

## **UCHWAŁA NR VIII/67/07**

### **RADY GMINY SUWAŁKI**

z dnia 17 sierpnia 2007 roku

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Przebród w gminie Suwałki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. 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; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327), art. 6 ust. 1 i art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z 2005 r. Nr 175, poz. 1462; z 2006 r. Nr 12 poz. 63, z 2007 r. Nr 75, poz. 493, Nr 80, poz. 541); oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. 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) oraz Uchwały Nr XXIX/248/05 Rady Gminy Suwałki z dnia 21 września 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Przebród, w gminie Suwałki - Rada Gminy Suwałki uchwala, co następuje:

### **ROZDZIAŁ I**

#### **PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suwałki” uchwalonym uchwałą Nr XVII/114/01 Rady Gminy Suwałki z dnia 30 stycznia 2001r. oraz z aktualizacją „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suwałki” uchwalonym uchwałą Nr XXVII/228/05 Rady Gminy Suwałki z dnia 29 czerwca 2005r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Przebród, w Gminie Suwałki, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1 : 2000, stanowiącym załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej planem.

1. Granicami opracowania planu objęto teren części wsi Przebród, położony po obu stronach drogi wojewódzkiej Nr 653 Sedranki – Bakalarzewo – Suwałki – Sejny – Poćkuny w gminie Suwałki.

§ 2. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 17,6044 ha, o następującej strukturze:

- 1) RIVb o powierzchni – 0,9700 ha;
- 2) RV o powierzchni – 8,3151 ha;
- 3) R VI o powierzchni – 6,1967 ha;
- 4) RVIZ o powierzchni – 0,0695 ha;
- 5) Ł V o powierzchni – 1,2608 ha
- 6) Ł VI o powierzchni – 0,2514 ha;

- 7) Ps V o powierzchni – 0,3889 ha;
- 8) Ps VI o powierzchni – 0,0752 ha;
- 9) N o powierzchni – 0,0768 ha.

§ 3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1. Załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000.

2. Załącznik nr 2 – sposób rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Przebród, w Gminie Suwałki.

3. Załącznik nr 3 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Suwałki.

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

1. Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową, techniczno-produkcyjną, zagrodową oraz terenów użytkowanych rolniczo, zieleni, terenów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

2. Określenie zasad zagospodarowania terenów, minimalizujących skutki wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

3. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

4. Uporządkowanie istniejącej zabudowy.

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

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg i ulic;
- 4) linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu – zasady podziału na działki budowlane.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, w tym:

- 1) przebieg istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej;
  - 2) stanowiska archeologiczne,
  - 3) istniejące i projektowane zjazdy indywidualne z drogi wojewódzkiej,
  - 4) trasa przebiegu ciągu rowerowego
- mają charakter informacyjny.

3. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów nie podlegających uchwaleniu:

- 1) opracowania ekofizjograficznego;

- 2) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko;
- 3) prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 6. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określania o:

- 1) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu w skali 1:2000 stanowiącą załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć tekst niniejszej Uchwały Rady Gminy Suwałki;
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **linii rozgraniczającej** należy przez to rozumieć linię dzielącą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które w uzasadnionych projektem zagospodarowania terenu lub projektem podziału terenu przypadkach mogą odbiegać od określonych na rysunku planu w wielkościach zapisanych w ustaleniach szczegółowych uchwały bez konieczności zmiany planu;
- 6) **linii rozgraniczającej tereny o tym samym przeznaczeniu – zasadzie podziału na działki budowlane** - należy przez to rozumieć linię dzielącą tereny o tym samym przeznaczeniu, które w uzasadnionych projektem podziału terenu przypadkach mogą odbiegać od określonych na rysunku, przy spełnieniu zapisów §12 ust. 3 niniejszej uchwały bez konieczności zmiany planu;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub związane z gruntem elementy konstrukcyjne obiektu budowlanego, nie dotyczy nadwieszonych elementów zadaszeń i nośników reklamowych, w stosunku do ulic i dróg;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi – główny sposób zagospodarowania terenu, któremu muszą być podporządkowane inne funkcje;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe i uzupełniające, które dopuszcza się na danym terenie pod określonymi warunkami, jako wzbogacenie przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
- 11) **symbolu przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów, w tekście i na rysunku planu, określające ich przeznaczenie podstawowe oraz uzupełniające i dopuszczalne;
- 12) **badaniach archeologicznych** – należy przez to rozumieć działania mające na celu odkrycie, rozpoznanie, udokumentowanie i zabezpieczenie zabytku archeologicznego;
- 13) **powierzchni zabudowy działki** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów kubaturowych na działce, mierzoną po zewnętrznym

obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej, w przypadku gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej; do powierzchni zabudowanej zalicza się również prześwity, przejścia, zadaszenia oraz inne elementy budynku mające oparcie na ziemi;

- 14) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
- 15) **zabudowie rekreacji indywidualnej** – należy przez to rozumieć obiekty przeznaczone do okresowego wypoczynku rodzinnego;
- 16) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność nie powodującą pogorszenia warunków zamieszkania i stanu środowiska przyrodniczego, w tym zanieczyszczenia powietrza, wód lub gleby, nie emitującą nieprzyjemnego zapachu, nie generującą uciążliwego ruchu drogowego lub hałasu lub w inny oczywisty sposób pogarszającą warunków życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu.

## **ROZDZIAŁ II**

### **USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM.**

§ 7. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 4) **MNR** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi;
- 5) **UR** – tereny zabudowy usług rzemieślniczych;
- 6) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 7) **UO** – teren obiektów i urządzeń oświatowych i sportowych;
- 8) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 9) **ZL** – tereny lasów i zadrzewień;
- 10) **R** – tereny upraw polowych, użytków zielonych, stawów, zieleni śródpolnej, zadrzewień i dojazdów gospodarczych;
- 11) **W** – teren ujęcia wody;
- 12) **KG, KZ, KL, KD, KDW** – tereny dróg i ulic.

2. Określone w ust. 1 przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy sposób ich użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji dopuszczalnych i uzupełniających dla przeznaczenia podstawowego zgodnie z zasadami określonym w rozdziale III niniejszej uchwały.

