

**Uchwała Nr IV/28/07
Rady Gminy Suwałki
z dnia 20 lutego 2007 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi 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 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz.1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128), art. 6 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266; z 2005 r. Nr 175, poz.1462; z 2006 r. Nr 12, poz. 63) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz.319; Nr 225, poz.1635), zgodnie z uchwałą Nr XX/174/04 Rady Gminy Suwałki z dnia 20 sierpnia 2004 r., uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I – POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suwałki” uchwalonego uchwałami Rady Gminy Suwałki Nr XVIII/114/01 z dnia 30 stycznia 2001 r. i Nr XXVII/228/05 z dnia 29 czerwca 2005 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Biała Woda w gminie Suwałki, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest również załącznik Nr 2 dotyczący sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Suwałki oraz zasad ich finansowania.
3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 9,42 ha położony we wsi Biała Woda przy drodze powiatowej od drogi 1134B Suwałki (ul. Szpitalna, Krzywólka, ul. bez nazwy) – Potasznia – Okrągłe – Jeleniewo do drogi 1134B i przy drodze gminnej.

§ 2

Przeznacza się na cele nierolnicze cały obszar objęty planem o powierzchni 9,42 ha gruntów rolnych z glebami wytworzonymi z utworów mineralnych, w tym: 3,11 ha gruntów stanowiących użytki rolne klas RV i 6,31 ha klas RVI.

§ 3

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć budynek w kierunku drogi, sąsiedniej działki lub sąsiedniego terenu;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami lub innymi obiektami budowlanymi;
- 5) powierzchni zabudowanej działki lub nieruchomości - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy łącznie z powierzchnią elementów budynku mających oparcie na gruncie i z nawierzchniami utwardzonymi dojeżdż, dojazdów, placyków, boisk, itp.;
- 6) nieruchomości - należy przez to rozumieć jedną, dwie lub więcej działek sąsiadujących ze sobą i należących do jednego właściciela;
- 7) basenie - należy przez to rozumieć sztucznie zbudowany zbiornik na wodę służący do celów rekreacyjnych;
- 8) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi;

- 9) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi.

§ 4

1. Celem regulacji zawartych w planie jest:
 - 1) ustalenie zasad zagospodarowania terenów objętych planem;
 - 2) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
 - 3) planistyczne uporządkowanie obszaru objętego planem poprzez określenie zasad z zakresu kształtowania przestrzeni, propozycji podziału terenu oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
2. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny zabudowy pensjonatowej, usług turystycznych oraz zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem MP,UT,ZP. Funkcja przewidywana dla tych terenów dotyczy usług hotelarskich i innych usług świadczonych na rzecz turystów i odwiedzających wraz z funkcją towarzyszącą, w tym gastronomią;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
 - 3) teren usług handlu oznaczony na rysunku planu symbolem UH;
 - 4) teren projektowanej stacji transformatorowej oznaczony na rysunku planu symbolem EE;
 - 5) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
 - 6) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone, oznaczone na rysunku planu linią ciągłą;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy.
4. Oznaczenia graficzne dotyczące zawartych w planie propozycji planistycznych nieobowiązujących ściśle:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania – orientacyjne, oznaczone na rysunku planu linią przerywaną;
 - 2) proponowane linie podziału działek (z dopuszczeniem korekty linii podziału przy jednoczesnym zachowaniu warunku, że przedstawiona na rysunku planu liczba działek powstałych w wyniku podziałów jest maksymalna).

DZIAŁ II - USTALENIA OGÓLNE

§ 5

1. Ustalenia niniejszego działu dotyczą całego obszaru objętego planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
2. Ustalenia, o których mowa w ust.1 wraz z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w dziale III niniejszej uchwały, stanowią podstawę do opracowania projektów budowlanych, projektów zagospodarowania działek i terenów oraz dokonywania podziałów geodezyjnych.

Rozdział 1 - Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte są w ustaleniach ogólnych określonych w Dziale II i szczegółowych dla poszczególnych terenów określonych w Dziale III niniejszej uchwały.

