

UCHWAŁA NR XXIX/245/17 RADY GMINY SUWAŁKI

z dnia 28 marca 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zielone Kamedulskie 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, poz. 1579, poz. 1948) oraz 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, poz. 1250, poz. 1579), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871), Rada Gminy Suwałki uchwała co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że plan jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suwałki” uchwalonym uchwałą Nr XVIII/114/01 Rady Gminy Suwałki z dnia 30 stycznia 2001 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suwałki i zaktualizowanym Uchwałą Nr XXVII/228/05 Rady Gminy Suwałki z dnia 29 czerwca 2005 r., zmienionym 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. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zielone Kamedulskie w gminie Suwałki, w granicach określonych w uchwale Nr XV/148/08 Rady Gminy Suwałki z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zielone Kamedulskie w gminie Suwałki, zwany dalej planem.

3. Obszar opracowania planu obejmuje powierzchnię ok. 115 ha.

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

- 1) rysunku planu, na który składają się dwa ponumerowane arkusze w skali 1:2000, 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 Ministra Środowiska wyrażonej decyzją z dnia 10 października 2016 r., znak. DL-II-6501-14.2016/JS, przeznaczają się na cele nieleśne grunty leśne sklasyfikowane jako Ls V o powierzchni 0,3027 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) uwzględnienie zadań publicznych o charakterze ponadlokalnym;

- 3) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze z przeznaczeniem pod systemy komunikacyjne i infrastruktury technicznej, pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną i z usługami, mieszkaniową wielorodzinną, usługową, produkcyjno – usługową, tereny rolnicze, ogrodów działkowych, lasów i zieleni nieurządzonej, dostosowanie do potrzeb planowanych funkcji terenu;
- 4) ustalenie przeznaczenia terenów pod eksploatację kruszywa naturalnego, a po wyeksploatowaniu złóż – zasady rekultywacji terenu;
- 5) ustalenia zasad kształtowania zabudowy w granicach planu;
- 6) 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu (Rozdział 3);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział 4);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział 5);
- 6) 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów (Rozdział 13);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa (Rozdział 6);
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział 12);
- 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 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział 10);
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (Rozdział 11);
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów; minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych; 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 (Rozdział 2 i Rozdział 13).

§ 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, na który składają się dwa ponumerowane arkusze na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:2000, zawarty w granicach obszaru objętego planem, wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu i stanowiące ustalenie planu;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony numerem porządkowym i symbolem literowym, odpowiadającym temu przeznaczeniu, zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie – główny sposób zagospodarowania terenu, któremu muszą być podporządkowane inne funkcje;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, inny niż podstawowe, który został dopuszczony jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 7) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć zespół budynków obejmujący wiejski dom mieszkalny i budynki gospodarstw rolniczych, położone w obrębie jednego podwórza, powstający w gospodarstwie rolnym o areale nie mniejszym niż 1ha użytków rolnych;
- 8) **budynkach gospodarstw rolniczych** – należy przez to rozumieć budynki i budowle rolnicze powstające w zabudowie zagrodowej, które stanowią zorganizowaną całość wraz z budynkiem mieszkalnym np. budynki gospodarcze, inwentarskie, magazynowe, garaże, silosy, zbiorniki, płyty obornikowe, wiaty na potrzeby gospodarcze oraz budynki pomocnicze: wiaty, sauny, altany i deszczochrony dla potrzeb agroturystyki itp.;
- 9) **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.;
- 10) **działce budowlanej** – należy stosować definicję zawartą w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **całkowitej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów kubaturowych na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej; do powierzchni zabudowy zalicza się również prześwity, przejścia, zadaszenia oraz inne elementy budynku mające oparcie na ziemi oraz wiaty i deszczochrony;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy projektowanego budynku, takie jak: podesty, tarasy, balkony, wykusze, schody wyrównawcze, pochylnie, itp.; linia ta nie dotyczy elementów małej architektury;
- 13) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność o charakterze usługowym, nie powodującą uciążliwości, szczególnie dla środowiska i zdrowia ludzi; za usługi uciążliwe uznaje się wszelkie rodzaje działalności zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 14) **usługi rzemieślnicze** - działalność o charakterze drobnej wytwórczości, małego zakładu produkcyjnego prowadzonego przez wytwórcę, który wytwarza własne wyroby stanowiące już efekt finalny;
- 15) **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.);
- 16) **linii 110 kV** – należy przez to rozumieć napowietrzną lub kablową linię elektroenergetyczną 110 kV;
- 17) **pas technologiczny linii 110 kV** – należy przez to rozumieć obszar o szerokości ustalonej zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 18) **oś linii** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą środek konstrukcji wsporczych linii 110 kV;
- 19) **strefa kontrolowana gazociągu** – należy przez to rozumieć wyznaczony obszar po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmuje się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu;
- 20) **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);
- 21) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć roślinność przekraczającą wysokość 5,0 m od poziomu terenu;
- 22) **ogród działkowy** – należy przez to rozumieć wydzielony obszar gruntu przeznaczony pod uprawy ogrodowe oraz służący do rekreacji i wypoczynku indywidualnego, bez prawa zamieszkiwania.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 7. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 2) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 3) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **Zn**;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZDo**;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
- 7) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 8) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 9) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNU**;
- 10) teren górniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **PG**;
- 11) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **G**;

- 12) tereny drogi publicznej w ciągu drogi ekspresowej S61, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-S**;
- 13) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**;
- 14) tereny drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 15) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolami **KD-D**;
- 16) tereny publicznego ciągu komunikacyjnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**;
- 17) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów oraz ich numery porządkowe;
- 5) granice zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
- 6) projektowany gazociąg ze strefą kontrolowaną;
- 7) linia 110 kV wraz z pasem technologicznym;
- 8) granice udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego.

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 lub zgłoszenia, należy realizować wyłącznie na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę lub na terenach z dopuszczeniem zabudowy, zgodnie z zasadami określonymi w planie.

3. Zasady kształtowania zabudowy dla poszczególnych terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 13.

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

- 1) 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 przęseł ogrodzeniowych;
- 2) powierzchnia informacyjna tablic i urządzeń reklamowych w tym reklam dwustronnych, nie może przekraczać 1,5 m²; wysokość reklam nie może przekraczać 2,5 m;

- 3) standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane: ustala się możliwość stosowania materiałów tradycyjnych oraz współczesnych rozwiązań technologicznych, w sposób jednolity w granicach inwestycji;
- 4) usytuowanie wolnostojących reklam musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz przepisami prawa budowlanego.

5. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarto są w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 13.

6. Nie wyznacza się miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 3.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY Kształtowania krajobrazu

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

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

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

- 1) tereny określone w § 7 ust. 1 pkt 7 zalicza się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny określone w § 7 ust. 1 pkt 8, 9 zalicza się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

4. Eksploatację kruszywa „Zielone Kamedulskie 2” należy prowadzić zgodnie z koncesją na wydobycie wydaną przez Marszałka Województwa Podlaskiego, określającą warunki wydobycia w technologii ograniczającej ujemny wpływ na środowisko. Wszelkie ponadnormatywne wpływy dotyczące robót górniczych muszą zamknąć się w granicach terenu górniczego.