3. Tereny, których przeznaczenie plan zmienia mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba, że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

#### § 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Zakłada się rozwój terenów zabudowy w harmonii z wykształconym układem przestrzennym wsi i zachowaniem wymogów ładu przestrzennego.

2. Zagospodarowanie poszczególnych terenów powinno nawiązywać do istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich oraz harmonizować z otaczającym krajobrazem.

3. Zagospodarowanie poszczególnych terenów musi uwzględniać ustalenia zawarte w §11 ust. 1, 2 i 3 tekstu uchwały.

4. Przy wznoszeniu nowych obiektów budowlanych należy stosować tradycyjne formy architektoniczne charakterystyczne dla tego obszaru, zgodne z ustaleniami dotyczącymi kształtowania zabudowy zawartymi w §12 ust. 4 tekstu uchwały.

5. W stosunku do obiektów istniejących nadbudowywanych, rozbudowywanych i przebudowanych należy dążyć do respektowania ustaleń zapisów zawartych w §12 ust. 4 tekstu uchwały.

6. Zakazuje się naruszania w sposób istotny naturalnej konfiguracji terenu podczas budowy nowych obiektów (zasypywania obniżeń, rozkopywania skarp, tworzenia nasypów).

7. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony:

- 1) obszary biologicznie czynne – aktywne tj. łąki, pastwiska, lasy, zadrzewienia, wody i nieużytki bagienne, z wyłączeniem terenów przeznaczonych w planie pod zainwestowanie;
- 2) tradycyjny ukształtowany historycznie sposób i miejsce realizacji zabudowy, jej skala, formy architektoniczne, powiązanie z rozłogami pól, łąk i lasów;
- 3) historycznie ukształtowana struktura użytkowania gruntów, sieć drożna, mozaikowość pól.

8. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania lub rewaloryzacji:

- 1) rekultywacja terenów zdegradowanych do celów rolniczych lub zadrzewienia;
- 2) uporządkowanie istniejących obiektów i urządzeń w obejściach szczególnie na terenie zabudowy rolniczej, produkcyjnej i mieszkaniowej wielorodzinej.

9. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) utworzenie czytelnego układu komunikacyjnego ulic i dróg oraz wydzielenie funkcji poszczególnych terenów na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) racjonalne wykorzystanie terenów, zwłaszcza wzdłuż ciągów komunikacyjnych, przy zachowaniu i ochronie walorów przyrodniczych i krajobrazowych;
- 3) zachowanie właściwej skali i charakteru zabudowy z uwzględnieniem tradycyjnej zabudowy wiejskiej;

- 4) tworzenie architektury projektowanych obiektów nie powodujących silnie eksponowanych dominant w krajobrazie;
- 5) zakaz stosowania form, które są obce miejscowej tradycyjnej architekturze wiejskiej;
- 6) dostosowanie gabarytów i form obiektów budowlanych do skali budynków istniejących w sąsiedztwie;
- 7) modernizacja i remonty istniejących obiektów i przeznaczenie wolnych terenów pomiędzy zainwestowanymi pod nowe obiekty mieszkaniowe, usługowe i układy transportowe;
- 8) sytuowanie budynków mieszkalnych od strony dróg z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, a zabudowy gospodarczej w głębi działki;
- 9) zagospodarowanie zielenią ozdobną, pełniącą jednocześnie funkcję izolacyjną niezabudowanych i nieutwardzonych części działek budowlanych przyległych do dróg;
- 10) poprawa formy architektonicznej obiektów dysharmonizujących z otoczeniem;
- 11) ochrona krajobrazu i zasobów przyrodniczych w szczególności rzeźby terenu przed degradacją;
- 12) ochrona wód powierzchniowych i gleb przed niekontrolowanym zanieczyszczeniem ściekami bytowymi i rolniczymi;
- 13) ochrona cennej, rzadkiej roślinności, torfowisk i zadrzewień śródpolnych;
- 14) zakaz stosowania środków ochrony roślin na terenach spływu wód roztopowych i deszczowych;
- 15) ochrona atmosfery poprzez wprowadzenia paliw ekologicznych do procesów grzewczych i gospodarczych;
- 16) ustala się zakaz zabudowy na obszarze objętym niniejszym planem:
  - a) na terenach leśnych,
  - b) na terenach o dużych spadkach.

#### § 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Teren objęty granicami opracowania planu położony jest poza obszarami objętymi prawnymi formami ochrony przyrody.

2. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, poprzez:

- 1) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej wpływającej szkodliwie na środowisko przyrodnicze w aspekcie dopuszczalnych norm;
- 2) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska;
- 3) zakaz powstawania obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszych przepisach;
- 4) przestrzeganie wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania obszarów wyróżnionych w planie;
- 5) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;

- 6) nakaz rozwiązania gospodarki wodno – ściekowej w sposób nieszkodliwy dla środowiska, poprzez budowę systemu kanalizacyjnego i odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków;
- 7) nakaz ograniczenia emisji pyłów i gazów poprzez stosowanie paliw ekologicznych;
- 8) ustala się dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z ustaleniami przepisów szczególnych i odrębnych;
- 9) zakaz wykonywania zabiegów melioracyjnych lub innych zabiegów prowadzących do osuszania terenu;
- 10) na terenie objętym planem nie występują urządzenia melioracji wodnych;
- 11) realizacja inwestycji w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazu kulturowego między innymi poprzez:
  - a) dostosowanie nowej zabudowy w zakresie skali i bryły do zabudowy tradycyjnej występującej w regionie,
  - b) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych – wióry, gonty, trzcina, dachówka ceramiczna, blacha na pokrycie dachów, jasny tynk, drewno i kamień.

3. W granicach opracowania planu miejscowego nie występują obiekty, wody powierzchniowe, zabytki kultury i przyrody (głazy narzutowe, pomniki przyrody), dla których należałoby ustanowić dodatkowe filary ochronne.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Teren objęty planem miejscowym nie jest objęty ochroną konserwatorską.

