



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 19 marca 2021 r.

Poz. 1204

UCHWAŁA NR XXVII/284/21 RADY GMINY SUWAŁKI

z dnia 9 marca 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Biała Woda w gminie Suwałki

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, poz. 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, poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, z 2021 r. poz. 11), Rada Gminy Suwałki uchwala co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suwałki” uchwalonego uchwałą Nr XXII/235/20 Rady Gminy Suwałki z dnia 27 października 2020 r.

2. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Biała Woda w gminie Suwałki, w granicach określonych w uchwale Nr XIII/130/19 Rady Gminy Suwałki z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Biała Woda w gminie Suwałki, zwany dalej planem.

3. Obszar opracowania planu obejmuje powierzchnię ok. 85,6 ha.

§ 2. Plan składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały oraz następujących załączników podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącego załącznik nr 1, na który składają się arkusze nr 1, 2 i 3;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, (w tym listy nieuwzględnionych uwag do projektu planu), stanowiącego załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 3. Na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego wyrażonej decyzją znak DGN-III.7151.2.2021 z dnia 11 stycznia 2021 r., przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne, sklasyfikowane jako LsVI o powierzchni 0,5576 ha.

Rozdział 1. USTALENIA OGÓLNE

§ 4. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów oraz form ochrony terenów, z zachowaniem warunków określonych w ustawach i postanowieniach przepisów szczegółowych;
- 2) uwzględnienie zadań publicznych o charakterze lokalnym;

- 3) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne z przeznaczeniem pod systemy komunikacyjne, dostosowane do potrzeb planowanych funkcji terenu;
- 4) kształtowanie ładu przestrzennego oraz łagodzenie konfliktów przestrzennych.

§ 5. 1. W niniejszym planie, stosownie do jego problematyki, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Rozdział 1 i 13 oraz Załącznik nr 1 – rysunek planu);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu (Rozdział 3);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział 4);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział 5);
- 6) 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);
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (Rozdział 7);
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 8);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział 9);
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział 10);
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział 11);
- 12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym (Rozdział 12);
- 13) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną 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 13);
- 14) granice terenów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu (Rozdział 1 oraz Załącznik nr 1 – rysunek planu);
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów (Rozdział 2 i Rozdział 13).

§ 6. 1. Ilekcrc w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:2000, zawarty w granicach obszaru objętego planem, wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu i stanowiące ustalenie planu;

- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony numerem porządkowym i symbolem literowym, odpowiadającym temu przeznaczeniu, zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie – główny sposób zagospodarowania terenu, któremu muszą być podporządkowane inne funkcje;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, inny niż podstawowe, który został dopuszczony jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 7) **działce budowlanej** – należy stosować definicję zawartą w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć zespół budynków obejmujący wiejski dom mieszkalny i zabudowania gospodarskie, położony w obrębie jednego podwórza, powstający w gospodarstwie rolnym, w rozumieniu ustawy o podatku rolnym, na gruntach rolnych;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi rzemieślnicze, zakłady drobnej wytwórczości i usługi podstawowe, których eksploatacja nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor dysponuje tytułem prawnym; za usługi uciążliwe uznaje się wszelkie rodzaje działalności wymienione w katalogu inwestycji, ustanowionym w przepisach odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) **budynkach i budowlach pomocniczych** – należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu np. budynki gospodarcze, magazynowe, inwentarskie, garaże, sauny, altany, deszczochrony, wiaty na potrzeby gospodarcze i rekreacyjne itp.;
- 11) **całkowitej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów kubaturowych na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej; do powierzchni zabudowy zalicza się również prześwity, przejścia, zadaszenia oraz inne elementy budynku mające oparcie na ziemi oraz wiaty i deszczochrony, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 13 nie stanowią inaczej;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy projektowanego budynku, budowli pomocniczej, takie jak: podesty, tarasy, balkony, wykusze, schody wyrównawcze, pochylnie, itp.; linia ta nie dotyczy elementów małej architektury;
- 13) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczającą rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, stanowiącą pas zwartej zieleni w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów (w tym zimozielonych).

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.

§ 7. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 2) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 3) teren górniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **PG**;
- 4) teren przemysłowy – pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, oznaczony na rysunku planu symbolem **P**;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 7) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 8) teren gminnej drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

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

§ 8. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu – zasady podziału na działki budowlane;
- 5) symbole literowe określające przeznaczenie terenów oraz ich numery porządkowe.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granice udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego;
- 2) granice terenów i obszarów górniczych;
- 3) granice administracyjne miasta Suwałki.

3. Oznaczenia granic obszaru objętego planem, biegnące wzdłuż linii rozgraniczających, należy traktować jako biegnące w osi tych linii.

Rozdział 2.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 9. 1. Podstawą ustaleń miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, przez którą rozumie się taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy dla poszczególnych terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 13.

3. Budynki, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę, należy realizować wyłącznie na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę lub na terenach z dopuszczeniem zabudowy, zgodnie z zasadami określonymi w planie.

4. Niezabudowane i nieutwardzone powierzchnie należy zagospodarować rodzimą zielenią ozdobną.

Rozdział 3.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 10. 1. Obszar objęty planem położony jest poza formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody. Ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska i przyrody poprzez:

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 2) nakaz rozwiązania gospodarki wodno - ściekowej w sposób nieszkodliwy dla środowiska, poprzez budowę systemu kanalizacyjnego i odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków;
- 3) realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się:

- 1) tereny określone w § 7 ust. 1 pkt 5, zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;
- 2) tereny określone w § 7 ust. 1 pkt 6, zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną;
- 3) tereny określone w § 7 ust. 1 pkt 7, zalicza się do kategorii terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Na obszarze planu dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu związaną z eksploataowaniem złoża kruszywa naturalnego.

