



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 22 sierpnia 2016 r.

Poz. 3338

UCHWAŁA NR XX/166/16 RADY GMINY SUWAŁKI

z dnia 26 lipca 2016 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 2016 r. poz. 446), oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961), 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 XVIII/114/01 Rady Gminy Suwałki z dnia 30 stycznia 2001 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suwałki i zaktualizowanego uchwałą nr XXVII/228/05 Rady Gminy Suwałki z dnia 29 czerwca 2005 roku, zmienionego uchwałą nr VIII/69/07 Rady Gminy Suwałki z dnia 17 sierpnia 2007 r., uchwałą nr XVII/176/08 Rady Gminy Suwałki z dnia 12 września 2008 r., uchwałą nr XXVIII/230/13 Rady Gminy Suwałki z dnia 28 lutego 2013 r. oraz uchwałą nr XVIII/151/16 Rady Gminy Suwałki z dnia 25 maja 2016 r.

2. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Biała Woda w gminie Suwałki, w granicach określonych w uchwale nr XXXVII/319/13 Rady Gminy Suwałki z dnia 4 grudnia 2013 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. 4,47 ha.

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

- 1) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1;
- 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 nr DMG-III.7151.22.1.2015 z dnia 17 grudnia 2015 r. przeznaczają się na cele nieleśne grunty leśne, sklasyfikowane jako LsVI o powierzchni 0,0653 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 szczególnych;
- 2) ustalenia zasad kształtowania zabudowy w granicach planu;
- 3) 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 oraz załącznik nr 1– rysunek planu);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (Rozdział 3);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział 4);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział 5);
- 6) 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 12);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych (Rozdział 6);
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział 11);
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (Rozdział 7);
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 8);
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział 9);
- 12) 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);
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów; zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane; minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych (Rozdział 2 i Rozdział 12).

§ 6. 1. Ilekroć 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 1:1000, 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 rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które są dopuszczone na terenie zgodnie z zapisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 7) **budynkach i budowlach pomocniczych** – należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu np. budynki gospodarcze, magazynowe, garaże, altany, deszczochrony, wiaty na potrzeby gospodarcze i rekreacyjne itp.;
- 8) **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;
- 9) **powierzchni sprzedażowej** – należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno - użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnię magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.);
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy projektowanego budynku oraz budowli pomocniczych, takie jak: podesty, tarasy, balkony, wykusze, schody wyrównawcze, pochylnie, itp.; linia ta nie dotyczy elementów małej architektury, wiat w tym śmietnikowych, o pow. zabudowy do 35 m² oraz reklam;
- 11) **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) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 2) teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **P/U**;
- 3) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 6) teren lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 7) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI**;
- 8) teren drogi wewnętrznej, oznaczony 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) symbole literowe określające przeznaczenie terenów oraz ich numery porządkowe.

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

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. Obiekty budowlane, 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.

3. Ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem, pod warunkiem, że w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów nie określono innej liczby kondygnacji;
- 2) w budynkach należy stosować dwuspadowe, równopołaciowe, wysokie dachy lub dachy wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, z dopuszczeniem elementów dobudowanych harmonizujących z formą architektoniczną budynku; dopuszcza się inną geometrię dachów, jeżeli wynika to z zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach brązu, szarości, zieleni oraz cegły, jednakowe pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich budynkach w granicach działki budowlanej;
- 4) do wystroju zewnętrznego budynków należy stosować materiały takie jak: drewno, kamień, wyroby ceramiczne oraz tynki w odcieniach pastelowych;
- 5) wszystkie budynki na działce budowlanej winny tworzyć harmonijnie ukształtowany zespół zabudowy.