2. W granicach opracowania planu nie występują zabytki budownictwa wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

3. Na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym (zgodnie z Archeologicznym Zdjęciem Polski AZP oraz innymi akcjami) znajdują się stanowiska archeologiczne:

- 1) ślad osadn.-mezolit-epoka brązu, osada - okres nowożytny – obszar 17-83 – nr 69;
- 2) ślad osadn.-mezolit-epoka brązu, osada - okres nowożytny – obszar 17-83 – nr 16;
- 3) ślad osadn.-mezolit-epoka brązu, osada - okres nowożytny – obszar 17-83 – nr 66;
- 4) ślad osadn.-mezolit-epoka brązu, osada - okres nowożytny – obszar 17-83 – nr 102;
- 5) ślad osadn.-mezolit-epoka brązu, – obszar 17-83 – nr 65.

4. Lokalizacja stanowisk archeologicznych na rysunku planu została pokazana jako orientacyjna.

5. Wszelkie prace ziemne i inwestycje na stanowisku archeologicznym mogą być wykonywane jedynie po uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych lub pod nadzorem archeologicznym.

6. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:

- 1) wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym konserwatora zabytków, wójta gminy lub policję.

§ 11. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Na obszarze objętym niniejszym planem nie projektuje się większych przestrzeni publicznych, za wyjątkiem ulic, dróg, placów i parkingów przy projektowanych i istniejących obiektach o funkcjach usługowych.

2. W zagospodarowaniu terenów, w dostosowaniu do pełnionych funkcji, należy uwzględnić realizację ciągów pieszych, oświetlenia terenu, zieleni urządzonej z elementami małej architektury, miejsc postojowych i parkingowych.

3. Na terenach zabudowy, od strony dróg niezabudowane i nieutwardzone powierzchnie działek zagospodarować zielenią ozdobną.

4. Uzbrojenie techniczne niezwiązane z bezpośrednią obsługą dróg oraz nośniki reklam mogą być realizowane za zgodą zarządcy ulicy lub drogi.

§ 12. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia dotyczące linii zabudowy:

- 1) Na rysunku planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do dróg i ulic oznaczonych 13KG, 14KL, 15KL, 16KDW i 17KD określone w §35-39 uchwały oraz na rysunku planu, uwzględniając klasę ulicy, istniejącą w sąsiedztwie zabudowę, ukształtowanie terenu i jego uzbrojenie w infrastrukturę techniczną;
- 2) w przypadku braku decyzji odnośnie krawędzi jezdni przyjmuje się jako minimalną odległość 5,00 m od linii rozgraniczającej pas drogowy od terenów sąsiednich.

2. Ustalenia dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć:
  - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej – 20%,
  - b) na terenach obiektów i urzędzeń oświatowych i sportowych – 15%,
  - c) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oraz z usługami rzemieślniczymi, w zabudowie usługowej i usług rzemieślniczych - 40%;
- 2) minimalne powierzchnie biologicznie czynne działki winny wynosić:
  - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej – 70%,
  - b) na terenach obiektów i urzędzeń oświatowych i sportowych – 50%,
  - c) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oraz z usługami rzemieślniczymi, w zabudowie usługowej i usług rzemieślniczych – 30%.

3. Ustalenia dotyczące zasad podziału i zagospodarowania terenu.



- 1) zakłada się minimum 18,00m szerokość frontu działek oraz następujące powierzchnie działek, nie ograniczając górnych parametrów:
  - a) min. 1000,00 m<sup>2</sup> – w zabudowie jednorodzinnej mieszkaniowej,
  - b) min. 1500 m<sup>2</sup> – w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oraz z usługami rzemieślniczymi,
  - c) min. 2500 m<sup>2</sup> – w zabudowie zagrodowej;
- 2) przewiduje się możliwość łączenia działek przez jednego inwestora;
- 3) zagospodarowanie terenów wymagających nowego podziału możliwe jest po zapewnieniu dostępu do dróg i ulic publicznych.

#### 4. Kształtowanie zabudowy:

- 1) obiekty mieszkalne na terenach zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i mieszkalno – usługowej oraz w zabudowie zagrodowej - architektura obiektów powinna harmonizować z otaczającą istniejącą zabudową, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie malowane w jasnych barwach, szalowanie drewniane, okładziny ceramiczne, dachy w kolorach brązowych lub odcieniach brązu, zieleni lub grafitu, nie kontrastujących z sąsiedztwem i otoczeniem. Formę budynków należy kształtować z uwzględnieniem następujących zasad:
  - a) kształt bryły budynku – horyzontalny,
  - b) rzut poziomy – zaleca się prostokątny z możliwością umieszczenia ganków i werand,
  - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, równopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem ok. 30°÷45°, ewentualnie z naczółkami, z okapami wzdłuż dłuższej elewacji, wypuszczone poza ściany szczytowe, z poszerzoną wiatrownicą w płaszczyznach równoległych do tych ścian; ganki i werandy nakryte daszkami o podobnym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych; w przypadku potrzeby doświetlenia poddasza – lukarny nakryte dwuspadowymi daszkami lub okna połaciowe,
  - d) budynki podpiwniczone w zależności od potrzeb inwestorów oraz warunków gruntowych, poziom posadowienia parteru ustala się na nie więcej niż 60 cm powyżej poziomu terenu przy wejściu do budynku,
  - e) zaleca się pokrycie budynków: drewnianych – gontem lub wiórem, murowanych – blachą, dachówką ceramiczną, cementową albo bitumiczną w kolorach jednakowych na wszystkich budynkach w granicach działki,
  - f) dach budynku mieszkalnego w układzie kalenicowym - równoległym do drogi;
  - g) zaleca się wyeksponowanie elementów konstrukcji tradycyjnych rozwiązań lokalnych i stosowanie regionalnych elementów zdobniczych;
  - h) wysokość budynków mieszkalnych nie przekraczająca dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - i) zaleca się okna o symetrycznym podziale;
- 2) budynki gospodarcze, techniczne i produkcyjne winny pod względem architektury, kształtu dachu i użytych materiałów nawiązywać do obiektów mieszkalnych;
- 3) formę budynków usługowych i usług rzemieślniczych należy kształtować z uwzględnieniem zasad zawartych w pkt. 1;

4) zaleca się wprowadzanie zieleni towarzyszącej zabudowie, kształtowanie pasów zieleni izolacyjnej między terenami mieszkaniowymi i gospodarczymi oraz wzdłuż dróg i ulic, z zastosowaniem rodzimych gatunków roślin.

5. Sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i gospodarczych w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy dopuszcza się dla terenów z istniejącą zabudową oraz dla terenów bezpośrednio do nich przyległych.

6. Ogrodzenia od dróg publicznych ażurowe z materiałów naturalnych o max. wysokości 1,50m.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych do scalenia i podziału nieruchomości.

§ 14. Ustalenia dotyczące granic i sposobów 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.

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny objęte ochroną w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem zapewniają:

1) drogi publiczne układu podstawowego:

a) droga wojewódzka Nr 653 Sedranki – Bakalarzewo – Suwałki – Sejny – Poćkuny - droga główna oznaczona na rysunku planu symbolem 13KG,

b) droga powiatowa Nr 1146B Przebród – Wychodne – Zielone Pierwsze – Poddubówek – do drogi 1184B - droga lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem 14KL,

c) drogi gminne – oznaczone na rysunku planu symbolem 15KL i 17KD;

2) drogi dojazdowe wewnętrzne – oznaczone na rysunku planu symbolem 16KDW, które nie stanowią zadań własnych gminy.

2. Zakłada się obsługę terenu komunikacją zbiorową publiczną.

3. Obsługę komunikacyjną działek budowlanych należy rozwiązać w oparciu o ulice i drogi istniejące i projektowane.

4. Ustala się następujące wskaźniki zapewnienia miejsc postojowych:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – minimum 1-3 miejsca parkingowe na terenie działki lub w garażu na 1 mieszkanie,

- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami lub rzemiosłem – minimum 5 miejsc parkingowych i 1 garaż na 1 mieszkanie,
- 3) zabudowa z usługami – 1 miejsce postojowe na 25m<sup>2</sup> powierzchni usługowej,
- 4) gastronomia - minimum 2 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych.

5. Powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) adaptuje się istniejący układ komunikacyjny i dotychczasowe powiązania jego z układem zewnętrznym, zwłaszcza z drogą wojewódzką Nr 653 Sedranki – Bakalarzewo – Suwałki – Sejny – Poćkuny. Zakłada się remont nawierzchni, zmianę parametrów, łuków i spadków podłużnych, utwardzenie ciągów pieszych wzdłuż ulic w obrębie zabudowy oraz ich uzbrojenie w brakujące elementy infrastruktury technicznej;
- 2) tereny oznaczone symbolem 16KDW (tereny dróg dojazdowych wewnętrznych) powiązane są z drogą wojewódzką Nr 653 Sedranki – Bakalarzewo – Suwałki – Sejny – Poćkuny wyłącznie poprzez zjazdy indywidualne, nie będące skrzyżowaniami.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej, jej parametry i powiązania z układem zewnętrznym, obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

1. Parametry projektowanych sieci należy dostosować do pełnego zainwestowania na terenach objętych planem.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody do potrzeb socjalno – bytowych, przeciwpożarowych, przygotowywania posiłków i ewentualnie technologicznych należy projektować z lokalnej sieci wodociągowej z podłączeniem do istniejących i projektowanych sieci i urządzeń;
- 2) do czasu realizacji pełnej sieci wodociągowej gminnej dopuszcza się budowę lokalnych indywidualnych ujęć wody.

3. Ustala się następujące zasady usuwania ścieków:

- 1) zakłada się sukcesywne porządkowanie gospodarki ściekowej w istniejącej zabudowie;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) do chwili budowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań technicznych, m. in. szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą okresowo wywożone do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków przez specjalistyczne przedsiębiorstwo;
- 4) zakazuje się wprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych.

4. Ustala się następujące zasady usuwania odpadów:

- 1) zapewnienie urządzeń służących utrzymaniu porządku, stosownie do potrzeb obiektów;
- 2) tymczasowe gromadzenie i usuwanie odpadów stałych na warunkach określonych przez gminę;

- 3) ustawienie kontenerów na śmieci (z zastosowaniem segregacji odpadów) na parkingach, oraz wywóz śmieci do kompostowni w Suwałkach.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych, szczelnych powierzchni terenów usługowych, dróg, ulic i parkingów, o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi, ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, w taki sposób, aby spełniały wymogi ochrony środowiska, określone w obowiązujących przepisach szczególnych;
- 2) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów oraz terenów o małym stopniu zanieczyszczenia mogą być odprowadzane powierzchniowo do gruntu na własny, nieutwardzony teren, w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na grunty sąsiednie poprzez odpowiednie ukształtowanie terenu, zastosowanie rozwiązań technicznych, takich jak: mały zbiornik retencyjny, wykorzystanie wód deszczowych do celów gospodarczych;
- 3) ustala się zakaz wprowadzania do wód lub do ziemi ścieków nie spełniających obowiązujących norm.

6. Ustala się następujące zasady z zakresie ogrzewania:

- 1) ogrzewanie projektowanych obiektów kubaturowych 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.

7. Ustala się następujące zasady w zakresie elektroenergetyki:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną terenów budowlanych planowane w oparciu o istniejące w granicach planu linie SN wymagać będzie zrealizowania następujących inwestycji:
  - a) budowy stacji transformatorowych SN/nn (20/0,4 kV),
  - b) budowy linii średniego napięcia 20 kV zasilających stacje transformatorowe,
  - c) budowy linii niskiego napięcia 0,4 kV w niezbędnym zakresie,
  - d) budowy oświetlenia dróg;
- 2) lokalizację stacji transformatorowych należy traktować jako orientacyjną; dokładna lokalizacja, ilość i typ stacji wynikną z potrzeb odbiorców;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na innych terenach;
- 4) zaleca się, aby wszystkie obiekty były podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadały przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 5) poszczególne obiekty zasilić zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;

- 6) dla obiektów wymagających zwiększonej pewności zasilania w energię elektryczną należy stosować zasilanie rezerwowe;
- 7) trasy adaptowanych w planie urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;
- 8) w pasach drogowych przewidzieć rezerwę terenu pod kable SN, nn i oświetleniowe;
- 9) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń elektroenergetycznych ustalić w projektach budowlanych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 10) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy dostosować je do projektowanego zagospodarowania przestrzennego terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi i warunkami przebudowy podanymi przez administratora sieci;
- 11) sieci elektroenergetyczne projektować w oparciu o rysunek planu.