5. Ustala się ochronę zieleni naturalnej towarzyszącej zabudowie, którą należy traktować jako ważny element izolacji akustycznej, poprawy krajobrazu i mikroklimatu.

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

7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:

- 1) zakłada się rozwój terenów zabudowy w harmonii z wykształconym układem przestrzennym wsi, z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego;
- 2) zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę powinno nawiązywać do zagospodarowania terenów sąsiednich oraz harmonizować z otaczającym krajobrazem;
- 3) przy wznoszeniu nowych obiektów budowlanych należy zachować właściwą skalę i charakter zabudowy - stosować tradycyjne formy architektoniczne charakterystyczne dla tego obszaru - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały.

Rozdział 4.

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

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

2. W granicach opracowania planu znajdują się zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne na obszarze AZP 17-83 (zgodnie z Archeologicznym Zdjęciem Polski AZP), objęte ochroną na podstawie niniejszego planu:

- 1) nr na obszarze 93, nr w miejscowości 1 – ślad osadnictwa;
- 2) nr na obszarze 94, nr w miejscowości 2 – ślad osadnictwa;
- 3) nr na obszarze 95, nr w miejscowości 3 – ślad osadnictwa.

3. Na zewidencjonowanych stanowiskach archeologicznym należy ściśle przestrzegać zasad określonych w art. 31 ust 1a ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w niezbędnym dla zachowania dziedzictwa archeologicznego, zakresie zabezpieczenia interesu narodowego przy wszelkich pracach ziemnych lub mogących dokonać zmian w dotychczasowym charakterze tej przestrzeni.

4. W przypadku natrafienia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5.

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 12. 1. Za tereny przestrzeni publicznych uznaje się tereny komunikacyjne oznaczone symbolami KD-S, KD-G, KD-L, KD-D, KD.

2. W zagospodarowaniu terenów, w dostosowaniu do pełnionych funkcji, należy uwzględnić realizację infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, oświetlenia terenu, zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej, miejsc postojowych i parkingowych oraz obiektów małej architektury.

3. Niezabudowane i nieutwardzone powierzchnie przestrzeni publicznych, należy zagospodarować zielenią urządzoną. Sposób zagospodarowania powierzchni przestrzeni publicznej – terenów oznaczonych symbolami KD-S, KD-G, w zakresie zagospodarowania zielenią określi zarządca drogi.

4. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określono w ustaleniach szczegółowych, dotyczących terenów wymienionych w ust. 1.

Rozdział 6.

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

§ 13. 1. W granicach opracowania planu znajdują się tereny udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego (piasku ze żwirem): „Zielone Kamedulskie 2” oraz „Potasznia I”.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne dotyczące złóż kruszywa naturalnego, w tym ustawy Prawo geologiczne i górnicze.

3. Na terenie udokumentowanego złoza kruszywa naturalnego „Zielone Kamedulskie 2” ustala się teren górniczy, oznaczony symbolem 34PG, dla którego obowiązują przepisy odrębne, w tym ustawy Prawo geologiczne i górnicze. Granice i sposoby zagospodarowania terenu górniczego określono na rysunku planu i w § 33 niniejszej uchwały.

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

5. W granicach niniejszego planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego.

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 ustawy Prawo wodne.

Rozdział 7.

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

§ 14. 1. Szczególne warunki i ograniczenia wynikające z lokalizacji drogi publicznej w ciągu krajowej drogi ekspresowej S61, określono w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenów oznaczonych symbolami: 1KD-S, 2KD-S oraz 2R, 5R, 6R, 7R, 8ZL, 15RM, 19RM, 23MW, 26U, 27U, 28U, 29U, 30U, 32U, 35G, 3KD-G, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-D, 10KDW.

2. Szczególne warunki i ograniczenia wynikające z lokalizacji linii 110kV wraz z pasem technologicznym określono w § 15 ust. 2 i § 19 niniejszej uchwały.

3. Szczególne warunki i ograniczenia wynikające z lokalizacji gazociągu ze strefą kontrolowaną określono w § 15 ust. 3 i § 20 niniejszej uchwały.

4. Szczególne warunki i ograniczenia wynikające z ustanowienia terenu górniczego, oznaczonego symbolem 34PG, określono w § 33 niniejszej uchwały przy spełnieniu następujących warunków:

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

5. Szczególne warunki i ograniczenia związane z lokalizacją lotniska w Suwałkach:

- 1) na obszarze w granicach planu obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Suwałki oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotnictwa cywilnego;
- 2) dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym m.in. napowietrznych linii i masztów usytuowanych w powierzchni podejścia obowiązują dodatkowe ograniczenia m.in. obiekty te

powinny być niższe, o co najmniej 10m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające (wg rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 roku w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. Nr 130, poz. 1192 z późn. zm.).

6. W granicach planu nie ma możliwości lokalizacji zabudowy o wysokości 50 m i więcej. Wymiary obiektów budowlanych nie mogą naruszać wyznaczonych w otoczeniu lotniska powierzchni ograniczających, określających maksymalne dopuszczalne wysokości zabudowy – wymiary obiektu budowlanego obejmują także umieszczone na nim urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy, a w przypadku dróg i linii kolejowych – również ich skrajnie.

7. 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.

8. 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: KD-S, KD-G, KD-L, KD-D, KD oraz KDW.

2. W granicach planu, zlokalizowana jest istniejąca linia 110 kV wraz z pasem technologicznym, zgodnie z zapisami § 19 niniejszej uchwały.

3. W granicach planu, ustala się lokalizację projektowanej trasy gazociągu, zgodnie z zapisami § 20 niniejszej uchwały. Ustala się możliwość realizacji gazociągów w liniach rozgraniczających wszystkich gminnych dróg publicznych i niepublicznych na potrzeby gazyfikacji Gminy Suwałki, zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi jakim winny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie: określonymi Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z 26.04.2013 r. (Dz. U. z 04.06.2013 r. poz. 640); w przypadku zmiany powyższego rozporządzenia warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami. W liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych należy zarezerwować trasy dla projektowanej sieci gazowej. Dodatkowo ustala się:

- 1) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;

- 2) dla budownictwa zagrodowego szafki gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz ogrodzenia), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;
- 3) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazły by się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnią;
- 4) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.

4. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 13 nie stanowią inaczej.

5. Realizacja infrastruktury technicznej na poszczególnych terenach musi być zgodna z przepisami odrębnymi i nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

6. System zaopatrzenia w media terenów budowlanych, wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznych na terenach wyznaczonych niniejszym planem oraz budowy nowej infrastruktury technicznej (przewodów i urządzeń sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telefonicznej, teleinformatycznej itp.).

7. 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.

