację turystyczną;
- 4) dopuszcza się inne urządzenia oraz budynki i budowle pomocnicze wzbogacające zakres usług dla podróżnych;

5) linie zabudowy - zgodnie z przepisami o drogach publicznych.

6. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków i budowli pomocniczych:

- 1) powierzchnia zabudowy – do 50 m<sup>2</sup>,
- 2) wysokość – do 6,00 m;
- 3) dopuszcza się indywidualne formy obiektów budowlanych;
- 4) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

§ 54.1. Ustala się linie rozgraniczające terenów komunikacji pieszej K (o łącznej powierzchni 1,4436 ha), wyznaczające pasy komunikacyjne o zmiennej szerokości, lecz nie mniejszej niż 5,00 m - oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) K1 (o powierzchni 0,3185 ha);
- 2) K2 (o powierzchni 0,3206 ha);
- 3) K3 (o powierzchni 0,1906 ha);
- 4) K4 (o powierzchni 0,0196 ha);
- 5) K5 (o powierzchni 0,0590 ha).
- 6) K6 (o powierzchni 0,5353 ha)

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego:

- 1) tereny K1- K5, stanowią piesze ciągi komunikacyjne;
- 2) teren K6, stanowi ciąg pieszo – jezdny obsługujący grunty rolne.

3. W pasach komunikacyjnych K1 i K6, dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych.

4. W pasach komunikacyjnych K dopuszcza się oraz ruch pojazdów uprzywilejowanych i awaryjnych.

5. Ustala się minimalne wymagania techniczne i użytkowe terenów komunikacyjnych K, jak dla ciągu pieszo – jezdnego, w rozumieniu przepisów budowlanych.

6. Na wyznaczonym terenie komunikacyjnym przewiduje się:

- 1) nawierzchnię twardą o szerokości nie mniejszej niż 2,50 m;
- 2) zieleń towarzyszącą;
- 3) małą architekturę;
- 4) urządzenia odwadniające;
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 55.1. Ustala się tereny gminnej oczyszczalni ścieków KS (o powierzchni 0,6761 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem KS.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie KS występują urządzenia techniczne i technologiczne oczyszczalni ścieków oraz budynki i budowle z nią związane.

3. W granicach terenu KS, wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie ochrony przyrody, o których mowa w Rozdziale 3.

4. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z drogi wewnętrznej KDW5;
- 2) nie wymaga się utrzymania terenu biologicznie czynnego;
- 3) łączna powierzchnia zabudowy – nie ustala się;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się;

- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami budowlanymi oraz warunkami określonymi w przepisach o drogach publicznych,
- 6) dopuszcza się usytuowanie obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy działek lub na granicy na terenie wskazanym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 7) zabrania się budowy nowych obiektów budowlanych i reklam w odległości mniejszej niż 40 m od najbliższej zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S61, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

5. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków i budowli:

- 1) wysokość budynków, i wiat, mierzona od poziomu obsługującej drogi, w osi wjazdu na działkę budowlaną, do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 7,00 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci do 30°;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) gabaryty urządzeń technicznych – zgodne z uwarunkowaniami technologicznymi;
- 5) obiekty budowlane, znajdujące się w odległości mniejszej niż 40 m od najbliższej zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S61, mogą być remontowane, modernizowane, przebudowywane, rozbudowywane pod warunkiem, że ich odległość od drogi S61 nie ulegnie zmniejszeniu.

§ 56.1. Ustala się tereny urządzeń elektroenergetycznych E (o łącznej powierzchni 0,0510 ha), oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) E1 (o powierzchni zabudowy 0,0246 ha);
- 2) E2 (o powierzchni zabudowy 0,0144 ha);
- 3) E3 (o powierzchni zabudowy 0,0100 ha);
- 4) E4 (o powierzchni zabudowy 0,0020 ha).

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach E1 i E4 możliwe jest utrzymanie istniejących lub budowa nowych stacji transformatorowych oraz innych obiektów technicznych.

3. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach E2 i E3 możliwa jest budowa stacji transformatorowych i innych obiektów technicznych.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, jeśli teren E nie zostanie wykorzystany pod planowane urządzenia, może być użytkowany zgodnie z przeznaczeniem terenów sąsiadujących.

5. W granicach terenu E4, wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie ochrony przyrody, o których mowa w Rozdziale 3.

6. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 2) nie wymaga się utrzymania terenu biologicznie czynnego;
- 3) łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu E;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się;
- 5) linie zabudowy ustalone na rysunku planu nie dotyczą stacji transformatorowej ani innych obiektów technicznych;
- 6) dopuszcza się usytuowania obiektów w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy działek lub na granicy.

§ 57.1. Ustala się tereny urządzeń telekomunikacyjnych T (o powierzchni 0,0217 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem T.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie T występują urządzenia telekomunikacyjne (wieża telefonii komórkowej z infrastrukturą telekomunikacyjną i elektryczną)

3. W granicach terenu T, wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie ochrony przyrody, o których mowa w Rozdziale 3.

4. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z drogi wewnętrznej KDW5;
- 2) nie wymaga się utrzymania terenu biologicznie czynnego;
- 3) powierzchnia całkowita zabudowy – nie ustala się;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się;
- 5) linie zabudowy ustalone na rysunku planu nie dotyczą urządzeń telekomunikacyjnych;
- 6) dopuszcza się usytuowania obiektu w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy działek lub na granicy.

§ 58.1. Ustala się tereny urządzeń gazownictwa G (o powierzchni 0,3863 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem G.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie G możliwa jest lokalizacja stacji regazyfikacji skroplonego gazu ziemnego LNG oraz budynki, urządzenia i budowle z nią związane.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, jeśli teren G nie zostanie w całości wykorzystany pod planowane urządzenia, może być użytkowany zgodnie z przeznaczeniem terenów sąsiadujących.

4. W granicach terenu G, wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie ochrony przyrody, o których mowa w Rozdziale 3.

5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z drogi wewnętrznej KDW7;
- 2) ze względu na uwarunkowania techniczne i technologiczne na terenie G nie wymaga się powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi KDW7 .- zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi ekspresowej S61 – zgodnie z warunkami określonymi w przepisach o drogach publicznych – w odległości nie mniejszej niż 40 m od najbliższej krawędzi jezdni.
- 6) zabrania się budowy obiektów budowlanych i reklam w odległości mniejszej niż 40 m od najbliższej zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S61 o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

6. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków i budowli:

- 1) wysokość budynków i wiat, mierzona od poziomu obsługującej drogi, w osi wjazdu na działkę budowlaną, do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 7,00 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci do 30<sup>0</sup>;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) gabarytów urządzeń i budowli technicznych nie ogranicza się (zgodne z uwarunkowaniami technicznymi i technologicznymi).

§ 59.1. Ustala się tereny zabudowy usługowej w zakresie turystyki i wypoczynku UT (o powierzchni 0,1706 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem UT1.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie UT1 przewiduje się usługi turystyczne, mieszczące się w zabytkowym budynku kordegardy.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenie UT1 możliwe jest prowadzenie usług edukacyjnych, kultury, rehabilitacji i reintegracji niepełnosprawnych mieszczących się w zabytkowym budynku kordegardy.

4. W granicach terenu IUT1, wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie ochrony konserwatorskiej wynikającej z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o których mowa w Rozdziale 4.

5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z drogi wewnętrznej KDW1;
- 2) należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 50% powierzchni terenu UT1;
- 3) łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu UT1;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – do 0,25;
- 5) obowiązujące linie zabudowy – w obrysie zabytkowego budynku;
- 6) urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 7) miejsca parkowania samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu – należy zapewnić na terenie KP3;
- 8) zapewnić minimum 1 miejsce parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 9) ogrodzenia - stosowne do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu;
- 10) wszystkie budowle planowane na terenie KP3 winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 8.

6. Ustala się następujące warunki kształtowania budynku kordegardy:

- 1) wysokość budynku, mierzona od poziomu obsługującej drogi wewnętrznej, do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 12,00 m;
- 2) należy stosować wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 45<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>, zgodnie z przekazem historycznym;
- 3) zachować gabaryty, wystrój zewnętrzny i detale architektoniczne zgodnie z przekazem historycznym.

§ 60.1. Ustala się tereny zabudowy usługowej w zakresie turystyki i wypoczynku UT (o powierzchni 0,1793 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem UT2.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie UT2 możliwa jest realizacja budynków usług turystycznych, wypoczynkowych, edukacyjnych i kultury.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenie UT2 możliwa jest realizacja budynków i budowli pomocniczych, związanych z funkcją podstawową.

4. W granicach terenów UT2 nie występują obszary chronione.

5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z drogi wewnętrznej KDW2;
- 2) należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 20% powierzchni terenu UT2;
- 3) łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenów UT2;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,0 do 0,8;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością realizacji budynków na granicy z działkami sąsiednimi lub w odległości mniejszej niż 3,0 m;
- 6) urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 7) miejsca parkowania samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu – należy zapewnić na terenie KP3;
- 8) ogrodzenia - stosowne do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu;

9) wszystkie budynki i budowle planowane na terenie UT2 winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 8.

6. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków:

- 1) wysokość budynku, mierzona od poziomu obsługującej drogi wewnętrznej, do najwyższej wysokości budynków, mierzona od poziomu obsługującej drogi, w osi wjazdu na działkę budowlaną, nie może przekroczyć 9,00 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od  $30^{\circ}$  do  $35^{\circ}$ ;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) dopuszcza się dobudowane elementy budynku w postaci: zadaszonych wejścia, tarasu, lukarn, itp. przykryte zadaszonymi o indywidualnych formach;
- 5) dopuszcza się utrzymanie, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku, pod warunkiem dokonania przekształceń zgodnie z powyższymi wytycznymi.

7. Ustala się następujące warunki kształtowania budowli pomocniczych:

- 1) preferuje się indywidualne formy budowli, stosownie do potrzeb funkcjonalnych;
- 2) do kształtowania budowli należy stosować drewno jako dominujący materiał budowlany;
- 3) powierzchnia terenu pod deszczochronem - do  $50 \text{ m}^2$ ;
- 4) wysokość deszczochronu - do 5,0 m;
- 5) nie ogranicza się ilości wolno stojących deszczochronów;
- 6) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

§ 61.1. Ustala się teren zabudowy usługowej w zakresie turystyki i wypoczynku UT (o powierzchni 1,5905 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem UT3.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie UT3 możliwa jest realizacja budynków usługowych zakwaterowania turystycznego, gastronomii i rekreacji, budynków i budowli pomocniczych, urządzeń sportowych, urządzeń rekreacyjnych, małej architektury parkowej i ogrodowej, komunikacji wewnętrznej, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenie UT3 możliwa jest realizacja innych form obsługi turystów np. camping, carawaning, park kultury, wystawy, małe zoo itp.