8. Ustala się następujące zasady w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne w zakresie wynikającym z potrzeb odbiorców;
- 2) sieci telekomunikacyjne realizować jako linie podziemne głównie w pasach dróg;
- 3) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych ustalić w projektach budowlanych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) nie ogranicza się ilości operatorów sieci telekomunikacyjnych;
- 5) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy dostosować je do projektowanego zagospodarowania przestrzennego terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi i warunkami przebudowy podanymi przez administratora sieci;
- 6) zakaz lokalizacji przekaźników telefonii komórkowej.

9. Ustalenia ogólne dotyczące systemu zaopatrzenia w media:

- 1) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 2) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu i w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratorów sieci;
- 3) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi. Proponowane trasy uzbrojenia przedstawione na rysunku planu należy traktować jako postulowane, które mogą ulec zmianie na etapie projektów budowlanych;
- 4) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno-użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;

5) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleń niniejszego planu bez zmian ustaleń planu.

#### 10. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:

- 1) w budynkach zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, produkcyjno - składowej itp. przewidzieć ukrycia typu II wykonywane przez użytkowników obiektów;
- 2) w przypadku jeżeli budynek usługowy lub mieszkalny zostanie zaprojektowany na więcej niż 15 osób należy opracować „Aneks OC” na przystosowanie budynku na ukrycie w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP;
- 3) bez względu na typ zabudowy zarezerwować tereny pod budowę awaryjnych studni wody pitnej (przyjmując normę wynoszącą 7,5 l na osobo–dobę). Odległość studni od budynków nie powinna przekraczać 800 m;
- 4) istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
- 5) oświetlenie zewnętrzne (np. drogi, ulice, budynki) przystosować do wygaszania;
- 6) układ projektowanych oraz modernizowanych dróg i ulic 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.

#### 11. Ustalenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- 1) projektowaną zabudowę należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków;
- 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.

§ 17. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

#### 1. Wynikające z ochrony środowiska:

- 1) nakaz stosowania rodzimych gatunków drzew i krzewów jako zieleni towarzyszącej powstającej zabudowie;
- 2) realizacja ferm hodowlanych na terenach upraw polowych i użytków zielonych może nastąpić na warunkach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.

2. Wynikające z istniejącego ukształtowania terenu - tereny narażone na erozję, o dużych spadkach:

1) zabezpieczenie przed erozją poprzez dolesienia, zakrzaczenia i zakaz zabudowy.

§ 18. Ustalenia dotyczące sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Tereny dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenie mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem.

2. Na terenach przewidzianych na zabudowę lub poszerzenie i realizację dróg nie należy zakładać upraw wieloletnich.

§ 19. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.

1. Na terenie objętym planem nie zachodzi potrzeba rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także przekształceń terenów i rekultywacji.

§ 20. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

1. W miejscowym planie wyznaczono tereny ciągu rowerowego – wyznaczone tereny usługowe wzdłuż jego trasy pełnią funkcję przestrzeni rekreacyjno – wypoczynkowej.

2. Przewiduje się wytyczenie innych szlaków pieszych i rowerowych w pasach dróg i ulic publicznych oraz w ich sąsiedztwie.

3. Nie wyznacza się terenów służących do organizacji imprez masowych.

§ 21. W niniejszym planie nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OZNACZONYCH NA RYSUNKU PLANU SYMBOLAMI PRZEZNACZENIA**

§ 22. Adaptuje się istniejącą zabudowę w dobrym i średnim stanie technicznym. Dopuszcza się jej rozbudowę, przebudowę, odbudowę, remonty i uzupełnienia nowymi obiektami i urządzeniami, zgodnie z przeznaczeniem w planie. Istniejąca zabudowa mieszkalna, znajdująca się w pasach drogowych może być rozbudowywana jedynie w trzech kierunkach, z wyłączeniem kierunku zawężającego pas drogowy, jeżeli pozwolą na to warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolem **1MN** ustala się :

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi.

2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się realizację wolnostojących garaży oraz budynków gospodarczych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami dla dróg i ulic;
- 3) gabaryty obiektów: wysokość obiektów ustala się do 2 kondygnacji nadziemnych (parter i użytkowe poddasze) a w bezpośrednim sąsiedztwie budynków istniejących trzykondygnacyjnych - do 3 kondygnacji nadziemnych (parter, piętro i użytkowe poddasze);
- 4) adaptuje się istniejące wjazdy na działki z drogi wojewódzkiej;
- 5) linie rozgraniczające tereny mogą odbiegać od określonych na rysunku planu w wielkości do 3m, bez konieczności zmiany ustaleń planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy podano w § 12 ust. 4 Rozdziału II uchwały;
- 7) zasady podziału i zagospodarowania terenu podano w § 12 ust.2 i 3 Rozdziału II uchwały.

3. Na części terenów znajdują się stanowiska archeologiczne AZP 17-83 nr 65, nr 66, nr 69, nr 102 i zasady użytkowania terenów winny uwzględniać warunki określone w §10.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolem **2MNU** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) uciążliwość usług nie może przekraczać granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 2) dopuszcza się realizację wolnostojących garaży oraz budynków gospodarczych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami dla dróg i ulic;
- 4) gabaryty obiektów: wysokość obiektów nowych ustala się do 2 kondygnacji nadziemnych (parter i użytkowe poddasze), a w bezpośrednim sąsiedztwie budynków istniejących trzykondygnacyjnych - do 3 kondygnacji nadziemnych (parter, piętro i użytkowe poddasze);
- 5) adaptuje się istniejące wjazdy na działki z drogi wojewódzkiej;
- 6) linie rozgraniczające tereny mogą odbiegać od określonych na rysunku planu w wielkości do 3 m, bez konieczności zmiany ustaleń planu;
- 7) zasady kształtowania zabudowy podano w § 12 ust. 4 Rozdziału II uchwały;
- 8) zasady podziału i zagospodarowania terenu podano w § 12 ust.2 i 3 Rozdziału II uchwały.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolem **3MNR** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny projektowanej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi, przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i z usługami.