Rozdział 2 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7

1. W zakresie ochrony środowiska gruntowo - wodnego i wód powierzchniowych ustala się:
 - 1) obowiązek odprowadzania ścieków socjalno-bytowych do kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzanie ww ścieków do indywidualnych oczyszczalni przydomowych lub zbiorników szczelnych w przypadku, gdy włączenie do użytku realizowanych obiektów wyprzedzi realizację zbiorczej sieci kanalizacyjnej;
 - 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowe;
 - 3) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków z utwardzonych powierzchni placów i parkingów do gruntu i wód powierzchniowych.
2. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się obowiązek stosowania ekologicznych nośników energii w systemach grzewczych projektowanej zabudowy.

3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi zapewniającymi ochronę życia i zdrowia ludzi oraz ochronę środowiska.
4. Na części obszaru objętego planem (teren IMP,UT,ZP) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych wyłącznie z zakresu obsługi ruchu turystycznego (usługi hotelarskie) i agroturystyki obejmujących obiekty zamieszkania zbiorowego wraz z usługami towarzyszącymi, w tym gastronomią, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
5. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji wszelkich nośników reklamowych, za wyjątkiem informacji dotyczących usług prowadzonych na obszarze objętym planem.

Rozdział 3 - Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8

Na obszarze objętym planem nie ma zabytków ani dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 4 – Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9

1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią drogi publiczne i wewnętrzne.
2. Ustalenia dotyczące przestrzeni, o których mowa w ust.1 zawarte są w §10 niniejszej uchwały.

Rozdział 5 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10

Ustalenia z zakresu komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną zapewniają istniejące drogi publiczne: powiatowa od drogi 1134B Suwałki (ul. Szpitalna, Krzywólka, ul. bez nazwy) – Potasznia – Okrągłe – Jeleniewo do drogi 1134B (1KD) i gminna (2KD).
2. Linia rozgraniczająca drogi powiatowej 1KD od strony obszaru objętego planem pozostaje niezmieniona.
3. Ustala się poszerzenie istniejącej drogi gminnej 2KD (ok. 0,201 ha) do 10 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg, o których mowa w ust. 1, 2 i 3:
 - 1) od drogi powiatowej 1KD – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) od drogi gminnej 2KD – 6 m od jej linii rozgraniczającej.
5. Ustala się następujące parametry dla projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 3KDW (ok. 0,076 ha), 4KDW (ok. 0,169 ha), 5KDW (ok. 0,119 ha) i 6KDW (ok. 0,1 ha):
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 3KDW, 5KDW i 6KDW – 8 m,
 - b) 4KDW – 10 m;
 - 2) drogi zakończone są placami nawrotowymi o parametrach zgodnie z rysunkiem planu.
6. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg, o których mowa w ust. 5 w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg.
7. Ustala się, że drogi wewnętrzne, o których mowa w ust.5, stanowią własność prywatną
8. Ustala się niezbędne obszary widoczności w narożnikach skrzyżowań określone na rysunku planu, w których obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich przeszkód ograniczających widoczność.
9. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z ich utrzymaniem oraz infrastruktury technicznej.

§ 11

Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w ciepło

Ustala się obowiązek zaopatrzenia w energię cieplną z kotłowni własnych na paliwo proekologiczne.

§ 12

1. **Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych** – powierzchniowe.
2. Dopuszcza się zagospodarowanie nie zanieczyszczonych wód z dachów do pielęgnacji roślinności – w ramach własnych nieruchomości.
3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni ciągów komunikacyjnych – w oparciu o urządzenia odwadniające w pasach drogowych.

§ 13

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków

1. Zaopatrzenie w wodę – ustala się zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z projektowanej gminnej sieci wodociągowej na potrzeby socjalno-bytowe i ochrony przeciwpożarowej. Dopuszcza się możliwość budowy studni indywidualnych.
2. Odprowadzanie ścieków – docelowo odprowadzanie ścieków siecią kanalizacji sanitarnej gminnej z dopuszczeniem okresowego (do czasu zrealizowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej) wykorzystania indywidualnych oczyszczalni przydomowych lub szczelnych zbiorników.