4. W granicach terenu UT5, wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie ochrony przyrodniczej wynikającej z przepisów o ochronie przyrody, o których mowa w Rozdziale 3;

5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z planowanej drogi publicznej 3KD lub z drogi wewnętrznej na terenie KDW5;
- 2) należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 50% powierzchni terenu UT3;
- 3) łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu UT3;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,0 do 0,4;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami budowlanymi, z zachowaniem strefy ochronnej szerokości 100 m od zbiornika wodnego znajdującego się na terenie WS1;
- 6) urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 7) miejsca parkowania samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu – należy zapewnić na terenie UT3 lub na terenach KP1, KP2;
- 8) ogrodzenia - stosowne do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu;



9) wszystkie budowle planowane na terenie UT3 winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 8.

6. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków:

- 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu obsługującej drogi, w osi wjazdu na działkę budowlaną, do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 9,00 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 35°;

7. Ustala się następujące warunki kształtowania budowli pomocniczych:

- 1) preferuje się indywidualne formy budowli, stosownie do potrzeb funkcjonalnych;
- 2) do kształtowania budowli należy stosować drewno jako dominujący materiał budowlany;
- 3) powierzchnia terenu pod deszczochronem - do 50 m<sup>2</sup>;
- 4) wysokość deszczochronu - do 5,0 m;
- 5) nie ogranicza się ilości wolno stojących deszczochronów.

§ 62.1. Ustala się tereny zabudowy usługowej w zakresie turystyki i wypoczynku UT (o powierzchni 0,8189 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem UT4.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie UT4 możliwa jest rewaloryzacja „Pałacu Paca” na potrzeby usług turystycznych, wypoczynkowych, edukacyjnych i kultury, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16.

3. W granicach terenu UT4, wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie:

- 1) ochrony przyrodniczej wynikającej z przepisów o ochronie przyrody, o których mowa w Rozdziale 3;
- 2) ochrony konserwatorskiej wynikającej z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o których mowa w Rozdziale 4.

4. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z drogi wewnętrznej KDW4;
- 2) należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni terenu UT4;
- 3) łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu UT4;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – do 0,6;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – w obrysie zabytkowego założenia wg przekazów historycznych;
- 6) urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 7) miejsca parkowania samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu – należy zapewnić na terenie KP2, KP4, KP5 ;
- 8) ogrodzenia - stosowne do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu;
- 9) wszystkie budowle planowane na terenie UT4 winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 8.

5. Ustala się następujące warunki kształtowania budynku „Pałacu Paca”:

- 1) zachować gabaryty, wystrój zewnętrzny i detale architektoniczne zgodnie z przekazem historycznym.
- 2) szerokość elewacji frontowej budynku – do 75,00 m;
- 3) szerokość elewacji bocznej budynku – do 50,00 m;
- 4) wysokość elewacji frontowej, mierzona od poziomu terenu w osi portyku - do 18,00 m;
- 5) wysokość wieży, mierzona od poziomu terenu w osi portyku - do 28,00 m;

6) geometria dachu: §kął nachylenia głównych połaci dachu - do 45<sup>0</sup>, §kął nachylenia głównych połaci dachu na wieżach (hełmy) - do 75<sup>0</sup>, §kład głównych połaci dachowych – wielospadowy, stropodach, §kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do obsługującej drogi – dowolny.

§ 63.1. Ustala się tereny zabudowy usługowej w zakresie turystyki i wypoczynku UT (o powierzchni 0,9236 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem UT5.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie UT5 możliwa jest realizacja budynków usługowych zakwaterowania turystycznego, gastronomii i rekreacji, budynków i budowli pomocniczych, urządzeń sportowych, urządzeń rekreacyjnych, małej architektury parkowej i ogrodowej, komunikacji wewnętrznej, urządzeń infrastruktury technicznej;

3. W granicach terenu UT5, wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie:

- 1) ochrony przyrodniczej wynikającej z przepisów o ochronie przyrody, o których mowa w Rozdziale 3;
- 2) ochrony przeciwpowodziowej, wynikającej z przepisów prawa wodnego, o których mowa w § 24;

4. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z planowanej drogi publicznej 3KD, za pośrednictwem drogi wewnętrznej na terenie KDW8;
- 2) należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 30% powierzchni terenu UT5;
- 3) łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu UT5;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,0 do 0,6;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami budowlanymi, z zachowaniem strefy ochronnej szerokości 100 m od linii brzegowej zbiornika wodnego znajdującego się na terenie WS1 i rzeki Rospudy, znajdującej się na terenie WS3;
- 6) urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 7) miejsca parkowania samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu – należy zapewnić na terenie KP2, KP4, KP5 ;
- 8) ogrodzenia - stosowne do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu;
- 9) wszystkie budowle planowane na terenie UT5 winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 8 .

5. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków:

- 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu obsługującej drogi, w osi wjazdu na działkę budowlaną, do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 9,00 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 30<sup>0</sup> do 35<sup>0</sup>.

6. Ustala się następujące warunki kształtowania budowli pomocniczych:

- 1) preferuje się indywidualne formy budowli, stosownie do potrzeb funkcjonalnych;
- 2) do kształtowania budowli należy stosować drewno jako dominujący materiał budowlany;
- 3) powierzchnia terenu pod deszczochronem - do 50 m<sup>2</sup>;
- 4) wysokość deszczochronu - do 5,0 m;
- 5) nie ogranicza się ilości wolno stojących deszczochronów;

§ 64.1. Ustala się tereny zagospodarowania rekreacyjnego UR (o powierzchni 0,4096 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem UR1.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie UR1 możliwa jest realizacja miejsca obsługi rowerzystów, w tym: deszczochron, mała architektura ogrodowa i parkowa, zieleń rekreacyjna, tablice informacyjne i edukacyjne.

3. W granicach terenu UR1 wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie ochrony konserwatorskiej, wynikającej z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o których mowa w Rozdziale 4.

4. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z drogi powiatowej nr 2540B, oznaczonej symbolem KD1 oraz z drogi wewnętrznej KDW1;
- 2) należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 50% powierzchni terenu UR1;
- 3) łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu UR;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,00 do 0,30;
- 5) deszczochrony i inne budowle pomocnicze należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 8 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej i nie mniejszej niż 2,00 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną KDW1;
- 6) zagospodarowanie terenu należy planować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 7) urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 8) parkowanie samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu, należy zapewnić na terenach KP;
- 9) ogrodzenia - stosowne do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu;
- 10) wszystkie budowle planowane na terenie UR1 winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 8.

5. Ustala się następujące warunki kształtowania deszczochronów i innych budowli pomocniczych:

- 1) preferuje się indywidualne formy budowli, stosownie do potrzeb funkcjonalnych;
- 2) powierzchnia terenu pod deszczochronem - do 50 m<sup>2</sup>;
- 3) wysokość deszczochronu - do 5,0 m;
- 4) nie ogranicza się ilości wolno stojących deszczochronów.

§ 65.1. Ustala się tereny zagospodarowania rekreacyjnego UR (o powierzchni 2,0676 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem UR2.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie UR2 możliwa jest realizacja takich obiektów jak:

- 1) ogólnodostępna przystań wodna (kajakowa), z obiektami budowlanymi niezbędnymi do jej funkcjonowania, w tym: urządzenia wodne, budynek przystani (kapitanat), deszczochrony i inne budowle pomocnicze;
- 2) zieleń rekreacyjna, mała architektura ogrodowa i parkowa.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenie UR2 możliwa jest realizacja tymczasowych urządzeń socjalnych, sanitarnych i gastronomicznych, zgłoszonych na 180 dni.

4. W granicach terenu UR2 wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie:

- 1) ochrony przyrodniczej, wynikającej z przepisów o ochronie przyrody, o których mowa w Rozdziale 3;
- 2) ochrony przeciwpowodziowej, wynikającej z przepisów prawa wodnego, o których mowa w § 24.

5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z planowanej drogi KD3;
- 2) należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 80% powierzchni terenu UR2;

- 3) łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 5% powierzchni terenu UR2;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,00 do 0,05;
- 5) linie zabudowy - budynek przystani wodnej (kapitanat), mieszczący funkcje socjalne i sanitarne dla wodniaków, oraz gospodarcze i administracyjne przystani, należy zlokalizować w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 6) deszczochrony i budowle pomocnicze niezbędne do funkcjonowania przystani wodnej należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii brzegowej rzeki Rospudy i nie mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczającej drogę KD3;
- 7) zagospodarowanie terenu należy planować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 8) urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 9) urządzenia wodne należy lokalizować i kształtować zgodnie z przepisami prawa wodnego.
- 10) parkowanie samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu, należy zapewnić na terenach KP4 i KP5;
- 11) ogrodzenia - stosowne do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu;
- 12) wszystkie budynki i budowle planowane na terenie UR2 winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 8.
- 13) budynek przystani wodnej należy zlokalizować na terenie wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu, zamykającym się w prostokącie o wymiarach 60 m x 30 m.

6. Ustala się następujące warunki kształtowania budynku przystani wodnej:

- 1) wysokość budynku, mierzona od poziomu obsługującej drogi wewnętrznej, do najwyższej położonej kaleniczy dachu, nie może przekroczyć 9,00 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 35°.

7. Ustala się następujące warunki kształtowania deszczochronów i innych budowli pomocniczych:

- 1) preferuje się indywidualne formy budowli, stosownie do potrzeb funkcjonalnych;
- 2) powierzchnia terenu pod deszczochronem - do 50 m<sup>2</sup>;
- 3) wysokość deszczochronu - do 5,0 m.
- 4) nie ogranicza się ilości wolno stojących deszczochronów.

§ 66.1. Ustala się tereny zagospodarowania rekreacyjnego UR (o łącznej powierzchni 2,2541 ha), oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) UR3 (o powierzchni 0,9084 ha);
- 2) UR4 (o powierzchni 1,3457 ha).