2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:



- 1) dopuszcza się realizację wolnostojących garaży oraz budynków gospodarczych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami dla dróg i ulic;
- 3) gabaryty obiektów: wysokość obiektów nowych ustala się do 2 kondygnacji nadziemnych (parter i użytkowe poddasze) a w bezpośrednim sąsiedztwie budynków istniejących trzykondygnacyjnych - do 3 kondygnacji nadziemnych (parter, piętro i użytkowe poddasze);
- 4) adaptuje się istniejące wjazdy na działki z drogi wojewódzkiej;
- 5) linie rozgraniczające tereny mogą odbiegać od określonych na rysunku planu w wielkości do 3 m, bez konieczności zmiany ustaleń planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy podano w § 12 ust. 4 Rozdziału II uchwały;
- 7) zasady podziału i zagospodarowania terenu podano w § 12 ust.2 i 3 Rozdziału II uchwały.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem **4UO** ustala się :

1. Przeznaczenie podstawowe – teren obiektów i urządzeń oświatowych i sportowych. Dopuszcza się realizację obiektów usługowych i administracyjnych oraz związanych z kulturą.

2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków, ich modernizację, remonty, oraz budowę obiektów towarzyszących niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami dla dróg i ulic;
- 3) gabaryty obiektów: wysokość obiektów ustala się do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy: kształtowanie formy nowych budynków winno nawiązywać do architektury regionalnej, zharmonizowanej z zabudową istniejącą i otaczającym krajobrazem, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych;
- 5) adaptuje się istniejący wjazd z drogi wojewódzkiej.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem **SUR** ustala się :

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny istniejącej i projektowanej zabudowy usług rzemieślniczych,

2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) uciążliwość nie może przekraczać granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 2) dopuszcza się realizację wolnostojących garaży oraz budynków gospodarczych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) gabaryty obiektów: wysokość obiektów nowych ustala się do 2 kondygnacji nadziemnych (parter i użytkowe poddasze), istniejące budynki - w stosunku do obiektów nadbudowywanych, rozbudowywanych i przebudowanych należy dążyć do respektowania ustaleń zapisów zawartych w § 12 ust. 4;
- 5) adaptuje się istniejący wjazd na działkę z drogi wojewódzkiej;

- 6) linie rozgraniczające tereny mogą odbiegać od określonych na rysunku planu w wielkości do 3 m, bez konieczności zmiany ustaleń planu;
- 7) zasady kształtowania zabudowy podano w § 12 ust. 4 Rozdziału II uchwały;
- 8) zasady podziału i zagospodarowania terenu podano w § 12 ust.2 i 3 Rozdziału II uchwały.

3. Na części terenu znajduje się stanowisko archeologiczne AZP 17-83 nr 66 i zasady użytkowania terenu winny uwzględniać warunki określone w §10.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolem **6 RM** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i hodowlanych, przeznaczenie dopuszczalne - rozbudowa, przebudowa, odbudowa, remonty i uzupełnienia oraz prowadzenie agroturystyki lub zmiana funkcji opuszczonej zabudowy siedliskowej na zabudowę mieszkalną jednorodziną lub rekreacji indywidualnej.

2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) prowadzona w gospodarstwie działalność gospodarcza lub hodowla nie może być uciążliwa dla użytkowników terenów sąsiednich i nie może przekraczać 40DJP inwentarza;
- 2) dopuszcza się realizację wolnostojących garaży, budynków gospodarczych oraz budowli rolniczych;
- 3) gabaryty obiektów: wysokość obiektów nowych ustala się do 2 kondygnacji nadziemnych (parter i użytkowe poddasze), istniejące budynki - w stosunku do obiektów nadbudowywanych, rozbudowywanych i przebudowanych należy dążyć do respektowania ustaleń zapisów zawartych w § 12 ust. 4;
- 4) adaptuje się istniejące wjazdy na działki z drogi wojewódzkiej;
- 5) linie rozgraniczające tereny mogą odbiegać od określonych na rysunku planu w wielkości do 3 m, bez konieczności zmiany ustaleń planu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy podano w § 12 ust. 4 Rozdziału II uchwały;
- 7) zasady podziału i zagospodarowania terenu podano w § 12 ust. 2 i 3 Rozdziału II uchwały.

3. Na części terenu znajduje się stanowisko archeologiczne AZP 17-83 nr 66 oraz nr 69 i zasady użytkowania terenu winny uwzględniać warunki określone w §10

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolem **7ZL** ustala się :

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny istniejących lasów na nieużytkach oraz zadrzewień, zalesień i zakrzaczeń, pozostają w dotychczasowym sposobie użytkowania. Ważny element kształtowania krajobrazu i mikroklimatu wsi.

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolem **8U** ustala się :

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny projektowanej zabudowy usługowej, z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej jednorodzinnej.

## 2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) uciążliwość usług nie może przekraczać granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 2) dopuszcza się realizację wolnostojących garaży oraz budynków gospodarczych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami dla dróg i ulic;
- 4) gabaryty obiektów: wysokość obiektów nowych ustala się do 2 kondygnacji nadziemnych (parter i użytkowe poddasze);
- 5) adaptuje się istniejące wjazdy na działki z drogi wojewódzkiej;
- 6) linie rozgraniczające tereny mogą odbiegać od określonych na rysunku planu w wielkości do 2 m, bez konieczności zmiany ustaleń planu;
- 7) zasady kształtowania zabudowy podano w § 12 ust. 4 Rozdziału II uchwały;
- 8) zasady podziału i zagospodarowania terenu podano w § 12 ust.2 i 3 Rozdziału II uchwały.

### § 31. Dla terenów oznaczonych symbolem **9RM** ustala się :

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy gospodarstwa hodowlanego,

#### 2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) przewiduje się rozbudowę, przebudowę, modernizację i remonty istniejących obiektów produkcyjnych, poprawę ich walorów funkcjonalnych i estetycznych, budowę obiektów uzupełniających niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania gospodarstwa;
- 2) uciążliwość usług nie może przekraczać granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 3) dopuszcza się realizację wolnostojących garaży, budynków gospodarczych oraz budowli rolniczych;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami dla dróg i ulic;
- 5) gabaryty obiektów: wysokość obiektów nowych ustala się do 2 kondygnacji nadziemnych (parter i użytkowe poddasze), nowa zabudowa nie powinna przekraczać wysokości istniejących zabudowań.