4. Obiekty małej architektury, tablice i urządzenia reklamowe oraz ogrodzenia winne spełniać następujące wymagania:

- a) gabaryty ogrodzeń: wysokość od strony dróg nie może przekroczyć 1,5 m; wymagana jest ażurowość ogrodzeń w stopniu nie mniejszym niż 50% powierzchni; ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z murów pełnych i betonowych, prefabrykowanych przeseł ogrodzeniowych,
- b) gabaryty obiektów małej architektury: powierzchnia informacyjna tablic i urządzeń reklamowych nie może przekraczać 20 m²; wysokość obiektów małej architektury, altan i wiat nie może przekraczać 3,5 m,
- c) standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane: ustala się konieczność stosowania materiałów tradycyjnych; preferowana jest konstrukcja drewniana z tradycyjnymi zdobieniami ciesielskimi; preferowane są pokrycia daszków wiórem, gontem, słomą; preferowane są elementy murowane z zastosowaniem okładzin z kamienia naturalnego; dopuszcza się zastosowanie wyrobów ceramicznych, metaloplastyki; dopuszcza się użycie materiałów zastosowanych na budynkach.

5. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarto są w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 12.

Rozdział 3

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 10. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny” zgodnie z uchwałą nr XII/88/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. Ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska i przyrody a w szczególności czynną ochronę ekosystemów Obszaru, poprzez wprowadzenie zakazu:

- 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 przeciwsuwiskowym 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 rybactwa;
- 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 7) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybactwa.

2. Od zakazów wymienionych w ust. 1, obowiązują odstępstwa, określone przepisami odrębnymi.

3. Zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ustala się, że:

- 1) tereny określone w § 7 ust. 1 pkt 3 i 4 zalicza się do kategorii terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) tereny określone w § 7 ust. 1 pkt 5 zalicza się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

Rozdział 4

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 11. 1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków.

2. Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków ani udokumentowane stanowiska archeologiczne.

3. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 12. 1. W granicach planu nie ustala się terenów przestrzeni publicznych.

2. W zagospodarowaniu terenów, w dostosowaniu do pełnionych funkcji, należy uwzględnić realizację infrastruktury technicznej, ciągów pieszo-jezdnych, oświetlenia terenu, zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej.

Rozdział 6

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

§ 13. 1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody ustalono w § 10 uchwały.

2. W granicach niniejszego planu nie występują tereny udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego.

3. W granicach niniejszego planu nie występują tereny górnicze.

4. W granicach niniejszego planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
5. W granicach niniejszego planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
6. Ustalenia dotyczące urządzeń melioracyjnych:
 - 1) zabrania się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń melioracji wodnych;
 - 2) wszelkie przekształcenia systemu melioracji wymagają uzyskania pozwolenia wodno-prawnego, zgodnie z przepisami odrębnymi 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 lokalizacji terenów przeznaczonych pod zabudowę w sąsiedztwie drogi publicznej w ciągu drogi wojewódzkiej, określono w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenów oznaczonych symbolami 4U/MN i 5MN.

2. Szczególne warunki i ograniczenia obowiązujące w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych określają przepisy odrębne.

3. Wszelka planowana zabudowa o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu każdorazowo przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę podlega zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

4. 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.

5. 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. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg oznaczonych symbolami: 9KDW i 10KDW. Zachowuje się istniejące zjazdy z drogi wojewódzkiej na tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 9KDW i 10KDW, nie przewiduje się realizacji nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej.

2. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego stanowiących infrastrukturę techniczną o charakterze lokalnym.

3. Realizacja inwestycji celu publicznego, na poszczególnych terenach musi być zgodna z przepisami odrębnymi i nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

4. System zaopatrzenia w media terenów budowlanych, wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telefonicznej, teleinformatycznej itp.) przebiegających przez obszar niniejszego planu oraz budowy nowych sieci infrastruktury technicznej na potrzeby zabudowy.

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. W granicach planu, znajdują się istniejące linie SN i nn, które mogą być rozbudowane i przebudowane oraz likwidowane w celu umożliwienia zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

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 rozprowadzeniem w 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:

- a) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych,
- b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własnych nieruchomości inwestora,
- c) 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,
- d) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. c.

13. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych lub komunalnych ustala się:

- a) usuwanie nieczystości płynnych do kanalizacji sanitarnej (z dopuszczeniem opisanym w ust. 9),
- b) zakaz wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków na tereny dróg znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie,
- c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny drogi wojewódzkiej oraz korzystania z drogowych urządzeń odwadniających.

14. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- a) ogrzewanie budynków planuje się w oparciu o własne, indywidualne źródła ciepła, spełniające wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza,
- b) 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. Ustala się, że tereny, dla których plan zmienia przeznaczenie, mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Rozdział 10**STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ
MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003R. O PLANOWANIU
I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

§ 17. Dla nieruchomości w granicach planu, dla których w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą 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 12, w ustaleniach szczegółowych dla wyznaczonych w planie terenów.

Rozdział 12**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH
ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**

§ 19. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1U (o powierzchni około 0,31 ha).

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów budowlanych ze zmianą ich funkcji na budynki usługowe, w tym do naprawy i konserwacji pojazdów samochodowych, realizację nowych budynków usługowych oraz budynków i budowli pomocniczych, obiektów i urządzeń obsługi technicznej oraz urządzeń komunikacji wewnętrznej i urządzeń infrastruktury technicznej; eksploatacja instalacji w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, nie może przekraczać stanów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 3) dla usług związanych z handlem ustala się powierzchnię sprzedażową nie większą niż 200 m²;
- 4) kto podejmuje działalność, która może negatywnie oddziaływać na środowisko, lub której negatywne oddziaływanie na środowisko nie jest jeszcze w pełni rozpoznane, jest obowiązany podjąć wszelki środki zapobiegawcze mająca na celu ochronę terenów sąsiednich.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 35% jej powierzchni;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy, stanowiący stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,35,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,10;
- 4) obsługa komunikacyjna działek budowlanych: poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 10KDW;
- 5) w ramach działki budowlanej należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług w budynku usługowym;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 5,0 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem 10KDW,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki budowlanej od strony terenów 2PU i 3MN/U;
- 7) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących 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 9,5 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 3) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połąci od 35° do 45°, dla obiektów magazynowych o powierzchni zabudowy przekraczającej 200 m² dopuszcza się dachy o kącie nachylenia od 25° do 35°, dostosowane do rodzaju pokrycia dachu;
- 4) na budynkach i budowlach pomocniczych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 35 m², dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
- 5) forma architektoniczna budynków pomocniczych winna harmonizować z budynkami przeznaczenia podstawowego na działce budowlanej;
- 6) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg – kalenica równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej terenów dróg, dopuszcza się sytuowanie budynków i budowli kalenicą równoległe do istniejącej zabudowy;
- 7) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów;
- 8) dodatkowo ustala się możliwość pozostawienia istniejących budynków w obecnym kształcie i zmiany ich sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.

5. Ustala się zasady podziału geodezyjnego terenu: nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć:

- 1) bezpośredni dostęp do drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,0 m;
- 3) powierzchnię nie mniejszą niż 1500 m²;
- 4) dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej oraz na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§ 20. 1. Ustala się teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony symbolem **2P/U** (o powierzchni około 0,93 ha).

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjno – usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa;
- 3) w zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów budowlanych ze zmianą ich funkcji na budynki produkcyjne i usługowe, oraz realizację nowej zabudowy produkcyjno-usługowej, magazynowej, budynków i budowli pomocniczych, obiektów i urządzeń obsługi technicznej oraz urządzeń komunikacji wewnętrznej i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja obiektów budowlanych o funkcji handlowej i o powierzchni sprzedażowej nie większej niż 400 m²;
- 5) obowiązują ustalenia zawarte w § 19 ust. 2 pkt 4.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% jej powierzchni;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej nie może być mniejsza niż 20% jej powierzchni;

- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy, stanowiący stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,40,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,10;
- 4) obsługa komunikacyjna działek budowlanych: poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 12KDW;
- 5) w ramach działki budowlanej należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług w budynku usługowym oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 5 osób zatrudnionych w usługach i produkcji;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 5,0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 9KDW,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki budowlanej od strony terenu 1U i 4U/MN;
- 7) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy;
- 8) należy utrzymać istniejące zadrzewienia wraz ze skarpami.