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach UR3 i UR4 możliwa jest realizacja takich obiektów jak:

- 1) ogólnodostępna plaża i kąpielisko, z obiektami budowlanymi niezbędnymi do ich funkcjonowania, w tym: w tym: urządzenia wodne, pole biwakowe, budynki socjalne, sanitarne, sauny, deszczochrony i inne budowle pomocnicze;
- 2) zieleń rekreacyjna, mała architektura ogrodowa i parkowa.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenach UR3 i UR4 możliwa jest realizacja tymczasowych urządzeń socjalnych, sanitarnych i gastronomicznych, zgłoszonych na 180 dni.

4. W granicach terenów UR3 i UR4 wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie:

- 1) ochrony przyrodniczej, wynikającej z przepisów o ochronie przyrody, o których mowa w Rozdziale 3;

2) ochrony przeciwpowodziowej, wynikającej z przepisów prawa wodnego, o których mowa w § 24.

5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić z planowanej drogi KD3;
- 2) należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 80% powierzchni terenu UR;
- 3) łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 5% powierzchni terenu UR;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,00 do 0,05;
- 5) linie zabudowy - budynki socjalne i sanitarne, niezbędne do funkcjonowania plaży i kąpieliska, należy zlokalizować w odległości nie mniejszej niż 40,00 m od linii brzegowej rzeki Rospudy i linii rozgraniczających dróg publicznych;
- 6) deszczochrony i budowle pomocnicze niezbędne do funkcjonowania plaży i kąpieliska należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii brzegowej rzeki Rospudy;
- 7) zagospodarowanie terenu należy planować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 8) urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 9) urządzenia wodne związane z rzeką Rospudą, należy lokalizować i kształtować zgodnie z przepisami prawa wodnego.
- 10) parkowanie samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu, należy zapewnić na terenach UR3, UR4;
- 11) ogrodzenia - stosowne do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu;
- 12) wszystkie budynki i budowle planowane na terenach UR winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 8.
- 13) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenach UR3 i UR4 – w odległości nie mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczających drogę KD3, zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 14) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie UR4 – w odległości nie mniejszej niż 40 m od najbliższej zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S61, zgodnie z przepisami budowlanymi oraz warunkami określonymi w przepisach o drogach publicznych;
- 15) na terenie UR4 zabrania się budowy obiektów budowlanych i reklam w odległości mniejszej niż 40 m od najbliższej zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S61 o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

6. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków (sanitarnego, socjalnego i sauny):

- 1) preferuje się indywidualne formy budynków, wzajemnie harmonizujących lub połączonych w jedną całość, stosownie do potrzeb funkcjonalnych;
- 2) do kształtowania budynków należy stosować drewno jako dominujący materiał budowlany;
- 3) wysokość budynków - do 5,0 m.

7. Ustala się następujące warunki kształtowania budowli pomocniczych:

- 1) preferuje się indywidualne formy budowli, stosownie do potrzeb funkcjonalnych;
- 2) powierzchnia terenu pod deszczochronem - do 50 m<sup>2</sup>;
- 3) wysokość deszczochronu - do 5,0 m;
- 4) nie ogranicza się ilości wolno stojących deszczochronów.

§ 67.1. Ustala się tereny zabudowy usługowej w zakresie oświaty i wychowania UO (o powierzchni 0,4352 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem UO.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie UO, przewiduje się zabudowę i zagospodarowanie związane z obiektem użyteczności publicznej itp.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenie UO dopuszcza się urządzenia sportowe i komunikacyjne z zielenią towarzyszącą, związane z wiodącym przeznaczeniem terenu.

4. W granicach terenu UO występują obszary chronione.

- 1) ochrony przyrodniczej, wynikającej z przepisów o ochronie przyrody, o których mowa w Rozdziale 3.
- 2) ochrony konserwatorskiej, wynikającej z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o których mowa w Rozdziale 4.

5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z drogi powiatowej nr 2540B, za pośrednictwem drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW1;
- 2) dojazd autokarów należy zapewnić na parking KP3 z drogi powiatowej nr 1185B, za pośrednictwem dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami KDW5 i KDW2;
- 3) należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 50% powierzchni terenu UO;
- 4) łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu UO;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 7) na terenie UO należy przewidywać miejsca parkowania samochodów w ilości stosownej do potrzeb obsługi;
- 8) ogrodzenia - stosowne do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu.

6. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków:

- 1) wysokość budynku, mierzona od poziomu obsługującej drogi, w osi wjazdu na działkę budowlaną, do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 12,00 m;
- 2) należy stosować wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci do 30<sup>0</sup>;
- 3) dopuszcza się dobudowane elementy budynku w postaci: zadaszonego wejścia, tarasu, lukarni, itp. przykryte zadaszeniami o indywidualnych formach;
- 4) zabrania się realizacji budynków pomocniczych.

§ 68.1. Ustala się tereny zabudowy usługowej w zakresie usług sportu i rekreacji US (o łącznej powierzchni 4,5461 ha), oznaczone na rysunku planu symbolami

- 1) US1 (o powierzchni 1,9608 ha);
- 2) US2 (o powierzchni 0,7501 ha);
- 3) US3 (o powierzchni 0,1951 ha);
- 4) US4 (o powierzchni 1,6401 ha).

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach US możliwa jest realizacja terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych z zielenią towarzyszącą i infrastruktura techniczną.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego na terenach US2 lub US3 przewiduje się gminne ujęcie wody pitnej.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenach US możliwa jest realizacja budowli pomocniczych oraz małej architektury ogrodowej i parkowej.

5. W granicach terenu US, wskazuje się na rysunku planu obszary chronione:

- 1) ochrony przyrodniczej (US4), wynikającej z przepisów o ochronie przyrody, o których mowa w Rozdziale 3.
- 2) ochrony konserwatorskiej (US1), wynikającej z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o których mowa w Rozdziale 4.

6. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

1) obsługę komunikacyjną terenów:

- a) US1 należy zapewnić z planowanej drogi, oznaczonej symbolem KD3 oraz drogi wewnętrznej KDW4;
- b) US2, US3 należy zapewnić z planowanej drogi, oznaczonej symbolem KDW6;
- c) US4 należy zapewnić z planowanej drogi, oznaczonej symbolem KD3 za pośrednictwem drogi wewnętrznej KDW8 oraz dróg wewnętrznych na terenach UT5 lub UR2;

2) należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 60% powierzchni terenu US;

3) łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 2% powierzchni terenu US;

4) linie zabudowy - zagospodarowanie terenu należy planować zgodnie z przepisami o drogach publicznych i przepisami budowlanymi;

5) urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami budowlanymi;

6) miejsca parkowania samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu - należy zapewnić poza terenami US;

7) ujęcie wody należy zlokalizować zgodnie z przepisami Prawa wodnego i Prawa budowlanego na terenach US2 lub US3;

8) ogrodzenia - stosowne do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu;

9) wszystkie budowle planowane na terenach US winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 8.

7. Ustala się następujące warunki kształtowania budowli pomocniczych:

1) preferuje się indywidualne formy budowli, stosownie do potrzeb funkcjonalnych;

2) powierzchnia terenu pod deszczochronem - do 50 m<sup>2</sup>;

3) wysokość deszczochronu - do 5,0 m;

4) nie ogranicza się ilości wolno stojących deszczochronów,

5) obiekty budowlane związane z ujęciem wody należy kształtować indywidualnie, zgodnie z uwarunkowaniami technicznymi i technologicznymi.

§ 69.1. Ustala się tereny zabudowy usługowej U (o łącznej powierzchni 1,4159 ha), oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) U1 (o powierzchni 0,3484 ha);

2) U2 (o powierzchni 0,2943 ha);

3) U3 (o powierzchni 0,7732 ha);

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach U, przewiduje się usługi podstawowe z zakresu: handlu, gastronomii, administracji, rekreacji, rzemiosła nieuciążliwego itp.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenach U dopuszcza się funkcję oświatową, hotelową i zamieszkania zbiorowego oraz budynki i budowle pomocnicze związane z wiodącym przeznaczeniem terenu.

4. W granicach terenów U nie występują obszary chronione.

5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

1) obsługę komunikacyjną terenów :

a) U1 należy zapewnić z drogi powiatowej nr 1185B, oznaczonej symbolem KD2 lub z drogi wewnętrznej KDW1;

b) U2 należy zapewnić z drogi wewnętrznej KDW2 lub KDW5;

c) U3 należy zapewnić z drogi wewnętrznej KDW3 lub KDW5;

- 2) należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 20% powierzchni terenu U;
- 3) łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenów U;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,00 do 0,8;
- 5) linie zabudowy - ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością realizacji budynków na granicy z działkami sąsiednimi lub w odległości mniejszej niż 3,0 m;
- 6) urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 7) na terenach U należy przewidywać miejsca parkowania samochodów w ilości stosownej do potrzeb klientów i obsługi;
- 8) ogrodzenia - stosowne do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu;
- 9) wszystkie obiekty planowane na terenach U winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 8.

6. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków na terenie U1:

- 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu obsługującej drogi, w osi wjazdu na działkę budowlaną, do najwyżej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 9,00 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połąci od 30<sup>0</sup> do 35<sup>0</sup>;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) dopuszcza się dobudowane elementy budynku w postaci: zadaszonego wejścia, tarasu, lukarn, itp. przykryte zadaszeniami o indywidualnych formach.

7. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków na terenach U2 i U3:

- 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu obsługującej drogi, w osi wjazdu na działkę budowlaną, nie może przekroczyć 9,00 m;
- 2) należy stosować płasko ukształtowane stropodachy, otoczone attykami;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) dopuszcza się dobudowane elementy budynku w postaci: zadaszonego wejścia, tarasu, lukarn, itp. przykryte zadaszeniami o indywidualnych formach;
- 5) dopuszcza się utrzymanie, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku zamieszkania zbiorowego, z zachowaniem jego wysokości do 14,00 m.

8. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków i budowli pomocniczych:

- 1) wysokość budynków pomocniczych - do 6,0 m nad poziom posadowienia parteru;
- 2) należy stosować płasko ukształtowane stropodachy, otoczone attykami;
- 3) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

§ 70.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW (o łącznej powierzchni 4,1946 ha), oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) MW1 (o powierzchni 1,0059 ha);
- 2) MW2 (o powierzchni 0,9834 ha);
- 3) MW3 (o powierzchni 2,2053 ha);

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach MW przewiduje się budynki mieszkalne wielorodzinne i budowle pomocnicze wraz z zielenią rekreacyjną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, na terenie MW1 ustala się możliwość zachowania budynków pomocniczych, związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym.