4. Ustala się ochronę i nakaz prowadzenia zieleni naturalnej, którą należy traktować jako ważny element izolacji akustycznej, poprawy krajobrazu i mikroklimatu.

5. Dopuszczalne poziomy natężenia pola elektrycznego, pola magnetycznego oraz wartość progową poziomu hałasu należy określać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

6. Chów i hodowla zwierząt w zabudowie zagrodowej może być prowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 11. 1. Na terenach objętych planem nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

2. W granicach opracowania planu nie znajdują się zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne (zgodnie z Archeologicznym Zdjęciem Polski AZP)

3. Teren opracowania planu miejscowego nie jest objęty ochroną konserwatorską.

4. 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.

Rozdział 5.

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 12. 1. Na terenach objętych planem nie projektuje się przestrzeni publicznych innych niż gminna droga publiczna oznaczona symbolem 1KD.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określono w ustaleniach szczegółowych, dotyczących terenów wymienionych w ust. 1 oraz w zagospodarowaniu terenów, w dostosowaniu do pełnionych funkcji, należy uwzględnić realizację ciągów pieszych, oświetlenia terenu, zieleni urządzonej, miejsc postojowych i parkingowych oraz obiektów małej architektury.

Rozdział 6.

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

§ 13. 1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów leśnych, podlegających ochronie na podstawie przepisów o lasach, oraz przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, określono w ustaleniach szczegółowych planu, dotyczących terenów oznaczonych symbolem ZL oraz na rysunkach planu.

2. W granicach opracowania planu znajdują się tereny udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego (piasku ze żwirem): „Biała Woda V”, „Biała Woda IX”.

3. W granicach opracowania planu występują: teren i obszar górniczy „Biała Woda V”.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 2 i 3, obowiązują przepisy odrębne dotyczące złóż kruszywa naturalnego, w tym ustawy Prawo geologiczne i górnicze. Granice i sposoby zagospodarowania terenów udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego określono na rysunku planu i w § 14 ust. 1 uchwały.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 3 ustala się teren górniczy, oznaczony symbolem 1PG, którego granice i sposób zagospodarowania określono na rysunku planu i w § 20 niniejszej uchwały.

6. W granicach niniejszego planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

7. W granicach niniejszego planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego.

8. Ustalenia dotyczące urządzeń melioracyjnych:

- 1) zabrania się niszczenia lub uszkodzania urządzeń melioracji wodnych;
- 2) wszelkie przekształcenia systemu melioracji należy realizować zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

Rozdział 7.

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

§ 14. 1. Szczególne warunki i ograniczenia wynikające z położenia w granicach udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego na terenie górniczym określono w § 20 niniejszej uchwały, przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) złoża kopalin podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin;
- 2) eksploatację złóż kopalin należy prowadzić zgodnie z wydaną koncesją, przy zapewnieniu bezpieczeństwa powszechnego, w sposób gospodarczo uzasadniony, przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i przy zapewnieniu racjonalnego wydobycia i zagospodarowania kopalin;
- 3) podejmujący eksploatację jest obowiązany przedsięwziąć środki niezbędne do ochrony zasobów złóż, jak również do ochrony powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych, ochrony stosunków wodnych, sukcesywnie prowadzić rekultywację terenów poeksploatacyjnych oraz przywracać do właściwego stanu inne elementy przyrodnicze;
- 4) nakazuje się wykorzystanie frakcji kopalin nie spełniających wymogów handlowych powstałych w procesie wydobywania do rekultywacji;
- 5) zakazuje się składowania w wyrobisku i wykorzystywania do rekultywacji jakichkolwiek odpadów z zewnątrz.

2. Ustalenia w zakresie przepisów o ochronie przeciwpożarowej:

- 1) zabudowę należy realizować i użytkować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 2) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;
- 3) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 4) istniejąca i projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej.

3. Ustalenia w zakresie przepisów o obronie cywilnej:

- 1) przygotowanie budowli ochronnych dla ludności – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi obrony cywilnej;
- 2) stacje transformatorowe dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) układ dróg powinien spełniać następujące warunki:
 - a) odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie,
 - b) połączenie z traktami przelotowymi zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,
 - c) wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi.

Rozdział 8.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 15. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się:

- a) teren gminnej drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD,
 - b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW,
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- a) 2 miejsca – dla zabudowy mieszkalnej;
 - b) 3 miejsce – dla terenu przemysłowego;
 - c) 1 miejsce na 35 m² powierzchni użytkowej usług z wyłączeniem powierzchni pomocniczej (socjalnej, technicznej itp.), w tym dla usług hotelarskich 2 miejsca parkingowe na 10 miejsc hotelowych.
2. Adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich rozbudowę, przebudowę (w tym np. przewodów i urządzeń sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telefonicznej, teleinformatycznej itp.) w granicach opracowania niniejszego planu. Na rysunku planu oznaczono infrastrukturę techniczną określającą zasady uzbrojenia terenu.
3. Ustala się zasadę lokalizacji głównych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przylegających, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 13 nie stanowią inaczej.
4. Realizacja infrastruktury technicznej na poszczególnych terenach musi być zgodna z przepisami odrębnymi i nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.
5. Budowa, przebudowa, rozbudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu, w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się montaż na dachach i elewacjach budynków urządzeń i innych elementów infrastruktury związanych z konwersją energii promieniowania słonecznego na ciepło lub energię elektryczną (np. ogniwa fotowoltaiczne i kolektory słoneczne) o mocy do 100 kW.
7. Przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi normami.
8. Linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w gminnych ciągach komunikacyjnych oraz na terenach przeznaczonych pod zabudowę.
9. Dla terenów bez dostępu do sieci infrastruktury technicznej, dopuszcza się rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Nie ogranicza się możliwości realizacji inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi, zgodnie z przepisami o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, pod warunkiem przestrzegania pozostałych zapisów planu.
11. Zasady usuwania odpadów określają przepisy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
12. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
- 1) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych;
 - 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własnych nieruchomości inwestora;
 - 3) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
 - 4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 3.
13. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych ustala się:
- 1) usuwanie nieczystości płynnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej wybudowania do instalacji indywidualnych t.j. oczyszczalni ścieków, szczelnych zbiorników;