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 i produkcyjnych ustala się położenie kalenicy lub górnej krawędzi elewacji bądź attyki na wysokości nie większej niż 12,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - b) dla budynków i budowli pomocniczych ustala się położenie kalenicy lub górnej krawędzi elewacji bądź attyki na wysokości nie większej niż 9,5 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 3) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, dla obiektów przemysłowych, produkcyjnych, administracyjnych i magazynowych dopuszcza się dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, dostosowane do rodzaju pokrycia dachu; na obiektach usługowych dopuszcza się stosowanie pokrycia z wióra lub trzciny;
- 4) na budynkach i budowlach pomocniczych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 35 m², dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
- 5) forma architektoniczna budynków pomocniczych winna harmonizować z budynkami przeznaczenia podstawowego na działce budowlanej;
- 6) sposób usytuowania obiektów budowlanych – kalenica budynków i budowli równoległe lub prostopadłe do istniejącej zabudowy lub do granic terenu 2P/U;
- 7) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

5. Ustala się zasady podziału geodezyjnego terenu: nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć:

- 1) dostęp do drogi wewnętrznej;
- 2) powierzchnię nie mniejszą niż 3000 m²;
- 3) dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej oraz na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§ 21. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem 3MN/U (o powierzchni około 1,60 ha).

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowo – usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa i zamieszkania zbiorowego;

- 3) w zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów budowlanych ze zmianą ich funkcji na budynki mieszkalno-usługowe, budynki mieszkalne, budynki usługowe, oraz realizację nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, budynków i budowli pomocniczych, obiektów i urządzeń obsługi technicznej oraz urządzeń komunikacji wewnętrznej i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja obiektów budowlanych o funkcji handlowej i o powierzchni sprzedażowej nie większej niż 400 m² oraz budynków zamieszkania zbiorowego.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 60% jej powierzchni;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej nie może być mniejsza niż 20% jej powierzchni;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy, stanowiący stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,60,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,07;
- 4) obsługa komunikacyjna działek budowlanych: poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 10KDW;
- 5) w ramach działki budowlanej należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług w obiektach budowlanych oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 5 osób zatrudnionych w usługach;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 5,0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 10KDW,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki budowlanej od strony terenu 1U oraz na granicach działek budowlanych wydzielonych na terenie 3MN/U;
- 7) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy;
- 8) należy utrzymać istniejące zadrzewienia wraz ze skarpami.

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 mieszkaniowo-usługowych, mieszkaniowych i zamieszkania zbiorowego ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 12,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - b) dla budynków i budowli pomocniczych oraz budynków usługowych 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 wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, dla budynków i budowli pomocniczych dopuszcza się dachy o kącie nachylenia od 25° do 35°, dostosowane do rodzaju pokrycia dachu;
- 4) na budynkach i budowlach pomocniczych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 35 m², dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
- 5) forma architektoniczna budynków pomocniczych winna harmonizować z budynkami przeznaczenia podstawowego na działce budowlanej;
- 6) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg – kalenica równoległe lub prostopadle do linii rozgraniczającej terenów dróg, dopuszcza się sytuowanie budynków i budowli kalenicą równoległe do istniejącej zabudowy;

- 7) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów;
- 8) dodatkowo ustala się możliwość pozostawienia istniejących budynków w obecnym kształcie i zmiany ich sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.

5. Ustala się zasady podziału geodezyjnego terenu: nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć:

- 1) dostęp do drogi wewnętrznej;
- 2) powierzchnię nie mniejszą niż 1500 m²;
- 3) dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej oraz na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§ 22. 1. Ustala się teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczony symbolem **4U/MN** (o powierzchni około 0,40 ha).

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowo–mieszkaniowa i usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) w zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się budowę budynków usługowo-mieszkaniowych usługowych, budynków i budowli pomocniczych, obiektów i urządzeń obsługi technicznej oraz urządzeń komunikacji wewnętrznej i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dopuszczeniem realizacji wolnostojących budynków usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży do 200 m².

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% jej powierzchni;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy, stanowiący stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,40,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,10;
- 4) obsługa komunikacyjna działek budowlanych: poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 9KDW;
- 5) w ramach działki budowlanej należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług w budynku usługowym oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 5 osób zatrudnionych w usługach;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 5,0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 9KDW,
 - b) 10,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 7ZI,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych na granicy działki budowlanej od strony terenu 2P/U;
- 7) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem skablowania linii napowietrznych, 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 oraz zwiększenie wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych przy zastrzeżeniu, że dwie ostatnie kondygnacje zrealizowane będą w wysokim dachu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkaniowo-usługowych i usługowych ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 12,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, wysokość budowli pomocniczych może wynosić do 12,0 m,
- b) dla budynków mieszkaniowych i budynków pomocniczych 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 wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°; dopuszcza się stosowanie pokrycia z wióra lub trzciny;
- 4) na budynkach i budowlach pomocniczych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 35 m², dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
- 5) forma architektoniczna budynków pomocniczych winna harmonizować z budynkami przeznaczenia podstawowego na działce budowlanej;
- 6) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg – kalenica równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczających terenu drogi;
- 7) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