4. W granicach terenu MW1 występuje obszar chroniony na podstawie przepisów o ochronie przyrody, jak pokazano na rysunku planu.

5. Tereny MW2 i MW3 stanowią działki budowlane przeznaczone pod zorganizowaną działalność inwestycyjną.

6. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenów MW:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów MW przewiduje się z planowanych dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: KDW5, KDW6 i KDW3;
- 2) na terenach MW należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 40% jej powierzchni;
- 3) łączna powierzchnia zabudowy na terenach MW nie może przekroczyć 30% jej powierzchni;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,00 do 0,60;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg, w odległości wskazanej na rysunku planu;
- 6) linie zabudowy - budynki należy lokalizować w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami budowlanymi;
- 7) należy zachować istniejące budynki na obowiązującej linii zabudowy;
- 8) urządzenia budowlane należy lokalizować na terenach MW, zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 9) miejsca parkowania samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb zabudowy, lecz nie mniej niż 2 stanowiska parkowania (łącznie z miejscami w garażach) na jedno mieszkanie - należy zapewnić w ramach zagospodarowania terenów MW;
- 10) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości nie przekraczającej 2,20 m,
- 11) wszystkie budynki planowane na terenach MW winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 8.,
- 12) istniejące zabudowania znajdujące się na terenach MW2 i MW3 przeznaczone są w całości do rozbiórki.

7. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

- 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu obsługującej drogi, w osi wjazdu na działkę budowlaną, nie może przekroczyć 12,00 m;
- 2) należy stosować płasko ukształtowane stropodachy, otoczone attykami;
- 3) stanowiska garażowania samochodów osobowych należy przewidywać w podpiwniczeniach budynków mieszkalnych;
- 4) dopuszcza się dobudowane elementy budynku np. przedsionki, tarasy, balkony, wykusze itp. przykryte zadaszeniami o indywidualnych formach.

8. Ustala się następujące warunki kształtowania budowli pomocniczych:

- 1) wysokość budynków pomocniczych - do 5,0 m nad poziom posadowienia parteru;
- 2) dopuszcza się indywidualne formy wolno stojących budowli pomocniczych, pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu nie przekroczy 50 m<sup>2</sup> i wysokość nie przekroczy 5,0 m;
- 3) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

§ 71.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN (o powierzchni 0,6954 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem MN.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie MN przewiduje się budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki pomocnicze i budowle pomocnicze wraz z zielenią rekreacyjną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, na terenie MN ustala się możliwość realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych z lokalem usługowym, pod warunkiem, że powierzchnia tego lokalu nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku, a rodzaj dodatkowej funkcji należy do usług nieuciążliwych.

4. W granicach terenu MN, nie występują obszary chronione.

5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu MN:

- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych na terenie MN przewiduje się z drogi powiatowej nr 1184B, oznaczonej symbolem KD2;
- 2) na działce budowlanej mogą powstać budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalne jednorodzinne z lokalem usługowym oraz budynki i budowle pomocnicze, zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 3) na działce budowlanej należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 30% jej powierzchni;
- 4) Łączna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 30% jej powierzchni;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,00 do 0,30;
- 6) linie zabudowy - ustala się obowiązujące linie zabudowy od strony dróg, w odległości wskazanej na rysunku planu;
- 7) budynki należy lokalizować w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami budowlanymi;
- 8) dopuszcza się lokalizację budynków i budowli pomocniczych na granicy działek, zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 9) główne kalenice dachów na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych należy ustawiać równoległe do osi obsługującej drogi;
- 10) urządzenia budowlane należy lokalizować na terenie MN, zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 11) dopuszcza się lokalizację osłon śmietnikowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 6,00 m<sup>2</sup> w odległości 1,50 m od granicy pasa drogowego oraz na granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 12) miejsca parkowania samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb zabudowy, lecz nie mniej niż 2 stanowiska parkowania (łącznie garażem) na jedno mieszkalnie - należy zapewnić na działkach budowlanych;
- 13) ogrodzenia o wysokości nie przekraczającej 1,50 m, należy lokalizować w miejscu wyznaczonym przez linię rozgraniczającą drogi;
- 14) wszystkie budynki i budowle planowane na poszczególnych działkach budowlanych winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 8.

6. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalnych jednorodzinnych z lokalem usługowym:

- 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu obsługującej drogi, w osi wjazdu na działkę budowlaną, do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 9,00 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) dopuszcza się dobudowane elementy budynku w postaci garażu, części gospodarczej, części rekreacyjnej, lokalu usługowego, ganku, zadaszzonego tarasu, ogrodu zimowego, lukarn, wykuszy itp. z innym kątem nachylenia dachu niż 35<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>, lub ze stropodachem, lub wykończone tarasem.

7. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków pomocniczych i budowli pomocniczych:

- 1) powierzchnia zabudowy budynków pomocniczych – do 35 m<sup>2</sup>,

- 2) w budynkach pomocniczych należy stosować dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 20°;
- 3) wysokość budynków pomocniczych - do 5,0 m nad poziom posadowienia parteru;
- 4) dopuszcza się indywidualne formy wolno stojących budowli pomocniczych, pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu nie przekroczy 50 m<sup>2</sup> i wysokość nie przekroczy 5,0 m;
- 5) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

§ 72.1. Ustala się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej RI (o łącznej powierzchni 2,8640 ha), oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) RI1 (o powierzchni 0,9144 ha);
- 2) RI2 (o powierzchni 1,1250 ha);
- 3) RI3 (o powierzchni 0,2097 ha);
- 4) RI4 (o powierzchni 0,6149 ha).

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach RI przewiduje się budynki rekreacji indywidualnej i budowle pomocnicze wraz z zielenią rekreacyjną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, na terenie RI2 ustala się możliwość tymczasowego wykorzystania terenu pod uprawy ogrodnicze bez prawa wznoszenia jakichkolwiek budynków i budowli.

4. W granicach terenów RI nie występują obszary chronione.

5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenów RI:

- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych na terenach RI przewiduje się z planowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW6;
- 2) na działce budowlanej należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 50% jej powierzchni;
- 3) łączna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 30% jej powierzchni;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,00 do 0,40;
- 5) linie zabudowy - ustala się obowiązujące linie zabudowy od strony dróg, w odległości wskazanej na rysunku planu; ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości wskazanej na rysunku planu;
- 6) budynki należy lokalizować w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy, zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 7) dopuszcza się lokalizację budowli pomocniczych na granicy działek, zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 8) urządzenia budowlane należy lokalizować na terenie RI, zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 9) dopuszcza się lokalizację osłon śmietnikowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 6,00 m<sup>2</sup> w odległości 1,50 m od granicy pasa drogowego oraz na granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 10) miejsca parkowania samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb zabudowy, lecz nie mniej niż 2 stanowiska parkowania (łącznie garażem) na jeden budynek rekreacji indywidualnej - należy zapewnić na działkach budowlanych;
- 11) ogrodzenia o wysokości nie przekraczającej 1,20 m, należy lokalizować w miejscu wyznaczonym przez linię rozgraniczającą drogi;
- 12) wszystkie budynki i budowle planowane na poszczególnych działkach budowlanych winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 8.

6. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków rekreacji indywidualnej na terenie RI1:

- 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu obsługującej drogi, w osi wjazdu na działkę budowlaną, nie może przekroczyć 7,00 m;

- 2) należy stosować płasko ukształtowane stropodachy, otoczone od strony frontowej attykami
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) dopuszcza się dobudowane elementy budynku np. ganku, zadaszonego tarasu, ogrodu zimowego, wykuszy, garażu itp. przykryte zadaszeniem o indywidualnej formie.

7. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków rekreacji indywidualnej na terenach RI2, RI3, RI4:

- 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu obsługującej drogi wewnętrznej, do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 9,00 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 30<sup>0</sup> do 35<sup>0</sup>;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) dopuszcza się dobudowane elementy budynków np. ganku, zadaszonego tarasu, ogrodu zimowego, wykuszy, garażu itp. przykryte zadaszeniem o indywidualnej formie.

8. Ustala się następujące warunki kształtowania budowli pomocniczych:

- 1) dopuszcza się indywidualne formy wolno stojących budowli pomocniczych, pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu nie przekroczy 50 m<sup>2</sup> i wysokość nie przekroczy 5,0 m;
- 2) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

§ 73.1. Ustala się tereny wód powierzchniowych i strefy brzegowej WS (o łącznej powierzchni 9,0204 ha), oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) WS1 (o powierzchni 3,1784 ha);
- 2) WS2 (o powierzchni 0,4089 ha);
- 3) WS3 (o powierzchni 5,4331 ha).

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach WS występują naturalne wody płynące (rzeka Rospuda), istniejące i planowane sztuczne zbiorniki wodne, urządzenia wodne oraz użytki zielone i nieużytki z możliwością regulacji i kształtowania linii brzegowej rzeki na potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zagospodarowania rekreacyjnego.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenach WS możliwa jest realizacja ogólnodostępnej plaży i kąpieliska, z obiektami budowlanymi niezbędnymi do ich funkcjonowania, w tym: w tym: urządzenia wodne, pole biwakowe, sauna, deszczochrony, zieleń rekreacyjna, mała architektura ogrodowa i parkowa, sezonowe urządzenia socjalne, sanitarne.

4. W granicach terenów WS wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie:

- 1) ochrony przyrodniczej, wynikającej z przepisów o ochronie przyrody, o których mowa w Rozdziale 3;
- 2) ochrony przeciwpowodziowej, wynikającej z przepisów prawa wodnego, o których mowa w § 24.

5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić z planowanej drogi KD3;
- 2) zapewnić dostęp do rzeki z ciągu komunikacji pieszej i rowerowej K6;
- 3) należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 90% powierzchni terenu WS;
- 4) łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 1% powierzchni terenu WS;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,00 do 0,01;
- 6) deszczochrony, saunę i budowle pomocnicze niezbędne do funkcjonowania plaży i kąpieliska należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii brzegowej rzeki Rospudy;
- 7) stałe urządzenia socjalne i sanitarne niezbędne do ich funkcjonowania plaży i kąpieliska, należy zapewnić na terenie UT5 lub UR2.