2) zakaz wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków na tereny dróg znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie.

14. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) ogrzewanie budynków planuje się w oparciu o własne, indywidualne źródła ciepła, spełniające wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) preferuje się źródła ciepła nie emitujące zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła) lub źródła ciepła opalane biomasą, olejem lub gazem.

Rozdział 9.

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

§ 16. 1. Ustala się, że tereny, dla których plan zmienia przeznaczenie, mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

2. Dopuszcza się tymczasowe zajęcie terenów objętych planem a nie przeznaczonych pod zabudowę, na cele związane z budową dróg publicznych.

3. Po zakończeniu robót budowlanych, o których mowa w ust. 2, w części nie zajętej przez obiekty i urządzenia komunikacyjne, ustala się obowiązek bezzwłocznego przywrócenia terenu do stanu zgodnego z jego dotychczasowym użytkowaniem lub przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

4. Na terenach górniczych, w miarę przesuwania się frontu robót wydobywczych, ustala się sukcesywne przywracanie terenom zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych.

Rozdział 10.

STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

§ 17. Dla nieruchomości w granicach planu, dla których w związku z uchwaleniem niniejszego planu miejscowego wartość nieruchomości wzrosła, ustala się stawkę procentową wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

Rozdział 11.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§ 18. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości.

2. Szczegółowe zasady i warunki podziału poszczególnych nieruchomości zawarto w Rozdziale 13, w ustaleniach szczegółowych dla wyznaczonych w planie terenów.

3. Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki nie posiadają dostępu do drogi publicznej, rozumianego zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

Rozdział 12.

GRANICE TERENÓW INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM

§ 19. 1. Ustala się teren gminnej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD, stanowiący obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jakim jest gminna droga publiczna nr 102001B, zgodnie z zapisami § 29 niniejszej uchwały.

Rozdział 13.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

§ 20. 1. Ustala się teren górniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1PG (o powierzchni około 7,97 ha).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren górniczy. W zakresie przeznaczenia podstawowego terenu ustala się możliwość eksploatacji kruszywa naturalnego przy zachowaniu przepisów odrębnych, z rekultywacją w kierunku rolniczym, leśnym lub wodnym;
- 2) ustalony teren obejmuje: teren górniczy, obszar górniczy, tereny dróg dojazdowych wewnętrznych oraz tereny pomocnicze związane z eksploatacją;
- 3) przeznaczenia dopuszczalne - terminale za/wyładunkowe, place ładunkowe, wagi, rampy, a także inne budowle i obiekty niezbędne do obsługi terenu, w tym również tymczasowe pomieszczenia socjalne, gospodarcze, administracyjne, sanitarne, punkty naprawy sprzętu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz nakazuje się skuteczne zabezpieczenie terenu, przed wstępem osób nieupoważnionych.

4. Nie przewiduje się budowy trwałych obiektów zakładu górniczego lub zakładu przeróbczego.

5. Ustala się eksploatację złóż kruszywa naturalnego z obszaru górniczego pod warunkiem przestrzegania przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały, w granicach których przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji.

6. Eksploatację należy prowadzić przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa, szczególnie odnosi się to do zboczy wyrobiska, które należy formować przy uwzględnieniu kąta stoku naturalnego.

7. Działalność związana z eksploatacją złoża powinna być prowadzona w taki sposób, aby nie powodować szkód i uciążliwości na terenach sąsiednich nieruchomości. Oddziaływanie spowodowane eksploatacją obszaru górniczego nie przekroczy granic terenów lub nieruchomości, do których prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Odpowiedzialność za ewentualne szkody związane z tą działalnością regulują przepisy ustaw Prawo geologiczne i górnicze oraz Kodeks Cywilny.

8. Podczas eksploatacji i rekultywacji, w odniesieniu do przemieszanych mas ziemnych, będzie prowadzona gospodarka bezodpadowa.

9. Ustala się następujące warunki i sposób zagospodarowania mas ziemnych lub skalnych usuwanych albo przemieszczanych w związku z wydobywaniem kopalin ze złóż:

- 1) masy ziemne i skalne powstałe w wyniku działalności górniczej (gleba, nakład i utwory płonne oddzielone od kopaliny w trakcie urabiania i przerabiania) gromadzić należy w obrębie terenu górniczego;
- 2) masy ziemne i skalne należy zagospodarować wykorzystując je do rekultywacji terenów przekształconych w wyniku tej działalności poprzez właściwe kształtowanie skarp i zboczy oraz ich stosowne umocnienie;
- 3) dopuszcza się inny sposób zagospodarowania mas ziemnych i skalnych pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

10. Po wyeksploatowaniu złóż kruszywa naturalnego przewiduje się nadanie lub przywrócenie terenom zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie ich rzeźby, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg. Rekultywację terenu należy prowadzić w kierunku rolniczym, leśnym, z dopuszczeniem zbiorników wodnych wykorzystywanych do hodowli ryb, zgodnie z dokumentacją rekultywacyjną.

11. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ochrona wód powierzchniowych i gleb przed niekontrolowanym zanieczyszczeniem ściekami;
- 2) zastosowanie ekranów akustycznych od uciążliwości pochodzących z pracy maszyn podczas eksploatacji kruszywa, w momencie przekroczenia dopuszczalnych ich wartości, ekrany wzmocnione nasadzeniami drzew liściastych i iglastych (szybkorosnących); nasadzenia drzew winny nastąpić znacznie wcześniej przed eksploatacją kruszywa;
- 3) kruszywo w całości będzie transportowane poza granice złoża do zakładu przeróbczego, podczas eksploatacji nie przewiduje się zagrożeń naturalnych i zjawisk geodynamicznych, mogących utrudnić prowadzenia robót górniczych;
- 4) dążyć należy do przywrócenia naturalnej morfologii terenu podczas rekultywacji;

- 5) w miarę przesuwania się frontu robót wydobywczych grunty winny być stopniowo rekultywowane zgodnie z ustalonym kierunkiem; rekultywacja powinna być prowadzona systematycznie i polegać na wyrównaniu skarp i dna wyrobiska, naniesieniu gleby i nasadzeniu odpowiednich gatunków roślin, krzewów, drzew oraz utworzenie stawów wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną;
- 6) wszelkie prace, podczas których będzie wykorzystywany sprzęt mechaniczny (dźwigi, koparki, podnośniki itp.) pracujący w odległości mniejszej niż 30,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej, powinny odbywać się pod nadzorem osób posiadających stosowne uprawnienia do nadzorowania tego typu prac zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

12. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy obiektów przeznaczenia dopuszczalnego:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: do 10 m (nie dotyczy urządzeń technicznych np. zbiorników, silosów, których technologia wymaga większej wysokości zabudowy);
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1, dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
- 3) forma architektoniczna obiektów przeznaczenia dopuszczalnego w dostosowaniu do wymagań technicznych i technologicznych;
- 4) pokrycia dachów w odcieniach brązu i szarości, do wystroju zewnętrznego należy stosować materiały takie jak: kamień, wyroby ceramiczne, stalowe w odcieniach wkomponowanych w otaczający krajobraz.

13. W razie likwidacji zakładu górniczego przedsiębiorca jest zobowiązany:

- 1) zabezpieczyć lub zlikwidować wyrobiska górnicze oraz obiekty i urządzenia zakładu górniczego, a także inne zrealizowane tymczasowe budowle i obiekty niezbędne do obsługi terenu;
- 2) zabezpieczyć niewykorzystaną część złoża;
- 3) przedsięwziąć niezbędne środki w celu ochrony środowiska oraz rekultywacji gruntów i zagospodarowania terenów po działalności górniczej.

14. Dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń § 15 niniejszej uchwały.

15. Nie przewiduje się podziału geodezyjnego, terenów o których mowa w ust. 1, z wyjątkiem podziału geodezyjnego wynikającego z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej lub powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§ 21. 1. Ustala się teren przemysłowy - pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, oznaczony na rysunku planu symbolem **1P** (o powierzchni około 1,77 ha),

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren przemysłowy – pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW – związanych z konwersją energii promieniowania słonecznego na energię elektryczną wyłącznie w formie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędnymi sieciami, urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację kontenerowej stacji transformatorowej oraz budynków zaplecza technicznego, sanitarnych, gospodarczych, ogroduzenia.

4. Teren oznaczony symbolem 1P obejmuje strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 2) przez powierzchnię zabudowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia;

- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 5) nie przewiduje się podziału geodezyjnego terenu 1P z wyjątkiem podziału geodezyjnego wynikającego z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej lub powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) należy stosować obiekty i urządzenia o indywidualnych formach dostosowanych do technologii konwersji energii promieniowania słonecznego na energię elektryczną;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 7 m;
- 3) wysokości kalenicy jednokondygnacyjnych obiektów przeznaczenia dopuszczalnego: do 6,0 m od średniego poziomu terenu, dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
- 4) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach brązu, szarości, zieleni, do wystroju zewnętrznego należy stosować materiały takie jak: kamień, wyroby ceramiczne, stalowe w odcieniach wkomponowanych w otaczający krajobraz.

§ 22. 1. Ustala się tereny usługowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **1U** (o powierzchni około 3,28 ha) i **3U** (o powierzchni około 3,35 ha).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki usługowe (takie jak: sala bankietowo-konferencyjna, usługi hotelarskie, restauracje, zaplecze gastronomiczne z częścią magazynową itp.), budynki i budowle pomocnicze wraz z urządzeniami komunikacji wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki rekreacyjne, obiekty zaplecza technicznego, socjalnego, gospodarczego, administracji, budynki garażowe, parkingi, boiska, baseny, sauny, niezbędne sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, powierzchniowe formy zagospodarowania terenów np. zbiorniki, stawy rekreacyjne wraz z niezbędnymi urządzeniami wodnymi.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 5KDW;
- 5) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy;
- 6) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejące i projektowane urządzenia komunikacji wewnętrznej, z zachowaniem idei spójnego układu transportowego z podłączeniem do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW.