5. Ustala się zasady podziału geodezyjnego terenu: nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć:

- 1) bezpośredni dostęp do drogi wewnętrznej;
- 2) powierzchnię nie mniejszą niż 1500 m²;
- 3) dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej oraz na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§ 23. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 5MN (o powierzchni około 0,73 ha).

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa;
- 3) w zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się realizację wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków i budowli pomocniczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100 m², obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacji wewnętrznej;
- 4) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się realizację budynków usługowych, w tym o funkcji handlowej o powierzchni sprzedaży do 200 m².

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 30% jej powierzchni;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej nie może być mniejsza niż 40% jej powierzchni;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy, stanowiący stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,30,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,15;
- 4) obsługa komunikacyjna działek budowlanych: poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 9KDW oraz w oparciu o istniejące wjazdy na nieruchomości;
- 5) w ramach działki budowlanej należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług w budynku usługowym oraz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny oraz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 5 osób zatrudnionych w usługach;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 5,0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 9KDW,

- b) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych na granicy działek budowlanych wydzielonych z terenu 5MN;
- 7) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem skablowania linii napowietrznych, jej przebudowy i rozbudowy;
- 8) ustala się pozostawienie naturalnej rzeźby terenu wraz ze skarżą.
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 oraz zwiększenie wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych przy zastrzeżeniu, że dwie ostatnie kondygnacje zrealizowane będą w wysokim dachu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 12,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, wysokość budowli pomocniczych ogranicza się do 12,0 m,
- b) dla budynków pomocniczych 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 wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°; dopuszcza się stosowanie pokrycia z wióra lub trzciny;
- 4) na budynkach i budowlach pomocniczych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 35 m², dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
- 5) forma architektoniczna budynków pomocniczych winna harmonizować z budynkami przeznaczenia podstawowego na działce budowlanej;
- 6) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg – kalenica równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczających terenu drogi;
- 7) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.
5. Ustala się zasady podziału geodezyjnego terenu: nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć:
- 1) bezpośredni dostęp do drogi wewnętrznej;
- 2) powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m²;
- 3) dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej oraz na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§ 24. 1. Ustala się teren lasu, oznaczony symbolem 6ZL (o powierzchni około 0,03 ha).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się ochronę zieleni naturalnej, którą należy traktować jako ważny element izolacji akustycznej, poprawy krajobrazu i mikroklimatu.

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

4. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję izolacyjną.

5. Nie przewiduje się podziału geodezyjnego terenu 6ZL.

§ 25. 1. Ustala się tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone symbolami 7ZI (o powierzchni około 0,10 ha), 8ZI (o powierzchni około 0,08 ha).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się ochronę zieleni naturalnej, które należy traktować jako ważny element izolacji akustycznej, poprawy krajobrazu i mikroklimatu.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 wprowadza się nakaz wprowadzenia i utrzymywania zieleni w formie uporządkowanej poprzez stosowanie niezbędnych cięć i wyrębów pielęgnacyjnych oraz prowadzenie nasadzeń służących jako zieleni izolacyjna. Dopuszcza się możliwość lokalizacji na tych terenach urządzeń komunikacyjnych – parkingów dla terenów przeznaczonych pod zabudowę z towarzyszącą zielenią oraz reklam zgodnie z warunkami określonymi w ustawie o drogach publicznych.

4. W zakresie podziałów terenów ZI dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej.

§ 26. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 9KDW (o powierzchni około 0,21 ha) i 10KDW (o powierzchni około 0,09 ha).

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 6 m do 30 m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) ustala się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się zakaz parkowania i postoju na terenie 10KDW.