- 8) zagospodarowanie terenu należy planować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 9) urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 10) urządzenia wodne związane z rzeką Rospudą, należy lokalizować i kształtować zgodnie z przepisami prawa wodnego;
- 11) parkowanie samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu, należy zapewnić na terenach KP4 i KP5;
- 12) ogrodzenia - stosowne do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu;
- 13) zakazuje się grodzienia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
- 14) wszystkie budowle planowane na terenach WS winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 8.

6. Ustala się następujące warunki kształtowania deszczochronów i innych budowli pomocniczych:

- 1) preferuje się indywidualne formy budowli, stosownie do potrzeb funkcjonalnych;
- 2) powierzchnia terenu pod deszczochronem - do 50 m<sup>2</sup>;
- 3) wysokość deszczochronu - do 5,0 m;
- 4) nie ogranicza się ilości wolno stojących deszczochronów.

§ 74.1. Ustala się tereny rolne R (o łącznej powierzchni 7,2315 ha), oznaczone na rysunku planu symbolami

- 1) R1 (o powierzchni 3,4511 ha);
- 2) R2 (o powierzchni 3,7804 ha);

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję produkcyjną gruntów rolnych, obejmującą:

- 1) tereny użytków rolnych, określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne;
- 2) tereny pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
- 3) tereny pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;
- 4) tereny zrehabilitowane dla potrzeb rolnictwa;
- 5) tereny torfowisk i oczek wodnych;
- 6) tereny pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się funkcję dydaktyczną upraw np. poletka doświadczalne, szkółka leśna, doświadczalne uprawy ogrodnicze, zalesienia itp.

4. W granicach terenów R1 i R2 wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie ochrony przyrodniczej, wynikającej z przepisów o ochronie przyrody, o których mowa w Rozdziale 3.

5. Zabrania się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń melioracji wodnych.

6. Na terenach R1 i R2 zabrania się realizacji zabudowy, z wyjątkiem urządzeń technicznych oraz urządzeń i budowli zabezpieczających uprawy doświadczalne.

7. Zabrania się budowy obiektów budowlanych i reklam w odległości mniejszej niż 40 m od najbliższej zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S61 o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

§ 75.1. Ustala się tereny leśne i przeznaczone do zalesienia ZL (o łącznej powierzchni 3,1755 ha), oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) ZL1 (o powierzchni 1,8054 ha);

- 2) ZL2 (o powierzchni 0,1556 ha);
- 3) ZL3 (o powierzchni 0,3108 ha);
- 4) ZL4 (o powierzchni 0,2251 ha);
- 5) ZL5 (o powierzchni 0,4964 ha);
- 6) ZL6 (o powierzchni 0,1264 ha);
- 7) ZL7 (o powierzchni 0,0386 ha);
- 8) ZL8 (o powierzchni 0,0172 ha);

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję produkcyjną gruntów leśnych, obejmującą:

- 1) tereny określone jako lasy w przepisach o lasach;
- 2) tereny zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej;
- 3) tereny pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.

3. W granicach terenów ZL, wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie:

- 1) ochrony przyrodniczej (ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7), wynikającej z przepisów o ochronie przyrody, o których mowa w Rozdziale 3.
- 2) ochrony przeciwpowodziowej (ZL3, ZL4, ZL5), wynikającej z przepisów prawa wodnego, o których mowa w § 24.

4. Na terenach ZL zabrania się realizacji zabudowy, która jest sprzeczna z funkcjami ochronnymi terenu.

5. Na terenach ZL1 i ZL2 zabrania się budowy obiektów budowlanych i reklam w odległości mniejszej niż 40 m od najbliższej zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S61 o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

§ 76.1. Ustala się tereny rolne przeznaczone do zalesienia RZL (o łącznej powierzchni 1,4258 ha), oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) RZL1 (o powierzchni 0,1539 ha);
- 2) RZL2 (o powierzchni 1,2719 ha).

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję krajobrazową i izolacyjną.

3. W granicach terenu RZL wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie ochrony przyrodniczej, wynikającej z przepisów o ochronie przyrody, o których mowa w Rozdziale 3.

4. Zabrania się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń melioracji wodnych.

5. Na terenach RZL1, RZL2 zabrania się realizacji zabudowy, z wyjątkiem urządzeń technicznych.

6. Na terenie RZL1 zabrania się budowy obiektów budowlanych i reklam w odległości mniejszej niż 40 m od najbliższej zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S61 o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

§ 77.1. Ustala się tereny zieleni parkowej ZP (o łącznej powierzchni 13,9846 ha), oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) ZP1 (o powierzchni 12,4590 ha);
- 2) ZP2 (o powierzchni 1,2225 ha);
- 3) ZP3 (o powierzchni 0,3031 ha);

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego tereny ZP przeznaczone są pod zielenią urządzoną wraz z komunikacją wewnętrzną, urządzeniami rekreacyjnymi oraz małą architekturą ogrodową i parkową.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenach ZP1 i ZP2, możliwa jest realizacja:

- 1) małych urządzeń rekreacyjnych i sanitarnych związanych z wykorzystaniem rekreacyjnym parku;
- 2) budynków i budowli pomocniczych związanych z utrzymaniem zieleni parkowej i towarzyszącego zagospodarowania - poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej.

4. W granicach terenów ZP wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie:

- 1) ochrony przyrodniczej, wynikającej z przepisów o ochronie przyrody (ZP1, ZP2, ZP3), o których mowa w Rozdziale 3;
- 2) ochrony konserwatorskiej, wynikającej z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (ZP1, ZP2), o których mowa w Rozdziale 4;
- 3) ochrony przeciwpowodziowej (ZP1), wynikającej z przepisów prawa wodnego, o których mowa w § 24.

5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów ZP należy zapewnić z planowanych dróg KD3 i KDW4;
- 2) należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 90% powierzchni terenu ZP;
- 3) łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 2% powierzchni terenu ZP;
- 4) dopuszcza się lokalizację budowli mających na celu zabezpieczenie skarp przed osuwaniem się (np. tarasy, mury porowe, schody itp.);
- 5) urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 6) parkowanie samochodów należy zapewnić poza terenami ZP;
- 7) ogrodzenia - stosowne do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu;
- 8) wszystkie budynki i budowle planowane na terenach ZP1 i ZP2 winne spełniać wymagania ochrony konserwatorskiej zabytkowego parku.

6. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków pomocniczych i budowli pomocniczych na terenach ZP1 i ZP2:

- 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 9,00 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 30<sup>0</sup> do 35<sup>0</sup>;
- 3) dopuszcza się indywidualne formy wolno stojących budynków pomocniczych i budowli pomocniczych, pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu nie przekroczy 50 m<sup>2</sup> i wysokość nie przekroczy 5,0 m;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenia budynków pomocniczych;
- 5) do kształtowania budynków i budowli należy stosować drewno jako dominujący materiał budowlany;
- 6) nie ogranicza się ilości wolno stojących altan i deszczochronów.

## **Rozdział 11.**

### **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

§ 78.1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. W procedurze scalania i podziału nieruchomości, podjętej przez Wójta na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych gruntów, zasady i warunki określone w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednio.

§ 79.1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stanowią równocześnie linię podziału terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, w odniesieniu do trybu sporządzania podziałów geodezyjnych, z zastrzeżeniem określonym w ust.2.

2. Linie rozgraniczające tereny WS1, WS3, UT4, UT5, US4 i ZL nie stanowią obowiązkowej linii podziału terenu.

§ 80.1. Tereny planowanych dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6 KDW7, KDW8 należy wydzielić w oparciu o istniejące granice geodezyjne oraz wytyczne wymiarowe na rysunku planu i w treści niniejszej uchwały, z uwzględnieniem wymaganych parametrów technicznych określonych w przepisach o drogach publicznych i prawo budowlane.

2. Trójkąty widoczności nie mogą być mniejsze niż 10,00 x 10,00 m.

3. Dopuszcza się dzielenie pasa drogi wewnętrznej KDW6 na odcinki.

§ 81.1. Tereny komunikacji pieszej i rowerowej, oznaczone symbolem K, należy wydzielić w oparciu o istniejące zagospodarowanie oraz wytyczne wymiarowe na rysunku planu.

2. Szerokość pasa komunikacyjnego K nie może być mniejsza niż 5,00 m.

§ 82. Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolem RI można podzielić na „działki budowlane” w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełniając następujące warunki:

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej „działki budowlanej” w zabudowie rekreacji indywidualnej nie może być mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>;
- 2) każda nowo wydzielona „działka budowlana” musi mieć dostęp do drogi wewnętrznej KDW6 wyznaczonej w niniejszym planie;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielonej „działki budowlanej”, przyległego do obsługującej drogi publicznej lub wewnętrznej nie może być mniejsza niż 20,00 m;
- 4) każda nowo wydzielona „działka budowlana” musi umożliwiać lokalizację budynków dopuszczonych w niniejszym planie na części terenu, wyznaczonego na rysunku planu za pomocą linii zabudowy;
- 5) „działka budowlana”, spełniająca wyżej wymienione wymagania geometryczne, może się składać z kilku działek geodezyjnych, które mogą być scalone w jedną nieruchomość.

§ 83.1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę, oznaczonych symbolami: UT, UO, U, MN, MW1 dopuszcza się podziały wewnętrzne pod warunkiem, że każda nowo wydzielona „działka budowlana” będzie miała bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej ustalonej w niniejszym planie oraz jej cechy geometryczne umożliwią zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem.

2. Na wszelkich terenach objętych niniejszym planem dopuszcza się podziały nieruchomości mające na celu poprawę warunków zagospodarowania działek sąsiadujących oraz wydzielenie działek potrzebnych pod obiekty infrastruktury technicznej.

§ 84.1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, oznaczonych symbolami MW2 i MW3, dopuszcza się podziały wewnętrzne, polegające na wydzieleniu działek budowlanych niezbędnych do korzystania z istniejących budynków mieszkalnych

2. Podziały wewnętrzne należy określić w projekcie zagospodarowania terenów MW2 i MW3.

§ 85. Na terenach wód powierzchniowych i strefy brzegowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami WS1 i WS3 przewiduje się regulację stanu prawnego granic geodezyjnych koryta rzeki Rospudy, zgodnie z przepisami odrębnymi Prawo wodne, oraz dokumentacją projektową planowanych urządzeń wodnych.