8. Dopuszcza się montaż na dachach i elewacjach budynków mikroinstalacji czyli urządzeń i innych elementów infrastruktury związanych z konwersją energii promieniowania słonecznego na ciepło lub energię elektryczną (np. ogniwa fotowoltaiczne i kolektory słoneczne) o mocy do 40kW.

9. Przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi normami.

10. Linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w gminnych ciągach komunikacyjnych oraz na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

11. Dla terenów bez dostępu do sieci infrastruktury technicznej, dopuszcza się rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. 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.

13. Zasady usuwania odpadów określają przepisy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

14. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własnych nieruchomości inwestora;
- 3) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
- 4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 3.

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

- 1) usuwanie nieczystości płynnych do projektowanej kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej wybudowania do instalacji indywidualnych t.j. przydomowych oczyszczalni ścieków i szczelnych zbiorników;
- 2) zakaz wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków na tereny dróg znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren dróg: krajowej i wojewódzkiej oraz korzystania z drogowych urządzeń odwadniających.

16. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- a) ogrzewanie budynków planuje się w oparciu o zbiorcze lub 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. 1. Ustala się, że tereny, dla których plan zmienia przeznaczenie, mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

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

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

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.

GRANICE TERENÓW ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

§ 18. 1. Ustala się granice obszaru inwestycji celu publicznego obejmującego fragment „Obwodnicy Suwałk” w ciągu drogi ekspresowej S61 o przebiegu „S8 (Ostrów Mazowiecka) – Łomża – Stawiski – Szczuczyn – Ełk – Raczki – Suwałki – Budzisko – granica państwa (Kowno)”, obejmujący wyznaczone na rysunku planu tereny: 1KD-S, 2KD-S. Granice tych terenów stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach nr WOOŚ-II.4200.1.2011.DK z dnia 17.10.2011 r. następujące tereny mogą być zajęte na cele związane z budową drogi ekspresowej: R, ZL (zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych), w części tereny dróg: KD-G, KD-L, KD-D, KD-W oraz w części terenów oznaczonych symbolami RM, MW, U, G.

2. Tereny wskazane w ust. 1 wchodzą w zakres inwestycji związanej z budową drogi publicznej w ciągu krajowej drogi ekspresowej S61. Dopuszcza się zmianę linii rozgraniczających tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, na podstawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, uzyskanego zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

3. W granicach terenów oznaczonych symbolami 1KD-S, 2KD-S zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych, umieszczania urządzeń, przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego oraz umieszczania reklam.

§ 19. 1. W granicach terenu objętego planem przebiega napowietrzna linia 110 kV relacji: stacja 110/20 kV Hańcza - stacja 110/20 kV Strefa Suwałki. Dla linii napowietrznej WN 110 kV wyznacza się strefę uciążliwości o ograniczonym użytkowaniu o szerokości ustalonej zgodnie z przepisami odrębnymi, gdzie dopuszczalna jest lokalizacja budynków przy spełnieniu wymagań określonych w obowiązujących przepisach i normach. Planowane w sąsiedztwie linii 110 kV obiekty muszą spełniać normy i przepisy regulujące odległości obiektów od linii elektroenergetycznych a sposób ich budowy musi być zgodny z przepisami odrębnymi.

2. Zasady przebudowy i budowy linii 110 kV określają przepisy odrębne.

3. W granicach pasa technologicznego linii 110 kV:

- 1) zakazuje się realizacji nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) obiekty budowlane należy lokalizować w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności dotyczące odległości od linii elektroenergetycznych oraz przy zachowaniu normatywnych obostrzeń zapewniających bezpieczeństwo ruchu drogowego na drogach publicznych i wewnętrznych.

4. Nakazuje się użytkowanie nieruchomości w sposób niepowodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci a w szczególności do zachowania wymaganych odległości od istniejących urządzeń zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 20. 1. Ustala się przebieg projektowanego gazociągu do transportu gazu ziemnego, wraz ze strefą kontrolowaną szerokości 12 m, który stanowi inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. Zasady budowy gazociągu, w tym warunki dotyczące skrzyżowań gazociągu, określają przepisy odrębne.

3. Ustalenia dla strefy kontrolowanej, na okres użytkowania gazociągu:

- 1) należy kontrolować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie;
- 2) nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania, w tym m.in. zakazuje się lokalizowania parkingów dla samochodów oraz sadzenia drzew i krzewów;
- 3) obowiązują pozostałe ustalenia określone przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.

SZCZEGÓLNE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

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

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

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

Rozdział 13.
**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB
RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**

§ 22. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R** (o powierzchni około 7,26 ha), **3R** (o powierzchni około 7,79 ha), **4R** (o powierzchni około 7,28 ha), **7R** (o powierzchni około 12,87 ha).

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

- 1) obowiązek rolniczego wykorzystania terenu;
- 2) obowiązek konserwacji istniejących rowów melioracyjnych i użytkowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dopuszczenia ustalonego w § 16 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 4) ograniczenia zawarte w ustaleniach § 13 i § 14 niniejszej uchwały stosować odpowiednio.

3. Na terenach rolniczych dopuszcza się:

- 1) lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, na warunkach podanych w § 6 ust. 1 pkt 7 niniejszej uchwały oraz:
 - a) w stosunku do obiektów zabudowy zagrodowej, stosować odpowiednio ustalenia dotyczące warunków i zasad zagospodarowania terenów oraz warunków i zasad kształtowania zabudowy zawarte w § 27 niniejszej uchwały,
 - b) zabudowę lokalizować w odległości nie mniejszej niż 10 m od dróg publicznych;
- 2) lokalizację urządzeń melioracji wodnych;
- 3) lokalizację nowych dróg gospodarczych;
- 4) przebieg nowego uzbrojenia terenu;
- 5) możliwość podziałów geodezyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami.

4. W związku z lokalizacją drogi ekspresowej S61, na terenie oznaczonym symbolem 7R obowiązują ustalenia §18 niniejszej uchwały.

5. Na terenach oznaczonych symbolami 1R, 3R zlokalizowana jest istniejąca linia 110 kV z pasem technologicznym, na których obowiązują ustalenia zawarte w § 19 niniejszej uchwały.

6. Na terenie oznaczonym symbolem 4R, znajdują się zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2, 3 i 4 niniejszej uchwały.

§ 23. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **2R** (o powierzchni około 2,75 ha), **5R** (o powierzchni około 2,24 ha), **6R** (o powierzchni około 1,64 ha).

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

- 1) obowiązek rolniczego wykorzystania terenu z zachowaniem ustaleń zawartych w § 18 niniejszej uchwały;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy na cele rolnicze oraz tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dopuszczenia ustalonego w § 16 ust. 2 i 3 niniejszej uchwały;
- 3) możliwość podziałów geodezyjnych zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

3. Na terenach oznaczonych symbolami 2R, 5R ustalono przebieg projektowanego gazociągu wraz ze strefą kontrolowaną, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 i § 20 niniejszej uchwały.