3. W granicach pasa drogowego należy zrealizować i zapewnić:

- 1) nawierzchnię jezdnią w ramach ciągów pieszo-jezdnych;
- 2) zjazdy na przyległe drogi i tereny;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) infrastrukturę techniczną;
- 5) uzbrojenie techniczne.

Rozdział 13 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

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

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suwałki.

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

**Przewodniczący Rady
Marek Jeromin**

Załącznik nr 2 do uchwały nr XX/166/16

Rady Gminy Suwałki

z dnia 26 lipca 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIA 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 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961) Rada Gminy Suwałki stwierdza, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 29 grudnia 2015 roku do 29 stycznia 2016 roku oraz w terminie 14 dni po wyłożeniu tj. do dnia 13 lutego 2016 roku włącznie oraz w okresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 28 kwietnia 2016 r. do 01 czerwca 2016 r. oraz w terminie 14 dni po wyłożeniu tj. do dnia 15 czerwca 2016 roku włącznie, wpłynęły następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Biała Woda w gminie Suwałki:

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, burmistrza albo prezydenta miasta*) w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr XX/166/16 z dnia 26 lipca 2016 r.		uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	10.02.2016 r.	[...]*	Brak zgody na lokalizację warsztatu samochodów ciężarowych oraz dużej bazy postojowej dla samochodów ciężarowych i dużych maszyn budowlanych na terenie oznaczonym jako U1. Warsztat zlokalizowany jest w odległości około 27m od budynku mieszkalnego wnoszącego. W prognozie oddziaływania na środowisko projektu m.p.z.p. nie uwzględniono szkodliwych i bardzo uciążliwych czynników: a) dużego zadymienia, w skutek działania silników samochodów ciężarowych i sprzętu, b) dużego hałasu pracujących maszyn i silników samochodowych oraz powstającego przy prostowaniu, naprawie dużymi młotami, c) wielogodzinnego świstu powietrza przy piaskowaniu – czyszczeniu skorodowanych elementów, d) wielkich tumanów kurzu i pyłu powstających przy piaskowaniu – czyszczeniu skorodowanych elementów oraz przy ruchu transportu ciężkiego nieutwardzoną drogą dojazdową i placem, e) wielkich plam rozlanego oleju, paliwa, płynu hamulcowego i chłodniczego oraz pozostałości smaru na wspólnej drodze dojazdowej i placu. Ponadto wskazano, że samochody zaparkowane na drodze dojazdowej utrudniają, blokują dostęp do posesji wnoszącego. Funkcjonowanie warsztatu utrudnia życie właścicielom istniejących i realizowanych budynków mieszkalnych	Działki nr geod. 241/7, 241/2 w obrębie Biała Woda	1U – teren zabudowy usługowej	1. uwaga uwzględniona w części	2. uwaga nieuwzględniona w części	1. uwaga uwzględniona w części	2. uwaga nieuwzględniona w części	1. ustalono konieczność ponownego przeanalizowania wskazanych w uwadze czynników i oddziaływań 2. przeznaczenie terenu 1U pozostaje bez zmian