§ 14

Ustalenia z zakresu elektroenergetyki

1. W celu pokrycia zapotrzebowania na energię elektryczną obszaru objętego planem należy:
 - 1) na terenie oznaczonym symbolem 4EE zbudować słupową stację transformatorową z transformatorem dostosowanym mocą do aktualnych potrzeb;
 - 2) projektowaną słupową stację transformatorową zasilić od strony SN-15kV napowietrzną linią elektroenergetyczną z istniejącej w pobliżu napowietrznej linii SN-15kV;
 - 3) w pasach drogowych dróg wewnętrznych, drogi gminnej jak również powiatowej wybudować napowietrzne, izolowane linie elektroenergetyczne komunalno-oświetleniowe nN-0,4/0,23kV;
 - 4) przyłącza elektroenergetyczne od komunalnych linii napowietrznych do poszczególnych obiektów należy wykonać na podstawie indywidualnych warunków wydanych poszczególnym inwestorom przez Rejon Energetyczny w Suwałkach. Przewiduje się budowę izolowanych przyłączy napowietrznych z dopuszczeniem budowy przyłączy kablowych z usytuowaniem złącz kablowych w linii ogrodzenia poszczególnych posesji.
2. Na terenie oznaczonym symbolem 1MP,UT,ZP przewiduje się realizację elektrowni wiatrowej, której lokalizacja musi spełniać warunki uwzględniające projektowane lub istniejące zagospodarowanie terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15

Ustalenia z zakresu telekomunikacji

1. Przewiduje się budowę kablowych linii telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych.
2. Warunki budowy zostaną określone przez wybranego operatora sieci na etapie wykonywania projektów szczegółowych.

§ 16

W zakresie usuwania odpadów ustala się obowiązek segregacji odpadów komunalnych i ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami komunalnymi w gminie.

Rozdział 6 – Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 17

1. Północna część obszaru objętego niniejszym planem położona jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”.
2. Ustalenia planu uwzględniają położenie terenów objętych planem na obszarze, o którym mowa w ust.1.
3. W granicach planu nie ma terenów górniczych, a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 7 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 18

Na obszarze objętym planem nie ma terenów, dla których istnieje konieczność ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w trybie przepisów odrębnych.

Rozdział 8 – Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19

Do czasu realizacji ustaleń planu wszystkie tereny objęte niniejszym planem mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób.

DZIAŁ III – USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1MP,UT,ZP

§ 20

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MP,UT,ZP** (ok. 3,683 ha) przeznacza się pod zabudowę pensjonatową i usługi turystyczne z zielenią urządzoną. Funkcja przewidywana dla tych terenów dotyczy usług hotelarskich i innych usług świadczonych na rzecz turystów i odwiedzających (w tym agroturystyki) wraz z funkcją towarzyszącą, w tym gastronomią, obiektami stajni, ogrodu zimowego, boisk sportowych, kortów tenisowych, basenu, placów zabaw, itp. towarzyszącymi funkcji turystycznej, zielenią i obiektami małej architektury wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się funkcję mieszkaniową jednorodzinną na potrzeby właścicieli nieruchomości, realizację zabudowy siedliskowej na potrzeby prowadzonego gospodarstwa rolnego, odtworzenie zbiornika wodnego oraz możliwość realizacji elektrowni wiatrowej.
3. Lokalizacja elektrowni wiatrowej musi spełniać warunki określone przepisami odrębnymi, uwzględniające projektowane lub istniejące zagospodarowanie terenów sąsiednich.

§ 21

1. Obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować w sposób zapewniający dostosowanie formy architektonicznej do otoczenia i krajobrazu.
2. Dostosowanie formy architektonicznej, o której mowa w ust.1 nastąpi poprzez realizację ustaleń zawartych w §22.