§ 24. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami **8ZL** (o powierzchni około 0,99 ha), **9ZL** (o powierzchni około 0,34 ha), **10ZL** (o powierzchni około 0,35 ha).

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

3. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję izolacyjną.

4. 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.

5. W związku z lokalizacją drogi ekspresowej S61, na terenie oznaczonym symbolem 8 ZL obowiązują ustalenia §18 niniejszej uchwały z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów leśnych.

6. Nie przewiduje się podziału geodezyjnego terenów.

§ 25. 1. Ustala się teren zieleni nieurządzonej, oznaczony symbolem **11Zn** (o powierzchni około 0,32 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 wprowadzenia i utrzymywania zieleni w formie uporządkowanej poprzez stosowanie niezbędnych cięć pielęgnacyjnych oraz prowadzenie nasadzeń służących jako zieleń izolacyjna. Dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych zgodnie z § 9 ust. 4 niniejszej uchwały.

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

§ 26. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **12ZDo** (o powierzchni około 5,48 ha).

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - tereny upraw ogrodowych wraz obiektami i urządzeniami obsługi technicznej oraz urządzeniami komunikacji wewnętrznej i urządzeniami infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 10%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 80%;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - b) minimalna intensywność zabudowy –0,05;
- 4) obowiązuje zagospodarowanie terenu związane z wypoczynkiem i rekreacją oraz upraw ogrodniczych na własne potrzeby użytkowników, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną;
- 5) obowiązuje zakaz wprowadzania funkcji mieszkalnych;
- 6) dopuszcza się lokalizację altan działkowych lub obiektów gospodarczych związanych z użytkowaniem terenu;
- 7) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 5KD-L;

- 8) obowiązuje lokalizacja miejsc parkingowych w granicach terenu, w ilości min. 0,5 miejsca postojowego przypadające na 1 działkę;
- 9) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejące i projektowane pieszo-jezdne ciągi komunikacyjne, z zachowaniem idei spójnego układu transportowego z podłączeniem do gminnej drogi publicznej oznaczonej symbolem 5KD-L i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 10KDW;
- 10) dopuszcza się lokalizację budynków i budowli na granicy działek.

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy altan działkowych, obiektów gospodarczych związanych z użytkowaniem ogrodów działkowych:

- 1) obowiązuje ograniczenie powierzchni zabudowy do 35m²;
- 2) wysokość ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy do 5,0 m;
- 4) dachy o nachyleniu do 35°, pokrycie dachów materiałami w stonowanej kolorystyce zieleni, czerni, antracytu lub naturalnych materiałów ceramicznych;
- 5) dla istniejących obiektów, w przypadku rozbudowy, przebudowy lub remontu, obowiązują zasady jak dla obiektów nowych.

5. Zasady i warunki podziału, scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zakaz podziału terenu na działki budowlane;
- 2) dopuszcza się podział terenu celem wydzielenia ciągów pieszo - jezdnych i parkingów;
- 3) dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni min. 500 m² z wymogiem zapewnienia im dostępu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

§ 27. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami 13RM (o powierzchni około 2,94 ha), 14RM (o powierzchni około 4,95 ha), 15RM (o powierzchni około 0,33 ha), 16RM (o powierzchni około 1,73 ha), 17RM (o powierzchni około 0,93 ha), 18RM (o powierzchni około 2,12 ha), 19RM (o powierzchni około 0,17 ha), 20RM (o powierzchni około 1,10 ha).

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

- 1) lokalizację wolnostojących budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarstw rolniczych wraz z urządzeniami komunikacji wewnętrznej i urządzeniami infrastruktury technicznej – zgodnie z zasadami i warunkami zawartymi w ust. 3 i 4;
- 2) możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych o powierzchni nie przekraczającej 150m²;
- 3) w związku z lokalizacją drogi ekspresowej S61, na terenach oznaczonych symbolami 15RM, 19RM, obowiązują ustalenia §18 niniejszej uchwały.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,05;
- 4) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem 19RM ustala się obsługę komunikacyjną z dodatkowej jezdni realizowanej w pasie drogi ekspresowej S61 oznaczonej symbolem 1KD-S,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 20RM ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej, nieobjętej ustaleniami niniejszego planu, zlokalizowanej na terenie miasta Suwałki,
 - c) dla pozostałych terenów ustala się obsługę komunikacyjną z gminnej drogi publicznej oznaczonej symbolem 4KD-L oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9KDW;
- 5) ustala się konieczność zapewnienia nie mniej niż 2 miejsc postojowych na samochody osobowe na terenie działki budowlanej;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz w minimalnej odległości:
- a) 15 m od linii rozgraniczającej drogi ekspresowej S61 oznaczonej symbolem 1KD-S,
 - b) 10 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 3KD-G,
 - c) 5m od linii rozgraniczających pozostałych dróg;
- 7) budynki gospodarstw rolniczych należy lokalizować w głębi działek budowlanych z uwzględnieniem przepisów budowlanych;
- 8) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy.

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem; w budynkach istniejących dopuszcza się dodatkowo adaptację poddasza na cele użytkowe;
- 2) wysokość budynków gospodarstw rolniczych ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej, z dopuszczeniem poddasza użytkowego przeznaczonego na cele gospodarcze;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy do 11,0 m;
- 5) maksymalne wysokości budynków:
 - a) mieszkalnych do 9,5 m,
 - b) gospodarstw rolniczych do 11,0 m,
 - c) w przypadku rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych o wysokości przekraczającej 9,5 m – istniejąca wysokość budynku jest nieprzekraczalna,
 - d) wysokość budowli rolniczych należy dostosować do wymogów technologicznych,
 - e) sposób pomiaru wysokości budynków zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) w budynkach mieszkalnych należy stosować dwuspadowe, równopółcienne wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 40° do 45°, z dopuszczeniem elementów dobudowanych takich jak: ganek, zadaszony taras, lukarny garaż itp. z kątem nachylenia połaci harmonizującym z formą architektoniczną budynku;
- 7) na budynkach gospodarstw rolniczych należy stosować dwuspadowe, równopółcienne wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
- 8) gabaryty budynków gospodarstw rolniczych winny harmonizować z budynkiem mieszkalnym zlokalizowanym na działce budowlanej;
- 9) na budynkach i budowlach pomocniczych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 15 m², dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;

- 10) 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;
- 11) do wystroju zewnętrznego budynków należy stosować materiały takie jak: drewno, kamień, wyroby ceramiczne oraz tynki w jasnych odcieniach pastelowych: kremowego, beżu, żółtego;
- 12) należy stosować okna o symetrycznych podziałach;
- 13) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz wymiany;
- 14) dla istniejących budynków zlokalizowanych częściowo pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a pasem drogowym, ustala się możliwość ich przebudowy, rozbudowy oraz nadbudowy, z wyjątkiem rozbudowy w kierunku drogi;
- 15) obiekty małej architektury, tablice i urządzenia reklamowe oraz ogrodzenia winne spełniać wymagania określone w § 9 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 16) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających powyższych wymogów.