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy ogranicza się do 3 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem, dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków usługowych ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 18,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku
- b) dla pozostałych budynków i budowli ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 9,5 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 3) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) forma architektoniczna obiektów przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego winna wynikać z wymagań technicznych i technologicznych;
- 5) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach brązu i szarości, do wystroju zewnętrznego należy stosować materiały w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości.

§ 23. 1. Ustala się teren usługowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **2U** (o powierzchni około 0,43 ha)

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki usługowe z wyłączeniem funkcji handlowej, budynki i budowle pomocnicze, obiekty i urządzenia obsługi technicznej oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: warsztat samochodowy, teren postoju i parkowania pojazdów ciężarowych oraz obsługi technicznej związanej z komunikacją samochodami ciężarowymi. Dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 4) do obsługi komunikacyjnej terenu 2U wykorzystuje się teren istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 5KDW;
- 6) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy;

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem, dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 9,5 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku
 - b) dla budynków i budowli pomocniczych ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 7 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - c) dla budynku mieszkalnego ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 9 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 3) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, dla budynków i budowli pomocniczych dachy w dostosowaniu do potrzeb inwestycyjnych;

- 4) forma architektoniczna obiektów przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego winna wynikać z wymagań technicznych i technologicznych;
- 5) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach brązu i szarości, do wystroju zewnętrznego należy stosować materiały w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości.

§ 24. 1. Ustala się teren usługowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **4U** (o powierzchni około 0,37 ha).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki usługowe z wyłączeniem funkcji handlowej, budynki i budowle pomocnicze, obiekty i urządzenia obsługi technicznej oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: warsztat samochodowy, teren postoju i parkowania pojazdów ciężarowych oraz obsługi technicznej związanej z komunikacją samochodami ciężarowymi. Dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 4) do obsługi komunikacyjnej terenu 4U wykorzystuje się istniejącą, przyległą drogę wewnętrzną doprowadzającą do publicznej drogi wojewódzkiej nr 655 nie objętej ustaleniami niniejszego planu;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej wojewódzkiej drogi publicznej Nr 655 zlokalizowanej na terenie Miasta Suwałki – nie objętej ustaleniami niniejszego planu;
- 6) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy;

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem, dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 9,5 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku
 - b) dla budynków i budowli pomocniczych ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 7 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - c) dla budynków mieszkalnych ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 9,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 3) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, dla budynków i budowli pomocniczych dachy w dostosowaniu do potrzeb inwestycyjnych;
- 4) forma architektoniczna obiektów przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego winna wynikać z wymagań technicznych i technologicznych;
- 5) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach brązu i szarości, do wystroju zewnętrznego należy stosować materiały w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości.

§ 25. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN** (o powierzchni około 0,91 ha), **2MN** (o powierzchni około 1,18 ha), **3MN** (o powierzchni około 1,71 ha) i **4MN** (o powierzchni około 1,22 ha).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym mogą wystąpić usługi nieuciążliwe wbudowane, stanowiące do 30% powierzchni użytkowej budynku. Dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych w budynkach pomocniczych.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, stanowiący stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 4) obsługa komunikacyjna działek budowlanych:
 - a) adaptuje się istniejące zjazdy z drogi wojewódzkiej,
 - b) z gminnej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD,
 - b) z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 4KDW, 5KDW,
 - c) urządzenia komunikacji wewnętrznej, z zachowaniem idei spójnego układu transportowego z podłączeniem do w/w dróg;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 20,0 m od linii rozgraniczającej publicznej drogi wojewódzkiej Nr 655 zlokalizowanej na terenie Miasta Suwałki – nie objętej ustaleniami niniejszego planu,
 - b) 10,0 m od linii rozgraniczającej publicznej drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KD,
 - c) 5,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 4KDW i 5KDW.
- 7) ustala się możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50 m²;
- 8) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych na granicy działek budowlanych zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 9) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy.

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem;
- 2) wysokość budynków i budowli pomocniczych ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków oraz realizację piwnic ziemnych;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 9,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

- b) dla budynków i budowli pomocniczych ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 7,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
- c) w przypadku rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych o wysokości przekraczającej 9,0 m – istniejąca wysokość budynku jest nieprzekraczalna,
- 5) w budynkach mieszkalnych należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem elementów dobudowanych takich jak: ganek, zadaszony taras, lukarny, garaż itp. z kątem nachylenia połaci harmonizującym z formą architektoniczną budynku;
- 6) główne kalenice dachów budynków mieszkalnych należy projektować wzdłuż drogi, z której przewidziano wjazd na działkę;
- 7) na budynkach i budowlach pomocniczych dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
- 8) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach brązu, szarości lub zieleni oraz ceglastym jednakowe pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich budynkach w granicach działki budowlanej;
- 9) do wystroju zewnętrznego budynków należy stosować materiały takie jak: drewno, kamień, wyroby ceramiczne oraz tynki w jasnych odcieniach pastelowych: kremowego, beżu, żółtego;
- 10) gabaryty budynków i budowli pomocniczych winny harmonizować z budynkami mieszkalnymi na działce budowlanej;
- 11) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

5. Ustala się zasady podziału geodezyjny terenów MN zgodnie z zasadą podziału na działki budowlane wskazaną na rysunku planu. Nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć:

- 1) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 2) powierzchnię nie mniejszą niż 1200 m².

6. Dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej oraz na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§ 26.1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1RM** (o powierzchni około 1,41 ha), **2RM** (o powierzchni około 1,28 ha), **3RM** (o powierzchni około 3,65 ha), **4RM** (o powierzchni około 1,34 ha), **5RM** (o powierzchni około 1,64 ha), **6RM** (o powierzchni około 4,77 ha) i **7RM** (o powierzchni około 2,40 ha).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne, budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budowle rolnicze, piwnice ziemne, powierzchniowe formy zagospodarowania terenów np. zbiorniki, stawy wraz z niezbędnymi urządzeniami wodnymi.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, stanowiący stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 4) obsługa komunikacyjna działek budowlanych:
 - a) z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 2KDW, 5KDW;

- b) do obsługi komunikacyjnej terenów 1RM, 5RM oraz 6RM wykorzystuje się istniejące drogi dojazdowe, urządzone na gruntach rolnych, doprowadzające do dróg publicznych nie objętych ustaleniami niniejszego planu (dla terenów oznaczonych symbolami 5RM i 6RM do publicznej drogi wojewódzkiej nr 655 oraz dla terenu 1RM do publicznej drogi powiatowej nr 1142B);

5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) 20,0 m od linii rozgraniczającej publicznej drogi wojewódzkiej Nr 655 zlokalizowanej na terenie Miasta Suwałki (dla terenu 5RM),
- b) 5,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 2KDW i 5KDW.

6) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy.

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem, dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 2) wysokość budynków oraz budowli rolniczych i pomocniczych ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 9,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
- b) dla budynków oraz budowli rolniczych i pomocniczych ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 8,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku (nie dotyczy urządzeń technicznych np. zbiorników, których technologia wymaga większej wysokości zabudowy);
- c) w przypadku rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych o wysokości przekraczającej 9,0 m – istniejąca wysokość budynku jest nieprzekraczalna,
- d) wysokość budowli rolniczych dostosowana do wymogów technologicznych;
- 5) w budynkach mieszkalnych należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem elementów dobudowanych takich jak: ganek, zadaszony taras, lukarny, garaż itp. z kątem nachylenia połaci harmonizującym z formą architektoniczną budynku;
- 6) na budynkach oraz budowlach rolniczych i pomocniczych, należy stosować jedno lub dwuspadowe dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, dopuszcza się stosowanie dachów łukowych;
- 7) na budynkach oraz budowlach rolniczych i pomocniczych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 35 m², dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
- 8) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach brązu, szarości lub zieleni oraz ceglastym jednakowe pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich budynkach w granicach działki budowlanej;
- 9) do wystroju zewnętrznego budynków należy stosować materiały takie jak: drewno, kamień, wyroby ceramiczne oraz tynki w jasnych odcieniach pastelowych: kremowego, beżu, żółtego;
- 10) gabaryty budynków pomocniczych i rolniczych winny harmonizować z budynkami mieszkalnymi na działce budowlanej;
- 11) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

5. Możliwości podziału geodezyjnego terenu określają przepisy odrębne o gospodarce nieruchomościami. Dopuszcza się inne podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej.

§ 27. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **1R** (o powierzchni około 21,29 ha), **2R** (o powierzchni około 11,11 ha) i **3R** (o powierzchni około 11,91 ha).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze, stanowiące grunt rolny w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w skład którego wchodzi grunty określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne, pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,

pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozyjnymi, pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji, utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, torfowisk i oczek wodnych, pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budowa sieci infrastruktury technicznej na potrzeby terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) wykorzystuje się istniejące drogi dojazdowe, urządzone na gruntach rolnych, stanowiące obsługę komunikacyjną terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami RM do przylegających dróg publicznych;

4. Na terenie oznaczonym symbolem 3R dopuszcza się zabudowę zagrodową zgodnie z definicją zawartą w § 6 ust. 1 pkt 8 oraz z zachowaniem ograniczeń:

- 1) w stosunku do nowej zabudowy zagrodowej, ustalenia dotyczące warunków i zasad zagospodarowania terenów oraz warunków i zasad kształtowania zabudowy zawarte w § 26 niniejszej uchwały, stosować odpowiednio;
- 2) zabudowę lokalizować w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub wzdłuż dróg w odległościach:
 - a) 20,0 m od linii rozgraniczającej publicznej drogi wojewódzkiej Nr 655 zlokalizowanej na terenie Miasta Suwałki,
 - b) 5,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych.

§ 28. 1. Ustala się tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZL** (o powierzchni około 0,62 ha), **2ZL** (o powierzchni około 0,58 ha), **3ZL** (o powierzchni około 0,03 ha) i **4ZL** (o powierzchni około 0,09 ha).

1. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny leśne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budowa sieci infrastruktury technicznej na potrzeby terenów przeznaczonych pod zabudowę.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 wprowadza się nakaz utrzymywania zieleni w formie uporządkowanej poprzez stosowanie niezbędnych cięć i wyrębów pielęgnacyjnych oraz prowadzenie nasadzeń.

§ 29. 1. Ustala się teren gminnej drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD**, o powierzchni około 0,12 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej „L” – w ciągu drogi gminnej nr 102001B „Biała Woda (od drogi powiatowej Nr 1142B do drogi wojewódzkiej Nr 655)”;
- 2) adaptuje się przebieg istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy oraz ustala się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń § 15 niniejszej uchwały.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 8,00 m do 12,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni do 5,0 m w zależności od potrzeb dostosowaną do ruchu pojazdów ciężarowych;
- 3) zjazdy na przyległe drogi i tereny;
- 4) infrastruktura techniczna;
- 5) obiekty budowlane i urządzenia drogowe związane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego;
- 6) w zależności od potrzeb ścieżkę rowerową, pieszo-rowerową, obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) oświetlenie, chodniki, pasy zieleni izolacyjnej.