§ 22

1. Ustala się zakaz dokonywania podziału geodezyjnego terenu 1MP,UT,ZP.
2. Zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną terenu – 9000 m²;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 4500 m²;
 - 3) pozostałą część terenu należy przeznaczyć na:
 - a) zieleń urządzoną – stosowanie nawierzchni trawiastych, nasadzenia krzewów i drzew iglastych i liściastych,
 - b) odtworzenie zbiornika wodnego na potrzeby rekreacji,
 - c) obiekty małej architektury;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić minimum 50% powierzchni terenu;
 - 5) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w ramach powierzchni zabudowy, o której mowa w punkcie 2);
 - 6) ustala się obowiązek lokalizowania budynków w odległości nie mniejszej niż 4 m od linii rozgraniczających terenu oraz w granicach określonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. Warunki realizacji zabudowy:
 - 1) ustala się obowiązek wykonania rozpoznania geotechnicznego przed rozpoczęciem robót budowlanych. W przypadku stwierdzenia występowania - w poziomie posadowienia budynków - gruntów nienośnych, należy wykonać badania geotechniczne;
 - 2) ustala się następujące formy architektoniczne budynków jako obowiązujące dla projektowanej zabudowy:
 - a) w rozwiązaniach architektoniczno-budowlanych budynków, obiektów małej architektury i ogrodzeń należy nawiązać do tradycyjnego budownictwa z budulca drewnianego, gliny i kamienia,
 - b) wysokość maksymalna od strony elewacji frontowej - trzy kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia realizowana w formie poddasza użytkowego z dachem wielospadowym, symetrycznym lub polskim łamanym o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°. Dopuszcza się zastosowanie dachu mansardowego o kącie nachylenia połaci do 60°,

- c) nieprzekraczalna wysokość zabudowy od strony elewacji frontowej, liczona od poziomu terenu do kalenicy dachów – 14 m,
- d) ustala się obowiązek stosowania na pokrycie dachów dachówki lub materiałów imitujących dachówkę,
- e) dopuszcza się zastosowanie pokrycia dachowego z trzciny lub z gontu,
- f) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru obiektów – 1,0 m ponad poziom terenu od strony elewacji frontowej;
- 3) dopuszcza się realizację wiat i zadaszeń;
- 4) ogrodzenia:
 - a) ogrodzenia nieruchomości powinny umożliwiać migrację drobnej fauny (co oznacza przerywaną podmurówkę lub jej brak), o maksymalnej wysokości 1,8 m. Ograniczenie wysokości ogrodzeń nie dotyczy zaakcentowanych wejść i wjazdów,
 - b) ogrodzenie od strony dróg należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej w liniach rozgraniczających tych dróg,
 - c) ustala się zakaz wykonywania pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
- 3. Kolorystyka budynków:
 - 1) ustala się zakaz stosowania dachów w agresywnych, nienaturalnych kolorach, w tym w szczególności w kolorach jaskrawozielonym i niebieskim;
 - 2) kolory obowiązujące na elewacjach – jasne, pastelowe i naturalne dla użytego materiału z dopuszczeniem mocniejszych kolorów akcentów detali elewacji;
 - 3) stolarka okienna i drzwiowa – w kolorystyce współgrającej z kolorystyką budynku.
 - 4. Kolorystyka obiektów małej architektury i ogrodzeń powinna współgrać z kolorystyką obiektów budowlanych.
 - 5. Obsługa komunikacyjna:
 - 1) dojazdem 4KDW;
 - 2) dopuszcza się realizację zjazdu z drogi powiatowej 1KD na potrzeby właścicieli nieruchomości, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
 - 3) miejsca postojowe obsługujące projektowaną zabudowę pensjonatową i usługową należy zapewnić na własnych nieruchomościach według wskaźnika minimum 1 miejsce postojowe na jeden pokój przeznaczony dla turystów.