5. Możliwości podziału geodezyjnego terenu określają przepisy odrębne o gospodarce nieruchomościami z zachowaniem ustaleń zasad podziału zawartych w § 21 niniejszej uchwały. Dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej oraz na poszerzenia dróg publicznych lub powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

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

7. Na terenach oznaczonych symbolami 13RM, 16RM, 18RM, znajdują się zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2, 3 i 4 niniejszej uchwały.

§ 28. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami **21MW** (o powierzchni około 1,05 ha), **22MW** (o powierzchni około 0,28 ha), **23MW** (o powierzchni około 0,97 ha), **24MW** (o powierzchni około 2,00 ha).

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lokalizację: budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków i budowli pomocniczych, obiektów i urządzeń obsługi technicznej oraz urządzeń komunikacji wewnętrznej i infrastruktury technicznej;
- 3) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki i budowle pomocnicze z możliwością ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy. Zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 4) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja:
 - a) wolnostojących lub wbudowanych w parterach budynków mieszkalnych - obiektów o funkcji handlowej, usługowej - o powierzchni usługowej, sprzedażowej nie większej niż 400m². Zakazuje się realizacji usług mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się funkcję mieszkalną w poddaszu lub na II kondygnacji budynków usługowych,
 - b) garaży, parkingów i placów manewrowych,
 - c) urządzeń rekreacyjnych typu: plac zabaw, obiekty sportowe, siedziska wraz z zielenią towarzyszącą i izolującą;
- 5) ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów budowlanych ze zmianą ich funkcji na budynki usługowe, handlowe.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:

- 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 maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 2,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,07;
- 4) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejące i projektowane urządzenia komunikacji wewnętrznej, z zachowaniem idei spójnego układu transportowego z podłączeniem do gminnej drogi publicznej oznaczonej symbolem 5KD-L oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 10KDW;
- 5) minimalna ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych realizowana w formie parkingów lub garaży:
 - a) przy zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe,
 - b) przy zabudowie mieszkalnej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,
 - c) przy zabudowie usługowej, handlowej - 1 miejsce postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług w obiektach budowlanych oraz 1 miejsce parkingowe na 5 osób zatrudnionych w usługach;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w minimalnej odległości 10m od linii rozgraniczającej gminnej drogi publicznej oznaczonej symbolem 5KD-L;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków i budowli kalenicą równoległą do istniejącej zabudowy;
- 8) dopuszcza się lokalizację budynków i budowli na granicy działek budowlanych zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 9) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy;
- 10) należy utrzymać istniejące zadrzewienia oraz tereny zielone.

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych jednorodzinnych do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem,
 - b) mieszkalnych wielorodzinnych do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - c) budynków i budowli pomocniczych oraz obiektów przeznaczenia dopuszczalnego do 1 kondygnacji nadziemnej,
 - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 13,0 m;
- 3) maksymalne wysokości budynków:
 - a) mieszkalnych wielorodzinnych do 13,0 m,
 - b) mieszkalnych jednorodzinnych do 9,0 m,
 - c) budynków i budowli pomocniczych oraz obiektów przeznaczenia dopuszczalnego do 8 m,
 - d) sposób pomiaru wysokości budynków zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

4) geometria dachów:

- a) na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych - dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°,
 - b) na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych – j.w. oraz dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) na budynkach i budowlach pomocniczych oraz obiektach przeznaczenia dopuszczalnego - dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 35°, dostosowane do rodzaju pokrycia dachu,
 - d) na budynkach i budowlach pomocniczych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 15 m², dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
- 5) forma architektoniczna budynków pomocniczych winna harmonizować z budynkami przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego zlokalizowanymi na działce budowlanej;
- 6) pokrycia dachów w odcieniach brązu, szarości, zieleni oraz cegły jednakowe pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich budynkach w granicach działki budowlanej;
- 7) do wystroju zewnętrznego budynków należy stosować materiały takie jak: drewno, kamień, wyroby ceramiczne oraz tynki w jasnych odcieniach pastelowych: kremowego, beżu, żółtego;
- 8) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów;
- 9) 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 terenów - nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć:

- 1) dostęp do drogi publicznej bezpośredni lub poprzez istniejące, projektowane urządzenia komunikacji wewnętrznej;
- 2) powierzchnię dostosowaną do skali planowanego przedsięwzięcia budowlanego;
- 3) dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej oraz na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§ 29. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 25MN (o powierzchni około 0,83 ha).

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lokalizację: budynków i budowli pomocniczych, obiektów i urządzeń obsługi technicznej oraz urządzeń komunikacji wewnętrznej i infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinym mogą wystąpić nieuciążliwe usługi wbudowane, stanowiące do 30 % powierzchni użytkowej budynku.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 25 % jej powierzchni;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej nie może być mniejsza niż 60 % jej powierzchni;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy;
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,05;

- 4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych przewiduje się z przyległej drogi gminnej zlokalizowanej na terenie miasta Suwałki, nieobjętej ustaleniami niniejszego planu;
- 5) minimalna ilość miejsc postojowych na samochody osobowe:
 - a) 2 miejsca postojowe dla funkcji mieszkalnej,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług w budynku mieszkalnym;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości: 10m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej, oznaczonej symbolem 3KD-G oraz 5m od linii rozgraniczającej drogi gminnej nieobjętej ustaleniami niniejszego planu, zlokalizowanej na terenie miasta Suwałki;
- 7) ustala się możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50 m²;
- 8) dopuszcza się lokalizację budynków i budowli pomocniczych na granicy działek budowlanych zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 9) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy.

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem;
- 2) wysokość budynków i budowli pomocniczych ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy do 9 m;
- 5) maksymalne wysokości budynków:
 - a) mieszkalnych do 9 m,
 - b) budynków i budowli pomocniczych do 7 m,
 - c) sposób pomiaru wysokości budynków zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) w budynkach mieszkalnych należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, z dopuszczeniem elementów dobudowanych takich jak: ganek, zadaszony taras, lukarny, garaż itp. z kątem nachylenia połaci harmonizującym z formą architektoniczną budynku mieszkalnego;
- 7) główne kalenice dachów budynków mieszkalnych należy projektować wzdłuż drogi, z której przewidziano wjazd na działkę;
- 8) na budynkach i budowlach pomocniczych należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°. Na budynkach i budowlach pomocniczych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 15 m², dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
- 9) 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;
- 10) do wystroju zewnętrznego budynków należy stosować materiały takie jak: drewno, kamień, wyroby ceramiczne oraz tynki w jasnych odcieniach pastelowych: kremowego, beżu, żółtego;
- 11) należy stosować okna o symetrycznych podziałach;

- 12) obiekty małej architektury, tablice i urządzenia reklamowe oraz ogrodzenia winne spełniać wymagania określone w § 9 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 13) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających powyższych wymogów.