§ 86.1. Tereny rolne, oznaczone symbolem R, tereny leśne i przeznaczone do zalesienia ZL oraz tereny rolne przeznaczone do zalesienia RZL, można dzielić zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się podziały geodezyjne na terenach ZL6 i ZL7, według zasady pokazanej na rysunku planu za pomocą linii podziału wewnętrznego, na poprawę warunków zagospodarowania działki budowlanej.

3. Dojazd do wydzielonych części lasu należy zapewnić przez tereny wskazane pod zabudowę RI3, RI4, MN.



**Rozdział 12.**  
**SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA,**  
**URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU**

§ 87.1. Tereny, dla których niniejszy plan ustala inne niż dotychczasowe przeznaczenie mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem.

2. Zabrania się realizacji i eksploatacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów sezonowych, zgłoszonych do realizacji i eksploatacji na 180 dni, zgodnie z przepisami Prawo budowlane, na terenach, oznaczonych symbolami U, UT, US, UO, UR.

**Rozdział 13.**  
**STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ OD WZROSTU**  
**WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

§ 88. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: MW1, MN, U3, UO, US1, UT1, KS, T, E1, E2, zabudowanych i zagospodarowanych zgodnie z niniejszym planem w dniu jego uchwalenia – 0%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: E3, E4, T, KD, przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego - 0%.
- 3) dla terenów inwestycyjnych, oznaczonych symbolami: U1, U2, UT2, UT3, UT4, UT5, G, MW2, MW3, RI1, RI2, RI3, RI4 - 20%;
- 4) dla terenów komunikacyjnych oznaczonych symbolami: KD, KDW, KP, K - 0%.
- 5) dla terenów rekreacyjnych, sportowych i naturalnych, oznaczonych symbolami: US, WS, UR, ZP, R, ZL, RZL - 0%.

**Rozdział 14.**  
**USTALENIA KOŃCOWE**

§ 89. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raczki.

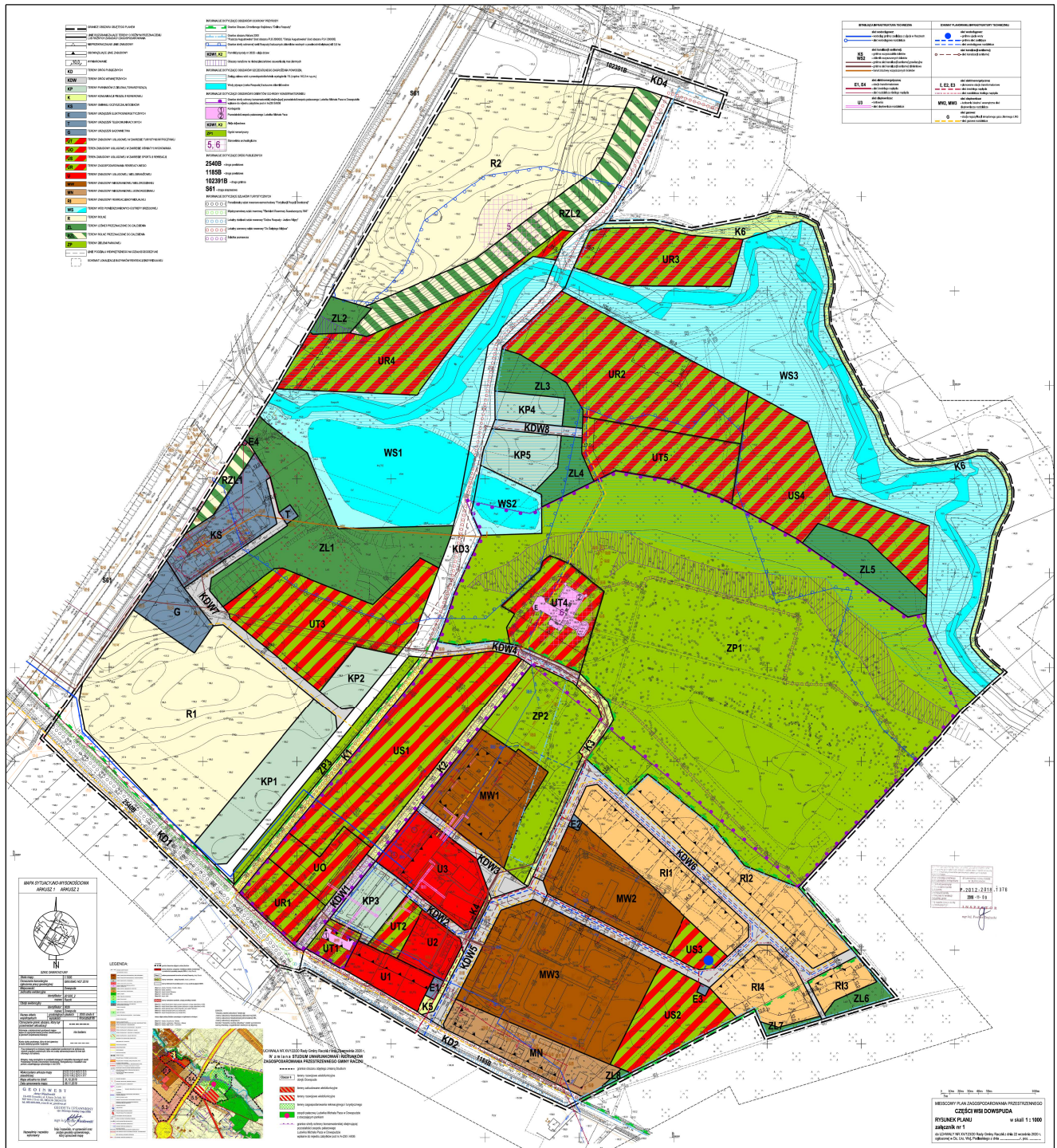
§ 90. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

**Przewodniczący Rady**  
**Piotr Słowikowski**

Załącznik Nr 1 do uchwały nr XV/123/20

Rady Gminy Raczki

z dnia 22 września 2020 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/123/20

Rady Gminy Raczki

z dnia 22 września 2020 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG**  
**zgłoszonych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293**  
**z późn. zm.) do projektu MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI DOWSPUDA**  
**wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 24 lutego 2020 r. do 23 marca 2020 r.**  
**z prawem składania uwag do dnia 6 kwietnia 2020 r.**  
**Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 2 marca 2020 r.**

LP.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię / nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Raczki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Raczki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi, uzasadnienie
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	25.03.2020	Zarząd Powiatu w Suwałkach ul. Świerkowa 60 16-400 Suwałki	1/ Zmiana stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości określonej w § 88 punkt 3. Zmniejszenie stawki procentowej w w/w punkcie z 30% do 15%.  2/ Zmiana przeznaczenia terenu drogi wewnętrznej nr KDW5 na KD – drogę publiczną (gminną).		U1, U2, UT2, UT3, UT4, UT5, G, MW2, MW3, R11, R12, R13, R14		X		X	Ustalono stawkę procentową wysokości 20 %.
					KDW5 Teren drogi wewnętrznej		X		X	Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu przewiduje ogromne koszty realizacji planu w związku z przeznaczeniem terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Przejęcie przez Gminę Raczki terenów planowanych dróg Powiatu Suwalskiego generuje kolejne ogromne koszty związane z urządzaniem i utrzymaniem dróg gminnych. z uwagi na fakt, iż osiedle planowane jest w całości na gruntach Powiatu Suwalskiego nie ma uzasadnienia wyłączenie terenów dróg z obszaru inwestycyjnego dewelopera.
2	6.04.2020	Osoba nr 1	§10 Ust.3. Zakazy określone w ust. 2 punkt 7 nie dotyczą: 4) obiektów budowlanych na terenach istniejących i planowanych ogólnodostępnych kąpielisk, plaż i przystani wodnych, zaliczanych do urządzeń podlegających działaniu prawa wodnego, niezbędnych do ich funkcjonowania znajdujących się na obszarach WS1 i WS3.		WS1 WS3		X		X	Nie można zmienić cytatu z Uchwały Sejmiku Woj. Podlaskiego w/s Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”

			<p>Rozdział 6 §25 2. Zakazuje się, poza obszarami projektowanych urządzeń wodnych, niszczenia lub uszkodzenia brzegów śródlądowych wód powierzchniowych oraz budowli, w tym murów, niebędących urządzeniami wodnymi tworzących brzeg, a także gruntów pokrytych śródlądowymi wodami powierzchniowymi.</p>		<p><b>WS1</b> <b>WS2</b> <b>WS3</b></p>					X		X	<p>Nie można zmienić cytatu z ustawy Prawo wodne. W ust.4 zapisano, że „Zagospodarowanie i przekształcenia rzeki Rospydy należy realizować zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.” Zapis ten jest adekwatny, czyniąc uwagę bezprzedmiotową.</p>
			<p>Rozdział 10 §77 5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu: 1) obsługę komunikacyjną terenów ZP należy zapewnić z planowanych dróg KD3 i KDW4. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną istniejącymi drogami leśnymi i parkowymi.</p>		<p><b>ZP1</b></p>					X		X	<p>W ust. 2 w zakresie przeznaczenia podstawowego dopisano słowa: „z komunikacją wewnętrzną”</p>

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/123/20  
Rady Gminy Raczki  
z dnia 22 września 2020 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI I ZASADACH FINANSOWANIA zapisanych w  
MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części obrębu DOWSPUDA  
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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), stwierdza się, że na obszarze objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, należących do zadań własnych Gminy Raczki, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Raczki z ewentualnym wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XV/123/20 RADY GMINY RACZKI Z DNIA 22 WRZEŚNIA 2020 R.**  
**W SPRAWIE**  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi DOWSPUDA**  
**sporządzone zgodnie z wymaganiami art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu**  
**i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)**

**1. Informacja ogólna**

Rada Gminy Raczki podjęła Uchwałę Nr XXVIII/215/18 z dnia 18 kwietnia 2018 r. ze sprostowaniem przyjętym w Uchwale Nr XXXII/247/18 z dnia 17 października 2018 r. oraz Uchwałę zmieniającą Nr III/20/2018 z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Dowspuda”.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 68 ha, rozciągający się między rzeką Rospudą, drogą ekspresową S61, drogami powiatowymi nr 2540B, 1185B i kompleksem leśnym.

Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, z zachowaniem warunków określonych w ustawach i postanowieniach przepisów odrębnych;
- 2) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, z przeznaczeniem pod zabudowę wraz z systemem komunikacyjnym dostosowanym do potrzeb planowanych funkcji terenu;
- 3) uwzględnienie zadań publicznych, a w szczególności wynikających z potrzeb uzbrojenia terenów i komunikacji publicznej;
- 4) kształtowanie ładu przestrzennego;
- 5) aktywizacja gospodarcza gminy i powiatu, poprzez wskazanie terenów inwestycyjnych.

Niniejszy PLAN we wskazanych granicach, uwzględnia uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania terenu, stanu środowiska przyrodniczego oraz stanu dóbr kultury i zabytków.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi DOWSPUDA” nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego GMINY RACZKI”,** zatwierdzonego Uchwałą Nr XVII/108/2000 Rady Gminy Raczki z dnia 19 czerwca 2000 r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr XVII/81/08 z dnia 1 lipca 2008 r., Uchwałą Nr XXVII/166/13 z dnia 25 września 2013 r., Uchwałą Nr XX/168/17 z dnia 28 marca 2017 r. oraz Uchwałą Nr XV/122/20 z dnia 22 września 2020 r.

**2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Wymagania ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz.U z 2018 r. poz 1945 z późn.zm.)		Sposób realizacji wymogów ustawy w MPZP części wsi DOWSPUDA
<b>Ust.2.</b> W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:		
1)	wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;	Zapisano w Rozdziale 2 i 10 uchwały.
2)	walory architektoniczne i krajobrazowe;	
3)	wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;	Zapisano w Rozdziale 3 uchwały.
4)	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Zapisano w Rozdziale 4 uchwały .
5)	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. poz. 1696); Art. 15 ust. 1 pkt 2 w brzmieniu ustawy z dnia 19.07.2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1696), która wchodzi w życie 20.09.2019 r., stosuje się do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których sporządzanie albo zmianę rozpoczęto po upływie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy zmieniającej, tj. rozpoczętych po 20.03.2020 r. Zatem nowe wymagania w zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami nie dotyczą niniejszego planu, który został rozpoczęty dnia 18.04.2018 r.	Uwzględniono, formułując przepisy Rozdziału 6 uchwały.

6)	walory ekonomiczne przestrzeni;	Wykorzystuje się istniejący zewnętrzny układ komunikacyjny oraz istniejący potencjał infrastrukturalny, dający przyszłe możliwości pełnego uzbrojenia terenu. Dużym atutem ekonomicznym przestrzeni jest istniejąca w granicach planu nowoczesna gminna oczyszczalnia ścieków K, stacja regazyfikacji G (w budowie), istniejąca gminna sieć wodociągowa oraz rozległe tereny będące w posiadaniu Powiatu Suwalskiego, sprzyjające kontrolowaniu harmonijnego rozwoju zabudowy. Istotnym walorem przestrzeni są zabytkowe obiekty (kordegarda i aleja), które odzyskały swoją świetność we współczesnym wydaniu. Pozostałości zespołu pałacowego Ludwika Michała Paca w Dowspudzie, proj. arch. Henryk Marconii, wraz z rozległym zabytkowym parkiem, czekają na rewaloryzację.
7)	prawo własności;	Uwzględniono, kształtując układ komunikacyjny, głównie na terenach Powiatu Suwalskiego i Gminy Raczki. Lokalizacja nowych dróg na terenach prywatnych jest minimalna. Uwzględniono wnioski Zarządu Powiatu Suwalskiego w kwestii zagospodarowania rozległych gruntów Powiatu Suwalskiego
8)	potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	Zapisano w Rozdziale 6 uchwały.
9)	potrzeby interesu publicznego;	Uwzględniono, wskazując pasy dróg publicznych i wewnętrznych o szerokościach umożliwiających budowę pełnego uzbrojenia terenu. Wskazano przestrzenie publiczne, umożliwiające wypoczynek i zwiedzanie obiektów zabytkowych oraz ustalono zasady ich zagospodarowania. Ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zapisane w Rozdziale 8.
10)	potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;	Ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zapisane w Rozdziale 9.
11)	zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;	Zapewniono udział społeczeństwa przy sporządzaniu planu, zgodnie z procedurą przewidzianą w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
12)	zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;	Zapewniono jawność i przejrzystość procedur planistycznych przy sporządzaniu planu, zgodnie z procedurą określoną w ustawie.
13)	potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.	Ustalono zasady zaopatrzenia ludności w wodę, zapisane w Rozdziale 9.
<p><b>Ust. 3.</b> Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.</p>		<p>Organ ważąc interes publiczny i interes prywatny zgłoszony w postaci wniosków przychylił się do wniosków prywatnych ustalając możliwość realizacji zabudowy rekreacji indywidualnej oraz zabudowy usługowej, głównie w branży turystycznej. Przyjęto układ obsługi komunikacyjnej oparty na drogach publicznych i drogach wewnętrznych.</p> <p>Uwzględniono uwarunkowania ekonomiczne gminy, środowiskowe wynikające z walorów przyrodniczych oraz społeczne wynikające ze złożonych wniosków właścicieli działek na obszarze objętym planem. Głównym wnioskodawcą jest Powiat Suwalski.</p> <p>Ustalenia planu uwzględniają interesy właścicieli działek położonych na obszarze planu w granicach obowiązującego prawa. Istotnym ograniczeniem prawnym lokalizacji zabudowy są ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w strefie ochronnej rzeki Rospudy, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz w strefie ochrony konserwatorskiej, wynikające z odpowiednich przepisów odrębnych.</p> <p>Zaplanowano nowy układ ulic zapewniający dobrą obsługę komunikacyjną kołową, pieszą i rowerową terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i rekreacji indywidualnej.</p> <p>Istotnym impulsem rozwojowym jest wniosek właściciela pozostałości zespołu pałacowego Ludwika Michała Paca w Dowspudzie, figurującego w rejestrze zabytków, który zgłosił zamiar rewaloryzacji „Pałacu Paca” na potrzeby usług turystycznych, z infrastrukturą techniczną i drogową wraz zagospodarowaniem terenu parku zabytkowego.</p>



	<p><b>Ust. 4</b> W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:</p>	
1)	<p>kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;</p>	<p>Przyjęto optymalny układ obsługi komunikacyjnej oparty na istniejących dogach publicznych, znajdujących się na obrzeżach obszaru objętego planem. Planowana gminna droga publiczna wraz z systemem dróg wewnętrznych umożliwi aktywizację nowych terenów budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi towarzyszące oraz usługi turystyczne. Walory ekonomiczne przestrzeni sprzyjają rozwojowi już istniejącej struktury przestrzennej zabudowy, poprzez kontynuację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i usług wielobranżowych.</p>
2)	<p>lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;</p>	<p>Zapewnia się obsługę komunikacyjną istniejącej i planowanej zabudowy z istniejących dróg publicznych. Na drodze powiatowej nr 2540B, znajdującej się w granicach planu, funkcjonuje transport publiczny.</p>
3)	<p>zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;</p>	<p>W pasach dróg publicznych przewiduje się komunikację publiczną, w tym ciągi piesze i trasy rowerowe.</p>
4)	<p>dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:</p> <p>a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,</p> <p>b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.</p>	<p>„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi DOWSPUDA” obejmuje obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. w istniejącej strukturze znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, zabudowa usługowa (szkoła, boisko, internat, hotel) parkingi, tereny rekreacyjne, gminna oczyszczalnia ścieków, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Część terenów jest zabudowana przez zespół obiektów folwarcznych, położonych na gruntach Powiatu Suwalskiego, które w większości nie nadają się do dalszej eksploatacji i od lat ulegają technicznej degradacji. Zachodzi potrzeba „uwolnienia terenów” pod nową zabudowę w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej, umożliwiającej harmonijny rozwój struktury funkcjonalno – przestrzennej.</p> <p>Wskazane w planie tereny zabudowy mają dobry dostęp do drogi publicznej. Możliwe jest wyposażenie terenów we wszystkie potrzebne media.</p> <p>Planowane zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskazane w planie, stanowią kontynuację istniejącego zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW1.</p> <p>Wskazane rozwojowe tereny mieszkaniowe są w najwyższym stopniu przygotowane do zabudowy, gdyż:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ stanowią grunty Powiatu Suwalskiego,</li> <li>✓ są dobrze skomunikowane poprzez dostęp do drogi powiatowej nr 2540B za pośrednictwem gruntów Powiatu Suwalskiego,</li> <li>✓ mają łatwy dostęp do gminnej sieci wodociągowej,</li> <li>✓ mają łatwy dostęp do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, gdyż teren oznaczony symbolem K stanowi istniejącą gminną oczyszczalnię ścieków, która obsługuje istniejącą zabudowę,</li> <li>✓ zasilanie elektroenergetyczne nie stanowi problemu technicznego,</li> <li>✓ możliwe jest doprowadzenie gazu przewodowego, gdyż na obszarze planu znajduje się stacja regazyfikacji G (w budowie),</li> <li>✓ możliwe jest produkcja ciepła i ciepłej wody w oparciu o technologie grzewcze zasilane gazem ziemnym dostarczonym z planowanej stacji regazyfikacji</li> </ul> <p>Planowana zabudowa usługowa stanowi kontynuację istniejącej zabudowy usługowej.</p> <p>Zagospodarowanie oparte o usługi turystyczne, rekreacyjne i sportowo – wypoczynkowe stanowi priorytetowy kierunek inwestycyjny.</p> <p>Wskazane rozwojowe tereny usług turystycznych, sportowych i rekreacyjnych są w najwyższym stopniu przygotowane do zabudowy i zagospodarowania gdyż:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ charakteryzują się znakomitymi walorami przyrodniczymi i kulturowymi,</li> <li>✓ stanowią w dużej części grunty Powiatu Suwalskiego, zainteresowanego aktywizacją ekonomiczną, niezagospodarowanych nieruchomości,</li> <li>✓ stanowią w dużej części grunty inwestora prywatnego zainteresowanego odbudową „Pałacu Paca” na potrzeby usług turystycznych,</li> <li>✓ są dobrze skomunikowane poprzez dostęp do dróg powiatowych nr 2540B i 1185B.za pośrednictwem gruntów Powiatu Suwalskiego i Gminy Raczki,</li> <li>✓ mają łatwy dostęp do gminnej sieci wodociągowej,</li> <li>✓ mają łatwy dostęp do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,</li> <li>✓ zasilanie elektroenergetyczne nie stanowi problemu technicznego,</li> <li>✓ możliwe jest doprowadzenie gazu przewodowego,</li> <li>✓ możliwe jest produkcja ciepła i ciepłej wody w oparciu o technologie grzewcze zasilane gazem ziemnym dostarczonym z planowanej stacji regazyfikacji.</li> </ul>



	Rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego, jest możliwy na zasadach określonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raczek”.
--	--

**1 3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.**

Wójt Gminy Raczek dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Raczek z okresu kadencji 2010 – 2014 r., o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wynikiem analizy jest **Uchwała Nr VII/44/15 Rady Gminy Raczek z dnia 29 września 2015 r. w sprawie aktualności studium i planów miejscowych na terenie gminy Raczek**, w której stwierdzono:

*§1. Przyjmuje się „ANALIZĘ ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY RACZEK W okresie 2010 r. – 2014 r.” oraz wyniki W niej zawarte, stanowiącej załącznik do niniejszej Uchwały.*

*§2. Zachodzi potrzeba aktualizacji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raczek” zatwierdzonego Uchwałą nr XVII/108/2000 Rady Gminy Raczek z dnia 19 czerwca 2000 r. ze zmianami wprowadzonymi:*

- ✓ Uchwałą Nr XVII/81/08 z dnia 01 lipca 2008 r.
- ✓ Uchwałą Nr XXVII/166/13 z dnia 25 września 2013 r.