Rozdział 2 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami MN

§ 23

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2.1MN** (ok. 0,442 ha), **2.2MN** (ok. 1,193 ha), **2.3MN** (ok. 0,947 ha) i **5MN** (ok. 2,37 ha) przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z zielenią i obiektami małej architektury.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację boisk i basenów na potrzeby ich mieszkańców.

§ 24

1. Obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować w sposób zapewniający dostosowanie formy architektonicznej do otoczenia i krajobrazu.
2. Dostosowanie formy architektonicznej, o której mowa w ust.1 nastąpi poprzez realizację ustaleń zawartych w §25.

§ 25

1. Ustala się, że liczba działek przedstawiona na rysunku planu jest maksymalna.
2. Zasady zagospodarowania działki budowlanej:
 - 1) ustala się, że na każdej działce można wybudować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący;
 - 2) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną – do 40% powierzchni całkowitej każdej z działek i nie więcej niż 800 m² dla działek o powierzchni większej niż 1500 m²;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 15% powierzchni działki;
 - 4) pozostałą część działki budowlanej należy przeznaczyć na:
 - a) zielenią urządzoną – stosowanie nawierzchni trawiastych, nasadzenia krzewów i drzew iglastych i liściastych,
 - b) obiekty małej architektury;

- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić 40% powierzchni działki lub nieruchomości;
 - 6) ustala się obowiązek lokalizowania budynków mieszkalnych w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy nieruchomości;
 - 7) jako zasadę ustala się, że główna kalenica budynku równoległa jest do drogi, z której projektuje się główny wjazd i wejście na działkę lub nieruchomość;
 - 8) dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych wolnostojących w ramach powierzchni zabudowy, o której mowa w punkcie 3) zgodnie z poniższymi warunkami:
 - a) ustala się, że na każdej działce można wybudować jeden budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
 - b) garaże i budynki gospodarcze należy budować wyłącznie jako parterowe, z dopuszczeniem poddaszy nieużytkowych,
 - c) formę architektoniczną, rozwiązania kolorystyczne, materiałowe oraz elementy wykończenia zewnętrznego garaży i budynków gospodarczych należy zharmonizować z budynkiem mieszkalnym,
 - d) dopuszcza się grupowanie budynków garażowych i gospodarczych po granicach nieruchomości;
 - 9) dopuszcza się realizację wiat i zadaszeń z możliwością grupowania ich przy granicach nieruchomości pod warunkiem zastosowania zabezpieczeń przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) w zagospodarowaniu nieruchomości położonych na terenach 2.3MN i 5MN należy uwzględnić przebieg istniejących linii energetycznych średniego napięcia.
3. Warunki realizacji zabudowy:
- 1) ustala się obowiązek wykonania rozpoznania geotechnicznego przed rozpoczęciem robót budowlanych. W przypadku stwierdzenia występowania - w poziomie posadowienia budynków - gruntów nienośnych, należy wykonać badania geotechniczne;
 - 2) ustala się następujące formy architektoniczne budynków jako obowiązujące dla projektowanej zabudowy:
 - a) ustala się możliwość realizacji obiektów murowanych lub drewnianych,
 - b) w rozwiązaniach architektoniczno-budowlanych budynków, obiektów małej architektury i ogrodzeń ustala się obowiązek nawiązania do tradycyjnego budownictwa z budulca drewnianego, gliny i kamienia,
 - c) wysokość maksymalna - dwie kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia realizowana w formie poddasza użytkowego z dachem wielospadowym lub symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
 - d) nieprzekraczalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do kalenicy dachów – 10 m,
 - e) na terenie 5MN, na działkach przyległych do drogi powiatowej 1KD, z powodu istniejących znacznych spadków terenowych, dopuszcza się od strony elewacji frontowej podwyższenie maksymalnej wysokości zabudowy, o której mowa w punktach c) i d) do trzech kondygnacji i nieprzekraczalnej wysokości do 14 m,
 - f) ustala się obowiązek stosowania na pokrycie dachów dachówki lub materiałów imitujących dachówkę,
 - g) dopuszcza się zastosowanie dachów trzcinowych lub z gontu,
 - h) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru obiektów – 1,0 m ponad poziom terenu od strony elewacji frontowej;
 - 3) ogrodzenia:
 - a) ogrodzenia działek indywidualnych powinny umożliwiać migrację drobnej fauny (co oznacza przerywaną podmurówkę lub jej brak), o maksymalnej wysokości 1,8 m. Ograniczenie wysokości ogrodzeń nie dotyczy zaakcentowanych wejść i wjazdów,
 - b) ogrodzenie działki budowlanej od strony dróg należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej uwzględniając linie rozgraniczające,
 - c) ustala się zakaz wykonywania pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
 4. Kolorystyka budynków:
 - 1) ustala się zakaz stosowania dachów w agresywnych, nienaturalnych kolorach, w tym w szczególności w kolorach jaskrawozielonym i niebieskim, itp.;
 - 2) kolory obowiązujące na elewacjach – jasne, pastelowe i naturalne dla użytego materiału z dopuszczeniem mocniejszych kolorów detali elewacji;