5. Ustalenia dotyczące podziału geodezyjnego terenu:

1) nowo wydzielone działki budowlane muszą spełniać następujące wymogi:

- a) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 40 m,
- b) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 2000 m²;

2) dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej oraz na poszerzenia dróg lub powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§ 30. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **26U** (o powierzchni około 1,01 ha), **27U** (o powierzchni około 1,88 ha), **30U** (o powierzchni około 2,74 ha), **31U** (o powierzchni około 1,51 ha), **32U** (o powierzchni około 5,51 ha).

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

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lokalizację:

- a) budynków usługowych, budynków i budowli pomocniczych,
- b) obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu drogowego,
- c) parkingów oraz obiektów związanych z obsługą parkingów,
- d) obiektów i urządzeń obsługi technicznej oraz urządzeń komunikacji wewnętrznej i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się lokalizację:

- a) obiektów budowlanych o funkcji handlowej i o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400m²,
- b) obiektów przemysłowych, produkcyjnych, biurowych, garażowych, baz, składów lub magazynów;

4) dopuszcza się funkcję mieszkaniową realizowaną w poddaszu użytkowym budynków przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, pod warunkiem nie przekraczania 50% powierzchni użytkowej poddasza oraz usytuowania w odległości nie mniejszej niż 100 m od linii rozgraniczających drogi ekspresowej S61 oznaczonej symbolami 1KD-S, 2KD-S;

5) na terenie oznaczonym symbolem 31U, na wydzielonej działce budowlanej, dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku mieszkalnego, dla którego obowiązują ustalenia §29 ust. 4 niniejszej uchwały;

6) w związku z lokalizacją drogi ekspresowej S61 obowiązują ustalenia §18 niniejszej uchwały, w tym w odniesieniu do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (dotyczy terenów oznaczonych symbolami 26U, 27U i 32U);

7) eksploatacja instalacji w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, nie może przekraczać stanów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;

8) kto podejmuje działalność, która może negatywnie oddziaływać na środowisko, lub której negatywne oddziaływanie na środowisko nie jest jeszcze w pełni rozpoznane, jest obowiązany podjąć wszelkie środki zapobiegawcze mająca na celu ochronę terenów sąsiednich.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,05;
- 4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych przewiduje się z dróg:
 - a) wojewódzkiej oznaczonej symbolami 3KD-G,
 - b) gminnych publicznych oznaczonych symbolami 5KD-L, 6KD-D,
 - c) wewnętrznych oznaczonych symbolami 10KDW, 11KDW,
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz w minimalnej odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 3KD-G,
 - b) 10m od linii rozgraniczającej drogi gminnej publicznej oznaczonej symbolem 5KD-L,
 - c) 5m od linii rozgraniczającej drogi gminnej oznaczonej symbolem 6KD-D;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających drogi ekspresowej S61 oznaczonej symbolami 1KD-S, 2KD-S zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się konieczność zapewnienia nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 30m² powierzchni użytkowej usług w budynku oraz według potrzeb i skali przedsięwzięcia;
- 8) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy;
- 9) zastosowanie zieleni wysokiej i niskiej wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz istniejącej zabudowy.

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem;
- 2) wysokość budynków i budowli pomocniczych ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: do 15,0 m;
- 5) maksymalne wysokości budynków:
 - a) przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego do 12,0 m,
 - b) budynków i budowli pomocniczych do 9,5 m,
 - c) sposób pomiaru wysokości budynków zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, na budynkach i budowlach pomocniczych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 35 m² dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
- 7) obiekty małej architektury, tablice i urządzenia reklamowe oraz ogrodzenia winne spełniać wymagania określone w § 9 ust. 4 niniejszej uchwały;

- 8) forma architektoniczna obiektów przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego winna wynikać z rodzaju usług oraz wymagań technicznych i technologicznych, natomiast forma architektoniczna budynków i budowli pomocniczych winna harmonizować z budynkami przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 9) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg – kalenica wzdłuż lub prostopadle do linii rozgraniczającej terenów dróg, dopuszcza się sytuowanie budynków i budowli kalenicą równoległą do istniejącej zabudowy;
- 10) 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 publicznej, rozumiany zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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.

§ 31. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **28U** (o powierzchni około 12,87 ha), **29U** (o powierzchni około 0,86 ha).

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się:
 - a) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów budowlanych ze zmianą ich funkcji na budynki przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz realizację nowej zabudowy usługowej, budynków i budowli pomocniczych,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 28U adaptuje się istniejący budynek mieszkalny wraz z obiektami rekreacyjno-wypoczynkowymi, z dopuszczeniem ich rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i wymiany budynku mieszkalnego,
 - c) lokalizację obiektów i urządzeń obsługi technicznej oraz urządzeń komunikacji wewnętrznej i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się lokalizację:
 - a) obiektów przemysłowych, produkcyjnych, baz, składów lub magazynów,
 - b) obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu drogowego,
 - c) parkingów oraz obiektów związanych z obsługą parkingów,
 - d) obiektów budowlanych o funkcji handlowej i powierzchni sprzedaży nie większej niż 400m²,
 - e) urządzeń związanych z konwersją energii promieniowania słonecznego na energię elektryczną o mocy do 100 kW wyłącznie w formie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem 28U;
- 4) dopuszcza się funkcję mieszkaniową realizowaną w poddaszu użytkowym budynków przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, pod warunkiem nie przekraczania 50% powierzchni użytkowej poddasza oraz usytuowania w odległości nie mniejszej niż 100 m od linii rozgraniczających drogi ekspresowej S61 oznaczonej symbolami 1KD-S, 2KD-S;
- 5) w związku z lokalizacją drogi ekspresowej S61 obowiązują ustalenia §18 niniejszej uchwały, w tym w odniesieniu do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;

- 6) eksploatacja instalacji w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, nie może przekraczać stanów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 7) kto podejmuje działalność, która może negatywnie oddziaływać na środowisko, lub której negatywne oddziaływanie na środowisko nie jest jeszcze w pełni rozpoznane, jest obowiązany podjąć wszelkie środki zapobiegawcze mające na celu ochronę terenów sąsiednich.