3. Funkcjonowanie terenów zabudowy gospodarstwa hodowlanego uzależnia się od spełnienia przepisów szczególnych i odrębnych.

### § 32. Dla terenów oznaczonych symbolem **10MW** ustala się :

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

#### 2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) przewiduje się rozbudowę, przebudowę, modernizację i remonty istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, poprawę ich walorów funkcjonalnych i estetycznych;
- 2) garaże oraz budynki gospodarcze dla potrzeb istniejących obiektów mieszkaniowych wielorodzinnych należy realizować w sposób ujednolicony, z zachowaniem tradycyjnych

form architektonicznych, na podstawie projektu zagospodarowania opracowanego dla całego terenu 10MW - zasady kształtowania zabudowy podano w Rozdziale II uchwały;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami dla dróg i ulic;
- 4) gabaryty obiektów:
  - a) wysokość obiektów gospodarczych i garażowych ustala się do 1 kondygnacji nadziemnej (parter i nieużytkowe poddasze)
  - b) wysokość rozbudowywanych obiektów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej - do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 5) adaptuje się istniejący wjazd z drogi wojewódzkiej.

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolem **11U** ustala się :

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny projektowanej zabudowy usługowej, dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej na poddaszu użytkowym.

2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) uciążliwość nie może przekraczać granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami dla dróg i ulic;
- 3) gabaryty obiektów: wysokość obiektów ustala się do 2 kondygnacji nadziemnych (parter i użytkowe poddasze);
- 4) adaptuje się istniejące wjazdy na działki z drogi wojewódzkiej;
- 5) linie rozgraniczające tereny mogą odbiegać od określonych na rysunku planu w wielkości do 3 m, bez konieczności zmiany ustaleń planu;
- 6) na terenach przyległych do planowanej trasy rowerowej przewiduje się realizację deszczochronów, altan i miejsc postoju oraz punktów informacji dla turystów;
- 7) zasady kształtowania zabudowy podano w § 12 ust. 4 Rozdziału II uchwały;
- 8) zasady podziału i zagospodarowania terenu podano w § 12 ust.2 i 3 Rozdziału II uchwały.

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolem **12R** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny upraw polowych, użytków zielonych, stawów, zieleni śródpolnej, zadrzewień i dojazdów gospodarczych; dopuszcza się zabudowę zagrodową dla gospodarstw o min. powierzchni średniej wielkości gospodarstwa w Gminie Suwałki.

2. Ustala się utrzymanie istniejących dróg dojazdowych i rowów oraz sieci infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenów zabudowy oraz urządzeń melioracji wodnych.

4. Dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, niezbędnych dla funkcjonowania sąsiadującej zabudowy i prowadzenia gospodarki rolnej.

5. Realizacja zalesień zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. W stosunku do zabudowy zagrodowej:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg zgodnie z ustaleniami dla dróg i ulic;
- 2) obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust.4;
- 3) dopuszcza się realizację wolnostojących garaży, budynków gospodarczych oraz budowli rolniczych;
- 4) chów i hodowla inwentarza na zasadach określonych w § 17 ust. 1 pkt2.

7. Na części terenów znajduje się stanowisko archeologiczne AZP 17-83 nr16, nr 65, nr 66, nr 69, nr 102 i zasady użytkowania terenów winny uwzględniać warunki określone w §10.

§ 35. Dla terenów oznaczonych symbolem **13KG** ustala się :

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wojewódzka nr 653 Sedranki – Bakalarzewo – Suwałki – Sejny – Poćkuny, klasy technicznej „G” - droga główna, o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 25,0m.

2. Parametry techniczne i użytkowe – zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi, a w szczególności:

- 1) na drodze klasy G należy w miarę możliwości ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych ulic niższych klas, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniejszej niż:
  - 30,00 m w przypadku budynków jednokondygnacyjnych,
  - 40,00 m w przypadku budynków wielokondygnacyjnych;
- 3) obiekty budowlane nie przeznaczone na pobyt ludzi sytuować w odległości nie mniejszej niż 5,00 m. od linii rozgraniczających ulicy i nie mniej niż 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

3. Na terenie zabudowanym przekrój uliczny, poza terenem zabudowanym przekrój drogowy.

4. Linie rozgraniczające tereny mogą odbiegać od określonych na rysunku planu w wielkości do 3 m, bez konieczności zmiany ustaleń planu.

5. W pasie drogowym przewiduje się realizację urządzeń przeznaczenia podstawowego i ciągu trasy rowerowej o znaczeniu międzynarodowym.

§ 36. Dla terenów oznaczonych symbolem **14KL** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: ulica lokalna, w ciągu drogi powiatowej o szerokości w liniach rozgraniczających min. 12,00 m.

2. Linie rozgraniczające tereny mogą odbiegać od określonych na rysunku planu w wielkości do 3 m, bez konieczności zmiany ustaleń planu.

3. Szerokość pasów ruchu 2 x 3,00 m

4. Linia zabudowy minimum 5,00 m od linii rozgraniczającej drogi.

5. Na terenie zabudowanym przekrój uliczny, poza terenem zabudowanym przekrój drogowy.

§ 37. Dla terenów oznaczonych symbolem **15KL** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: ulica lokalna, w ciągu drogi gminnej, o szerokości w liniach rozgraniczających min. 12,00 m.

2. Linie rozgraniczające tereny mogą odbiegać od określonych na rysunku planu w wielkości do 3 m, bez konieczności zmiany ustaleń planu.

3. Szerokość pasów ruchu 2 x 2,50 m

4. Linia zabudowy minimum 5,00 m od linii rozgraniczającej drogi.

5. Na terenie zabudowanym przekrój uliczny, poza terenem zabudowanym przekrój drogowy.

§ 38. Dla terenów oznaczonych symbolem **16KDW** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: ulice dojazdowe wewnętrzne, o szerokości w liniach rozgraniczających około 8,00 – 12,00 m.