			w okolicy. Wnoszący wskazuje, że rozbudowa warsztatu może nie spełniać norm hałasu i zanieczyszczeń, szkodząc okolicznym mieszkańcom. Według wnoszącego przyjęcie projektu m.p.z.p. spowoduje wieloletni konflikt między mieszkańcami osiedla a właścicielem warsztatu.						
2.	15.06.2016 r.	[...]*	Brak zgody na umiejscowienie na terenie oznaczonym U1 warsztatu samochodów ciężarowych i dużej bazy transportowej i sprzętu budowlanego w bliskiej odległości od domu. Warsztat zlokalizowany jest w środku osiedla mieszkaniowego i bardzo szkodzi okolicznym mieszkańcom i środowisku. Wskazano, że miały być prowadzone badania przez sanepid i inne organy kontrolne – składający uwagę nie był o tym informowany i nic nie widział. Według wnoszącego uwagę, dobrze wypadające kontrole były fikcyjne i prowadzone po uprzedzeniu właściciela terenu.	Działki nr geod. 241/7, 241/2 w obrębie Biała Woda	IU – teren zabudowy usługowej		uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona
3.	20.06.2016 r. (nadano w urzędzie pocztowym dnia 15.06.2016 r.)	[...]*	Brak zgody na umiejscowienie na terenie oznaczonym U1 warsztatu samochodów ciężarowych i dużej bazy postojowej dla samochodów ciężarowych i dużych maszyn budowlanych, ze względu na fakt, że warsztat zlokalizowany jest w odległości około 25m od budynku mieszkalnego wnoszącego uwagę. Od poprzedniego – pierwszego wyłożenia ww. planu, zdaniem wnoszącego, nic się nie zmieniło na lepsze, szkodliwość oddziaływania warsztatu na okolicznych mieszkańców jest bardzo duża. Wskazano, że prowadzone przez sanepid i inne organy kontrolne badania to działania pozorowane i fikcyjne i nie mogły wykazać rzeczywistego bardzo szkodliwego oddziaływania na środowisko i okolicznych mieszkańców. W prognozie oddziaływania na środowisko projektu m.p.z.p., zdaniem wnoszącego uwagę, nie uwzględniono szkodliwych i bardzo uciążliwych czynników: a) dużego zadymienia, w skutek uruchamiania i wielogodzinnego docierania silników oraz prób po naprawach dużych samochodów ciężarowych i sprzętu, b) dużego hałasu pracujących maszyn i silników samochodowych oraz wielogodzinnego świstu powietrza przy piaskowaniu – czyszczeniu skorodowanych elementów, h)hałasu powstającego przy prostowaniu, naprawie dużymi młotami skrzyń ładunkowych wywrotek i innych elementów metalowych samochodów (trwa to często kilka godzin – a odgłos słychać w promieniu kilkuset metrów), c) wielkich tumanów kurzu i pyłu powstających przy piaskowaniu – utworzonych z odspojonych od oczyszczonych elementów mieszanin rdzy, farby zużytych klocków hamulcowych i piasku, - drażni to gardło i nos, ciężko jest oddychać, ww.	Działki nr geod. 241/7, 241/2 w obrębie Biała Woda	IU – teren zabudowy usługowej		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona

			<p>odpady dostają się wszędzie, d) przejeżdżające ciężarówki i sprzęt wzbijają kurz i pył ze względu na nie utwardzoną piaskowo-zwirową nawierzchnie drogi dojazdowej (około 200m) – co potęgują susze ostatnich lat, e) problemem są wielkie plamy rozlanego oleju, paliwa, płynu hamulcowego i chłodniczego oraz pozostałości smaru na wspólnej drodze dojazdowej i placyku, gdzie też często wykonywane są naprawy, a stojące tam samochody poważnie utrudniają dojazd do posesji wnoszącego uwagę, f) smary i oleje zatrąły wodę w studni, m) codziennie na terenie warsztatu i drodze dojazdowej stoi kilka lub kilkanaście samochodów ciężarowych, g) właściciel warsztatu reklamuje się jako działający 24 godziny na dobę, także w niedzielę i święta, dla potrzeb miejscowych i transportu międzynarodowego. Ponadto wskazano, że funkcjonowanie warsztatu utrudnia życie właścicielom budynków mieszkalnych w okolicy. Wskazuje też, że plan umożliwi rozbudowę i powiększenie warsztatu. Wnoszący wskazuje, że rozbudowa warsztatu może nie spełniać norm hałasu i zanieczyszczeń, szkodząc okolicznym mieszkańcom. Przyjęcie projektu m.p.z.p. spowoduje wieloletni konflikt między mieszkańcami osiedla a właścicielem warsztatu.</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

[...]* - wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych

Załącznik nr 3 do uchwały nr XX/166/16

Rady Gminy Suwałki

z dnia 26 lipca 2016 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**

Zgodnie z art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961) rozstrzyga się o sposobie realizacji 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, w sposób następujący:

LP.	RODZAJ INWESTYCJI	SPOSÓB REALIZACJI
1.	budowa sieci kanalizacji sanitarnej	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym – finansowanie budżet gminy oraz środki zewnętrzne
2.	rozbudowa sieci wodociągowej	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym – finansowanie budżet gminy oraz środki zewnętrzne

Zakłada się możliwość i celowość pozyskania wsparcia finansowego na realizację celów publicznych w zakresie uzbrojenia terenów.