*§ 3. Zachodzi potrzeba aktualizacji następujących planów zagospodarowania przestrzennego:*

- 1) *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi RACZEK zatwierdzony Uchwałą Nr XXII/143/01 Rady Gminy Raczek z dnia 19 stycznia 2001 r.;*
- 2) *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi RACZEK zatwierdzony Uchwałą Nr XV/76/04 Rady Gminy Raczek z dnia 16 marca 2004 r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą XVI/88/12 Rady Gminy Raczek z dnia 15 maja 2012 r.;*
- 3) *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi RUDNIKI, SIDORY, BOLESTY, WIERCIOCHY, LUDWINOWO, MAŁE RACZEK, zatwierdzony Uchwałą Nr IV/19/11 Rady Gminy Raczek z dnia 27 stycznia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2011 r. Nr 59 poz. 706);*
- 4) *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi RACZEK „NAD ROSPUDĄ” zatwierdzony Uchwałą XVI/88/12 Rady Gminy Raczek z dnia 15 maja 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2012 r. poz. 1686)*

Rada Gminy Raczek podjęła Uchwałą Nr IX/54/2015 z dnia 24 listopada 2016 r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr X/103/15 z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raczek”

Podjęcie procedury sporządzenia planu miejscowego, wymaga podjęcia uchwały intencyjnej Rady Gminy Raczek. Przed podjęciem uchwały intencyjnej, zgodnie z przepisem art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt gminy zobowiązany jest wykonać analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, oraz przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu, następnie ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

W związku z powyższymi wymaganiami sporządzono ANALIZĘ ZASADNOŚCI SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części wsi DOWSPUDA

Z przeprowadzonej analizy ( wykonanej w lutym 2018 r.) zawarto następujące wnioski:

- 1) Uznano zasadność wniosków złożonych przez Starostę Suwalskiego i Wójta Gminy Raczek w sprawie sporządzenia PLANU.
- 2) Zakwalifikowanie wniosków do sporządzenia PLANU nie oznacza ich dosłownego uwzględnienia w zapisach PLANU.

- 3) PLAN winien ustalić zasady uporządkowania terenów zabudowanych oraz przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów niezabudowanych, ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych i konserwatorskich oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, doprowadzając docelowo do ładu przestrzennego.
- 4) Uznaje się za uzasadnione przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Dowspuda, jako dokumentu niezbędnego do podjęcia w dalszej kolejności działań w zakresie rewitalizacji.
- 5) Granice obszaru objętego projektem PLANU pokazano na mapie ewidencyjnej w skali 1:5000, stanowiącej załącznik graficzny do uchwały intencyjnej.
- 6) Stwierdza się, że przewidywane ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi DOWSPUDA”, wynikające ze złożonych wniosków, naruszają część zapisów obowiązującego STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RACZKI, zatwierdzonego Uchwałą nr XVII/108/2000 Rady Gminy Raczki z dnia 19.06.2000 r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą nr XVII/81/08 z dnia 01.07.2008 r. Uchwałą nr XXVII/166/13 z dnia 25.09.2013 r. oraz Uchwałą nr XX/168/17 z dnia 28.03.2017 r.
- 7) Wymagane jest sporządzenie fragmentarycznej zmiany STUDIUM w granicach obszaru objętego projektem PLANU.

Podstawą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest Uchwała Nr Uchwały Nr XXVIII/215/18 Rady Gminy Raczki z dnia 18 kwietnia 2018 r. ze sprostowaniem przyjętym w Uchwale Nr XXXII/247/18 z dnia 17 października 2018 r. oraz Uchwałą zmieniającą Nr III/20/2018 z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Dowspuda”.

#### **4. Wpływ planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Realizacja planu nie wymaga angażowania finansów publicznych do wykupu pasów drogowych, gdyż do dyspozycji są grunty Gminy Raczki i grunty Powiatu Suwalskiego. Realizacja dróg publicznych, w tym: budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, oświetlenia ciągów komunikacyjnych, budowy dróg, ciągów pieszych i rowerowych oraz nowego mostu na rzece Rospuda wymaga zaangażowania znacznych środków. Na obszarze planu przewidywana jest budowa nowego ujęcia wody pitnej na potrzeby nowej zabudowy oraz zaopatrzenia południowej części gminy.

Przewidywane wydatki i wpływy z tytułu realizacji planu zawarto w „Prognozie skutków finansowych”, z której wynika, iż wydatki na uzbrojenie techniczne i urządzenie dróg, znacząco przewyższają wpływy spodziewane w formie podatków od nieruchomości. Istotne znaczenie ma zwykła kolejność działań. Przygotowanie terenów pod zabudowę w formie zaopatrzenia ich w media i drogi, wymaga kompleksowych nakładów inwestycyjnych w stosunkowo krótkim czasie. Wpływy podatków od nieruchomości będą następowały powoli, w miarę tempa zasiedlania terenów. Realizacja zadań własnych gminy musi być wsparta przez środki zewnętrzne.

#### **5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącym przeprowadzenia procedury planistycznej.**

Rada Gminy Raczki podjęła Uchwałę Nr XXVIII/215/18 z dnia 18 kwietnia 2018 r. ze sprostowaniem przyjętym w Uchwale Nr XXXII/247/18 z dnia 17 października 2018 r. oraz Uchwałę zmieniającą Nr III/20/2018 z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Dowspuda”, następnie Wójt Gminy Raczki dokonał następujących czynności:

- 1) dnia 22.10.2018 r. i 05.03.2019 r. ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia;
- 2) dnia 22.10.2018 r. i 05.03.2019 r. zawiadomił, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

- 3) sporządził projekt planu miejscowego rozpatrując wnioski zgłoszone do planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 4) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36;
- 5) dnia 21.06.2019 r. wystąpił o:
  - a) opinie o projekcie planu do:
    - Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Raczkach,
    - Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku,
    - właściwych organów administracji geologicznej w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
    - właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
    - właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,
    - Starosty Suwalskiego jako właściwego organu ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - b) uzgodnienie projektu planu z:
    - wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,
    - organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych,
    - właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę,
    - właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
    - właściwym organem nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,
    - właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
    - zarządem województwa w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a;
- 6) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 7) dnia 13.02.2020r. ogłosił, w sposób określony w pkt 1, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia), a następnie wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (na okres co najmniej 21 dni) od dnia 24.02.2020r do dnia 23.03.2020 oraz zorganizował (w tym czasie) dnia 02.03.2020r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 8) wyznaczył w ogłoszeniu, termin 06.04.2020r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu, (nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu);
- 9) rozpatrzył uwagi do projektu planu (w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania);
- 10) wprowadził zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag;

W trakcie wyłożenia, wpłynęły uwagi do projektu planu od dwóch zainteresowanych właścicieli gruntów. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Raczki i w częściowo uwzględnione. Zmiany wniesione do planu w związku z uwzględnieniem uwag nie wymagały powtórzenia procedury planistycznej, gdyż nie naruszały przepisów szczególnych ani nie naruszały interesów osób trzecich. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowi załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy Raczki w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi DOWSPUDA”

11) dnia 10.09.2020 r. przedstawił Radzie Gminy Raczki projekt planu miejscowego wraz z listą uwzględnionych uwag do uchwalenia.

#### **6. Opiniowanie, udział społeczeństwa i przyjęcie dokumentu w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko regulują przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.)**

Organ opracowujący projekt planu miejscowego, poddał go wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, opiniowaniu przez właściwe organy, (o których mowa w art. 57 i 58) jakim jest:

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Białymstoku
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Suwałkach.

Organ opracowujący projekt planu miejscowego zapewnił możliwość udziału społeczeństwa, zgodnie z przepisami działu III rozdział 1 i 3, w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

Zasady wnoszenia uwag i wniosków oraz opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Organ opracowujący projekt planu miejscowego, wziął pod uwagę ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, opinie organów, o których mowa w art. 57 i 58, oraz rozpatrzył uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa.

Na podstawie art. 55. ust. 3. ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko do przyjętego planu miejscowego załącza się pisemne PODSUMOWANIE zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych, a także informację, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione:

- 1) ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2) opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58;
- 3) zgłoszone uwagi i wnioski;
- 4) wyniki postępowania dotyczące transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone;
- 5) propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.

#### **UWAGA:**

W niniejszym uzasadnieniu nie przedstawiono sposobu uwzględnienia uniwersalnego projektowania, gdyż obowiązek ten nie dotyczy planów miejscowych rozpoczętych przed 20.03.2020 r. Procedurę sporządzenia niniejszego planu rozpoczęto Uchwałą Nr XXVIII/215/18 Rady Gminy Raczki z dnia 18 kwietnia 2018 r.

Art. 15 ust. 1 pkt 2 w brzmieniu ustawy z dnia 19.07.2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 1696), która weszła w życie 20.09.2019 r., stosuje się do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których sporządzanie albo zmianę rozpoczęto po upływie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy zmieniającej.