2. Linie rozgraniczające tereny mogą odbiegać od określonych na rysunku planu w wielkości do 5 m, bez konieczności zmiany ustaleń planu

3. Szerokość pasów ruchu 1 x 3,5 m z mijankami na skrzyżowaniach i zatokach do zawracania o szerokości 16,00 m.

4. Linie zabudowy minimum 5,00 m od linii rozgraniczających dróg i ulic.

5. Na terenie zabudowanym przekrój uliczny, poza terenem zabudowanym przekrój drogowy.

6. Drogi oznaczone symbolem 16KDW nie stanowią zadań własnych gminy.

7. Zakaz zmiany dróg dojazdowych wewnętrznych na drogi publiczne.

§ 39. Dla terenów oznaczonych symbolem **17KD** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: ulice dojazdowe, o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10,00 m.

2. Linie rozgraniczające tereny mogą odbiegać od określonych na rysunku planu w wielkości do 3 m, bez konieczności zmiany ustaleń planu.

3. Szerokość pasów ruchu 2 x 2,50 m, w zatokach do zawracania o szerokości 16,00 m.

4. Linie zabudowy minimum 5,00 m od linii rozgraniczających dróg i ulic.

5. Na terenie zabudowanym przekrój uliczny, poza terenem zabudowanym przekrój drogowy.

§ 40. Dla terenów oznaczonych symbolem **18W** ustala się

1. Przeznaczenie podstawowe: teren ujęcia wody.

## **ROZDZIAŁ IV**

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 41. Ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Ustala się następujące stawki procentowe:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem: 1MN, 2MNU, 3MNR, 5UR, 8U, 9RM, 10MW, 11U, 16KDW – 30% (słownie: trzydzieści procent);
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem: 4UO, 6RM, 7ZL, 12R, 13KG, 14KL, 15KL, 17KD, 18W – 5% (słownie: pięć procent).

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suwałki.

§ 43. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego

Przewodniczący Rady Gminy

Maciej Suchocki

## **UCHWAŁA NR XIII/122/08**

### **RADY GMINY SUWAŁKI**

z dnia 14 marca 2008 r.

#### **w sprawie zmiany Uchwały Nr VIII/67/07 Rady Gminy Suwałki z dnia 17 sierpnia 2007 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Przebród w Gminie Suwałki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity 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, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z 2005 r. Nr 175, poz. 1462, z 2006 r. Nr 12, poz. 63, z 2007 r. Nr 75, poz. 493, Nr 80, poz. 541) 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, z 2007 r. Nr 127, poz. 880), Rada Gminy Suwałki uchwała, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr VIII/67/07 Rady Gminy Suwałki z dnia 17 sierpnia 2007 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Przebród w Gminie Suwałki opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 200, poz. 2038 z dnia 7 września 2007 roku wprowadza się następującą zmianę:

1) W załączniku graficznym Nr 1 symbol przeznaczenia 17W zmienia się na 18W.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suwałki.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Maciej Suchocki



## **Załącznik NR 2**

do uchwały Nr VIII/67/07

Rady Gminy Suwałki

z dnia 17 sierpnia 2007 roku

### **Sposób rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Przebród w gminie Suwałki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., 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) Rada Gminy Suwałki stwierdza, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 15 maja do 14 czerwca 2007 roku, oraz w terminie do dnia 3 lipca 2007 roku, wniesiono następujące uwagi, które nie zostały uwzględnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Przebród, w gminie Suwałki:

1. Nie uwzględnia się uwagi Pana Dariusza Sienicy, dotyczącej działki nr god. 133 i przesunięcia linii zabudowy w kierunku drogi tak, aby była na linii budynków na działkach sąsiednich, ponieważ jest to sprzeczne z wnioskiem i uzgodnieniem z Podlaskim Zarządem Dróg Wojewódzkich, zgodnie z którymi „odległość budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi winna zapewniać ochronę przed niekorzystnym oddziaływaniem drogi.(...) zaleca się lokalizowanie nowoprojektowanych budynków mieszkalnych w odległości od krawędzi jezdni nie mniej niż: - 30 m w przypadku budynków jednokondygnacyjnych, - 40 m w przypadku budynków wielokondygnacyjnych.”.

2. Nie uwzględnia się części uwagi Pana Roberta Zakrzewskiego, dotyczącej działki nr 30/3 i powiększenia terenu przeznaczonego pod zabudowę, w sposób umożliwiający realizację nowej zabudowy, ale jedynie w sposób zgodny z ideą planu – na podstawie istniejącego układu komunikacji publicznej.

3. Nie uwzględnia się uwagi Pana Józefa Zakrzewskiego, dotyczącej działek nr 30/2 i 30/4 i przeznaczenia terenu pod zabudowę. Działka nr 30/2 jest w całości przeznaczona pod zabudowę zagrodową i uwaga jest bezzasadna. Działka nr 30/4 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 12R, na którym dopuszczono jedynie realizację nowej zabudowy zagrodowej dla gospodarstw o określonym areale. Przyjęte rozwiązanie wynika z konieczności ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

4. Uwzględnia się częściowo uwagę Pana Marka Buczyńskiego, zam. we wsi Przebród, dotyczącą działki nr 31/2 i inny jej podział. Wyznacza się drogę dojazdową do terenu upraw polowych, utrzymując jednocześnie podział terenu na działki budowlane, ze względu na brak podstaw ekonomicznych do wyznaczania nowych terenów pod zabudowę w odsunięciu od istniejącego układu drogowego oraz proponowania nowego układu komunikacyjnego i niezbędnego uzbrajania tych terenów. Zaproponowane w planie uzupełnienia terenów już zabudowanych nie powodują konieczności uzbrojenia o nowe układy komunikacyjne.

**Załącznik NR 3**

do uchwały Nr VIII/67/07

Rady Gminy Suwałki

z dnia 17 sierpnia 2007 roku

**SPOSÓB REALIZACJI**

**zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego  
części wsi Przebród w gminie Suwałki**

**inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy  
oraz zasady ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., 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) Rada Gminy Suwałki stwierdza konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, ponieważ w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Przebród, w gminie Suwałki zapisano następujące zadania z zakresu budowy infrastruktury technicznej:

- sieć kanalizacji sanitarnej,
- sieć wodociągowa,
- drogi i ich oświetlenie.

Inwestycje finansowane będą zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym oraz możliwością pozyskania środków zewnętrznych.