- 3) stolarka okienna i drzwiowa – w kolorystyce współgrającej z kolorystyką budynku.
5. Kolorystyka obiektów małej architektury i ogrodzeń powinna współgrać z kolorystyką obiektów budowlanych.

Rozdział 3 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania pozostałych terenów

§ 26

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3UH** (ok. 0,1 ha) przeznaczają się pod zabudowę usługową z zakresu handlu.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się możliwość wybudowania jednego obiektu wolnostojącego z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej na potrzeby prowadzących działalność usługową.
3. Zasady zagospodarowania działki budowlanej:
 - 1) ustala się, że powierzchnia zabudowana działki może wynosić 100% powierzchni działki, pod warunkiem zaprojektowania zieleni urządzonej w pojemnikach, np. donicach;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 200 m², a pozostałą część działki należy przeznaczyć na:
 - a) miejsca postojowe,
 - b) zieleni urządzonej – trawniki i zieleni ozdobnej,
 - c) obiekty małej architektury;
 - 3) ustala się obowiązek zlokalizowania budynku w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy działki.
4. Warunki realizacji zabudowy:
 - 1) ustala się, że forma architektoniczna budynku i jego kolorystyka powinna współgrać z formą architektoniczną budynków na pozostałych terenach oznaczonych symbolem MN;
 - 2) wysokość maksymalna - dwie kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia realizowana w formie poddasza użytkowego z dachem wielospadowym lub symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
 - 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy od poziomu terenu do kalenicy dachów – 10 m,
 - 4) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru obiektów – 1,0 m ponad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - 5) pozostałe ustalenia dotyczące ogrodzeń i kolorystyki zgodnie z §25 ust.3 pkt 3) oraz ust.4 i ust.5

§ 27

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4EE** (ok. 0,02 ha) przeznaczają się pod projektowaną stację transformatorową.

DZIAŁ IV - POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 28

Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów dróg (2KD, 3KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW) – w wysokości 1 % (słownie: jeden procent);
- 2) dla pozostałych terenów – w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 29

W zakresie ustalonym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XXXIV/291/06 Rady Gminy Suwałki z dnia 5 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących wsie: Potasznia, Bród Stary i część wsi Biała Woda (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 167, poz.1548).

§ 30

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suwałki.

§ 31

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Maciej Suchocki

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr IV/28/07
Rady Gminy Suwałki
z dnia 20 lutego 2007 r.

Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania

- I. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Biała Woda w gminie Suwałki, obejmujący obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej, przewiduje realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 1. budowę sieci wodociągowej,
 2. budowę kanalizacji sanitarnej.

- II. Ww inwestycje zostaną zrealizowane ze środków własnych gminy (zgodnie z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym) w sposób określony w przepisach odrębnych.