§ 30. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **2KDW** (o powierzchni około 0,42 ha), **3KDW** (o powierzchni około 0,05 ha), **4KDW** (o powierzchni około 0,13 ha) i **5KDW** (o powierzchni około 0,56 ha).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) adaptuje się przebieg istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy oraz ustala się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń § 15 niniejszej uchwały.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 5,00 m do 10,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nawierzchnie jezdni w zależności od potrzeb dostosowaną do ruchu pojazdów ciężarowych;
- 3) zjazdy na przyległe drogi i tereny;
- 4) infrastruktura techniczna;
- 5) obiekty budowlane i urządzenia drogowe związane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego;
- 6) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) oświetlenie, chodniki, pasy zieleni izolacyjnej.

Rozdział 14.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

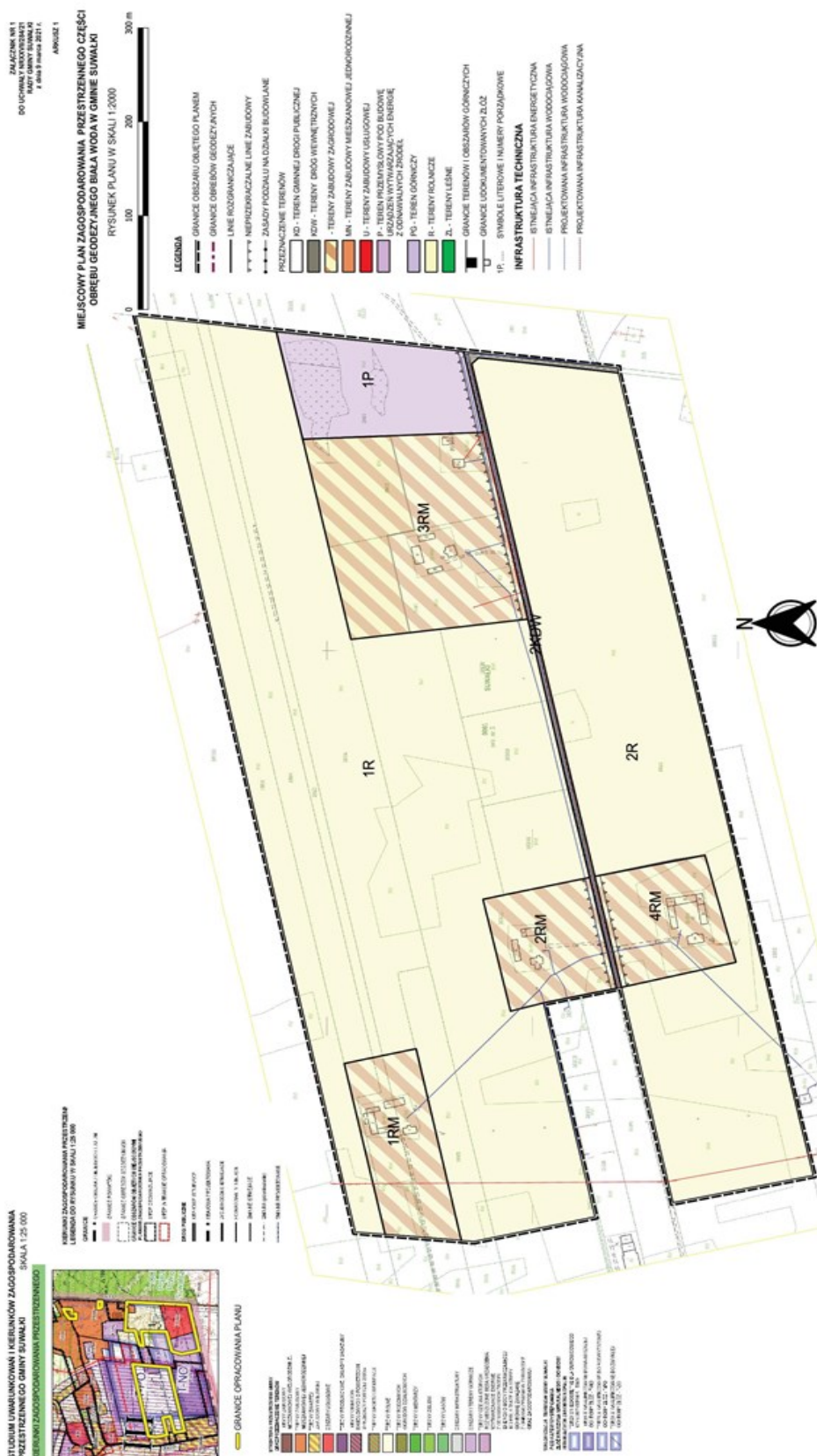
§ 31. W stosunku do terenów objętych niniejszym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Biała Woda, w Gminie Suwałki przyjęty Uchwałą Nr XXIX/247/13 Rady Gminy Suwałki z dnia 25 marca 2013 roku (uchwała opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego poz. 1876 z dnia 16 kwietnia 2013 r.).

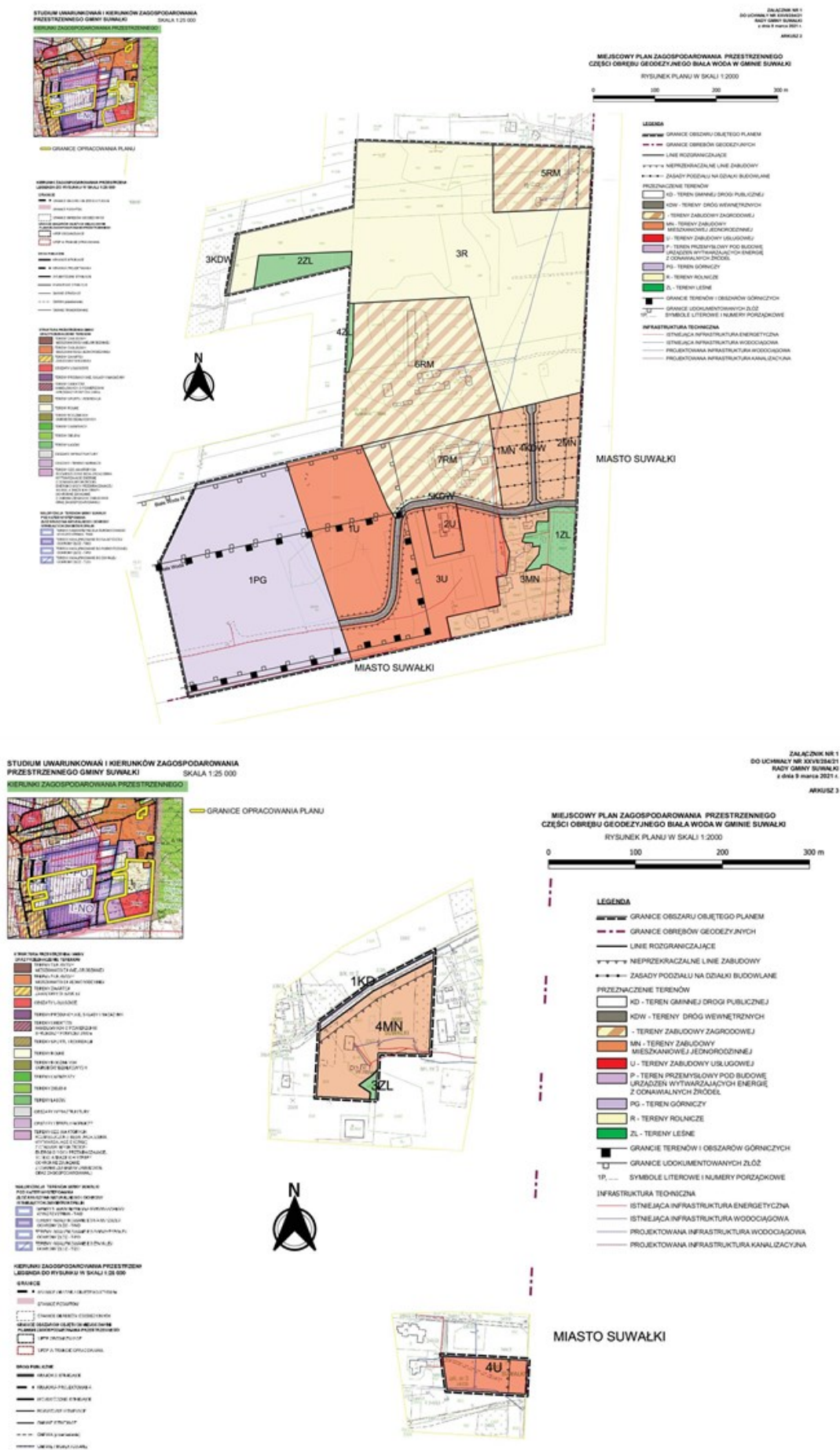
§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suwałki.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Adam Nieszczerzewicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVII/284/21
Rady Gminy Suwałki
z dnia 9 marca 2021 r.





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVII/284/21

Rady Gminy Suwałki

z dnia 9 marca 2021 r.

ROZSTRZYGNIECIA DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU (W TYM LISTY NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU PLANU)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378), Rada Gminy Suwałki stwierdza, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 22 stycznia 2021 r. do 15 lutego 2021 r. oraz w terminie 14 dni po wyłożeniu tj. do dnia 02 marca 2021 r. włącznie, nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Biała Woda w gminie Suwałki.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Burmistrza albo Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcia Rady Gminy załącznik do uchwały Nr XXVII/284/21 z dnia 9.03.2021 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	02.03.2021 r.	Anonimizacja danych osobowych*	Przeznaczenie pod zabudowę mieszkalno- usługową z możliwością zamieszkania zbiorowego.	237/2 i 238/4	Przedmiotowe działki znajdują się poza granicami opracowania planu miejscowego	xxxxxxx	nieuwzględniona	xxxxxxx	nieuwzględniona	Przedmiotowe działki znajdują się poza granicami opracowania planu miejscowego
2.	02.03.2021 r.	Anonimizacja danych osobowych*	Zmiana przeznaczenia z działki rolnej na działkę przeznaczoną pod zabudowę mieszkalno- usługową zgodnie z załączoną mapą.	242/2	5RM, 3R	xxxxxxx	nieuwzględniona	xxxxxxx	nieuwzględniona	Uwaga wykracza po za zakres wprowadzonych ustaleń zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suwałki – na terenach rolnych zgodnie z ustaleniami studium nie ma możliwości wyznaczenia terenów pod zabudowę mieszkalno-usługową.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVII/284/21
Rady Gminy Suwałki
z dnia 9 marca 2021 r.

**ROZSTRZYGNIECIA O SPOSOBIE REALIZACJI I ZASADACH FINANSOWANIA ZAPISANYCH
W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378), rozstrzyga się, że realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Biała Woda w gminie Suwałki, będą finansowane ze środków Gminy Suwałki oraz z wykorzystaniem środków zewnętrznych.