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 maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,10;
- 4) w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 28U należy uwzględnić istniejące i projektowane urządzenia komunikacji wewnętrznej, z zachowaniem idei spójnego układu transportowego z podłączeniem do gminnej drogi publicznej oznaczonej symbolem 5KD-L;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 29U przewiduje się z łącznika DW653 – DW652 (drogi serwisowej łączącej drogi wojewódzkie) zlokalizowanego na terenie miasta Suwałki, na odcinku nie stanowiącym drogi krajowej;
- 6) minimalna ilość miejsc postojowych:
 - a) 2 miejsca postojowe na samochody osobowe dla funkcji mieszkalnej,
 - b) 1 miejsce postojowe na samochód osobowy na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług w budynku usługowym,
 - c) 1 miejsce postojowe na samochód osobowy na 5 osób zatrudnionych w usługach,
 - d) miejsca postojowe na samochody ciężarowe należy realizować według potrzeb i skali przedsięwzięcia;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz w minimalnej odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi ekspresowej S61 oznaczonej symbolami 1KD-S, 2KD-S,
 - b) 10m od linii rozgraniczających drogi gminnej publicznej oznaczonej symbolami 5KD-L;
- 8) lokalizacja budynków w granicach terenu oznaczonego symbolem 28U winna uwzględniać istniejące lasy i przepisy odrębne w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 9) 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 3 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem, przy czym dla istniejącego budynku mieszkalnego ustala się dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z użytkowym poddaszem;
- 2) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy do 12m;
- 4) maksymalne wysokości budynków:
 - a) przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego do 12 m,

- b) budynków i budowli pomocniczych do 9,5 m;
- 5) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, dla obiektów przemysłowych, produkcyjnych, magazynowych o powierzchni zabudowy przekraczającej 200 m² dopuszcza się dachy o kącie nachylenia od 25° do 35°, dostosowane do rodzaju pokrycia dachu;
 - 6) na budynkach i budowlach pomocniczych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 35 m², dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
 - 7) forma architektoniczna budynków i budowli pomocniczych winna harmonizować z budynkami przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na działce budowlanej;
 - 8) maksymalna wysokość urządzeń i obiektów związanych z konwersją energii promieniowania słonecznego na energię elektryczną do 7 m;
 - 9) obiekty małej architektury, tablice i urządzenia reklamowe oraz ogrodzenia winne spełniać wymagania określone w § 9 ust. 4 niniejszej uchwały;
 - 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg – kalenica wzdłuż lub prostopadle do linii rozgraniczającej terenów dróg, dopuszcza się sytuowanie budynków i budowli kalenicą równoległą lub prostopadle do istniejącej zabudowy;
 - 11) 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 publicznej bezpośredni lub poprzez istniejące, projektowane urządzenia komunikacji wewnętrznej;
- 2) powierzchnię nie mniejszą niż 3000 m²;
- 3) dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej oraz na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§ 32. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem **33MNU** (o powierzchni około 2,64 ha).

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

- 1) w zakresie przeznaczenia podstawowego, na wydzielonej działce budowlanej może być realizowany wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny z usługami nieuciążliwymi, budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej – zgodnie z zasadami i warunkami zawartymi w ust. 3 i 4;
- 2) powierzchnia użytkowa usług w budynku mieszkalnym stanowić może nie więcej niż 50% i nie mniej niż 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego; budynki pomocnicze w całości mogą być przeznaczone na usługi nieuciążliwe lub rzemieślnicze;
- 3) na wydzielonej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wolnostojącego budynku usługowego.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,05;

- 4) obsługę komunikacyjną przewiduje się z drogi gminnej oznaczonej symbolem 4KD-L;
- 5) ustala się konieczność zapewnienia nie mniej niż 2 miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej dla funkcji mieszkaniowej oraz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 30m² powierzchni użytkowej usług w budynku;
- 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej drogi gminnej oznaczonej symbolem 4KD-L, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200m² zlokalizowanych w głębi działki budowlanej z uwzględnieniem przepisów budowlanych;
- 8) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy.

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych z usługami, usługowych ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem;
- 2) wysokość budynków i budowli pomocniczych ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m;
- 5) maksymalne wysokości budynków:
 - a) mieszkalnych z usługami, usługowych do 10 m,
 - b) budynków i budowli pomocniczych do 8m,
 - c) sposób pomiaru wysokości budynków zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) w budynkach mieszkalnych z usługami i usługowych należy stosować dwuspadowe wysokie dachy, dopuszcza się stosowanie dachów wielospadowych, kąt nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, z dopuszczeniem elementów dobudowanych takich jak: ganek, zadaszony taras, lukarny garaż itp. z kątem nachylenia połaci harmonizującym z formą architektoniczną budynku;
- 7) główne kalenice dachów budynków mieszkalnych z usługami, usługowych należy projektować wzdłuż drogi gminnej oznaczonej symbolem 4KD-L;
- 8) gabaryty budynków pomocniczych winny harmonizować z budynkiem mieszkalnym, usługowym na działce budowlanej;
- 9) na budynkach i budowlach pomocniczych należy stosować dwuspadowe, wysokie dachy, dopuszcza się stosowanie dachów wielospadowych, kąt nachylenia głównych połaci od 25° do 45°;
- 10) na budynkach i budowlach pomocniczych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 15 m², dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
- 11) 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;
- 12) do wystroju zewnętrznego budynków należy stosować materiały takie jak: drewno, kamień, wyroby ceramiczne oraz tynki w jasnych odcieniach pastelowych: kremowego, beżu, żółtego;
- 13) należy stosować okna o symetrycznych podziałach;
- 14) obiekty małej architektury, tablice i urządzenia reklamowe oraz ogrodzenia winne spełniać wymagania określone w § 9 ust. 4 niniejszej uchwały;

15) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających powyższych wymogów.

5. Ustalenia dotyczące podziału geodezyjnego terenu:

1) nowo wydzielone działki budowlane muszą spełniać następujące wymogi:

- a) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 50 m,
- b) powierzchnia nie mniejsza niż 3000 m²;

2) dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej oraz na poszerzenia dróg publicznych lub powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§ 33. 1. Ustala się teren i obszar górniczy, oznaczony symbolem **34PG** (o powierzchni około 0,65 ha).

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

- 1) eksploatację kruszywa naturalnego z obszaru górniczego przy zachowaniu przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji;
- 2) w ramach obszaru górniczego nie przewiduje się budowy obiektów zakładu górniczego lub zakładu przerobczego;
- 3) prowadzenie eksploatacji przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa;
- 4) eksploatację złoża na zasadach i w sposób określony w przepisach Prawa geologicznego i górniczego;
- 5) prowadzenie działalności związanej z eksploatacją złoża w taki sposób, aby nie powodować szkód i uciążliwości na terenach sąsiednich nieruchomości; odpowiedzialność za ewentualne szkody związane z tą działalnością regulują przepisy ustawy Prawo geologiczne i górnicze oraz Kodeksu Cywilnego;
- 6) prowadzenie gospodarki bezodpadowej w odniesieniu do przemieszczanych mas ziemnych podczas eksploatacji i rekultywacji.

3. Ze względu na ochronę dóbr ustanawia się następujące minimalne szerokości pasów ochronnych:

- 1) 6,00 m od gruntów sąsiednich;
- 2) 10,00 m od terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) od sieci infrastruktury technicznej – zgodnie z obowiązującymi przepisami; szerokości pasów ochronnych muszą zachować ustalenia obowiązujących norm i przepisów odrębnych.

4. Po wyeksploatowaniu złóż kruszywa naturalnego przewiduje się nadanie lub przywrócenie terenom zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie ich rzeźby, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp. Rekultywacja terenu prowadzona będzie w kierunku terenów leśnych.

5. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ochrona wód podziemnych i gleb przed niekontrolowanym zanieczyszczeniem ściekami;
- 2) zastosowanie zieleni izolacyjnej od uciążliwości pochodzących z pracy maszyn podczas eksploatacji kruszywa;
- 3) kruszywo w całości będzie transportowane poza granice złoża; podczas eksploatacji nie przewiduje się zagrożeń naturalnych i zjawisk geodynamicznych, mogących utrudnić prowadzenie robót górniczych;

- 4) przywrócenie morfologii terenu zbliżonej do naturalnej podczas rekultywacji;
- 5) rekultywacja winna być prowadzona systematycznie w miarę przesuwania się frontu robót wydobywczych i polegać na łagodzeniu skarp i dna wyrobiska, ukształtowaniu dna zbiornika lub nawożeniu gleby i nasadzeniu odpowiednich gatunków roślin;
- 6) ustala się godziny wydobywania 6⁰⁰ – 22⁰⁰.

6. Obsługę komunikacyjną terenu 34PG zapewni droga wewnętrzna oznaczona symbolem 9KDW.

7. W razie likwidacji zakładu górniczego przedsiębiorca jest zobowiązany:

- 1) zabezpieczyć lub zlikwidować wyrobisko górnicze oraz obiekty i urządzenia zakładu górniczego;
- 2) zabezpieczyć niewykorzystaną część złoża;
- 3) przedsięwziąć niezbędne środki w celu ochrony środowiska oraz rekultywacji gruntów i zagospodarowania terenów po działalności górniczej.

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

9. Nie przewiduje się podziału geodezyjnego terenu 34PG z wyjątkiem podziału geodezyjnego wynikającego z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej.

10. Na terenie oznaczonym symbolem 34PG znajduje się zaewidencjonowane stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2, 3 i 4 niniejszej uchwały.

§ 34. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej - gazownictwo, oznaczony symbolem **35G** (o powierzchni około 1,96 ha).

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna w zakresie gazownictwa;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego – stacja regazyfikacji gazu LNG wraz ze stacją redukcyjno – pomiarową, orurowaniem łączącym stację gazową z siecią gazową miasta Suwałki oraz obiekty i urządzenia obsługi technicznej, urządzenia: komunikacji wewnętrznej i infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego - obiekty biurowe, garażowe, magazynowe powiązane funkcjonalnie ze stacją;
- 4) w związku z lokalizacją drogi ekspresowej S61 obowiązują ustalenia §18 niniejszej uchwały.

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 40% jej powierzchni;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,05;
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 3KD-G oraz z drogi gminnej publicznej oznaczonej symbolem 6KD-D;
- 5) lokalizacja obiektów przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego musi uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

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

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej, dopuszcza się podpiwniczenia;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: do 9,0 m;
- 3) maksymalne wysokości budynków przeznaczenia dopuszczalnego do 8,0 m;
- 4) sposób pomiaru wysokości budynków zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, na budynkach, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 15 m², dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
- 6) obiekty małej architektury, tablice i urządzenia reklamowe oraz ogrodzenia winne spełniać wymagania określone w § 9 ust. 4 niniejszej uchwały.

5. Nie przewiduje się podziału geodezyjnego terenu 35G z wyjątkiem podziału geodezyjnego wynikającego z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej lub powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§ 35. 1. Ustala się tereny drogi publicznej w ciągu krajowej drogi ekspresowej S61, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD-S (o powierzchni około 9,58 ha) i 2KD-S (o powierzchni około 0,43 ha).

2. Klasyfikacja techniczno-użytkowa: „S - ekspresowa”.

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

- 1) część pasa drogowego – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających na podstawie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, uzyskanego zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych;
- 3) ustala się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń § 15 niniejszej uchwały.

4. W pasie drogi ekspresowej S61 przewiduje się:

- 1) ilość jezdni 2;
- 2) ilość pasów ruchu 4 (2 jezdnie po 2 pasy ruchu);
- 3) szerokość pasa ruchu 3,50 m;
- 4) szerokość pasów awaryjnych 2,50 m;
- 5) szerokość poboczy gruntowych 2x0,75 m (2,20 m na odcinku stosowania barier);
- 6) szerokość pasa rozdziału o szerokości nie mniejszej niż 5,00 m (w tym opaski 2 x 0,50 m);
- 7) dodatkowe jezdnie wraz ze zjazdami na przyległe grunty jako elementy drogi ekspresowej S61;
- 8) obiekty budowlane oraz urządzenia drogowe związane z potrzebami zarządzania drogą ekspresową lub potrzebami ruchu drogowego;
- 9) urządzenia infrastruktury związane z potrzebami zarządzania drogą ekspresową lub potrzebami ruchu drogowego.

5. Zakaz odprowadzania wód z przylegających terenów do sieci odwodnienia dróg krajowych.

6. Obiekty budowlane przy drodze ekspresowej, powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni (w tym krawędzi dodatkowej jezdni), co najmniej 40 m.

7. Zabrania się umieszczania nadziemnych urządzeń liniowych, w szczególności linii energetycznej, telekomunikacyjnej, rurociągu, taśmociągu, wzdłuż pasów drogowych poza terenem zabudowy, w odległości mniejszej niż 5,0 m od granicy pasa drogowego.

8. Linia elektroenergetyczna, budowla liniowa przecinająca poprzecznie drogę lub usytuowana wzdłuż drogi, powinna być wykonana w taki sposób, aby nie ograniczała możliwości przebudowy albo remontu drogi.

9. Należy stosować rozwiązania projektowe chroniące środowisko przed nadmiernym hałasem, wibracjami, zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleb zgodnie z przepisami szczególnymi i wydaną decyzją środowiskową.

§ 36. 1. Ustala się teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem 3KD-G (o powierzchni około 0,98 ha).

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi fragment publicznej drogi wojewódzkiej nr 653 Sedranki-Bakałarzewo-Suwałki-Sejny-Poćkuny.

3. Klasyfikacja techniczno-użytkowa drogi: „G”.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 20 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) szerokość jezdni do 5.5 m;
- 3) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością jej remontów, rozbudowy i przebudowy oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń § 15 niniejszej uchwały;
- 4) w związku z lokalizacją drogi ekspresowej S61 obowiązują ustalenia §18 niniejszej uchwały.

5. W granicach pasa drogowego należy zrealizować i zapewnić:

- 1) nawierzchnię jezdnią;
- 2) zjazdy na przyległe drogi i tereny;
- 3) chodniki dla pieszych na terenach zabudowanych;
- 4) w zależności od potrzeb ścieżkę rowerową, obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) odprowadzanie wód opadowych z terenów komunikacyjnych w oparciu o istniejący i projektowany system odwadniania;
- 6) pasy zieleni izolacyjnej;
- 7) uzbrojenie techniczne.

§ 37. 1. Ustala się tereny drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 4KD-L (o powierzchni około 2,19 ha), 5KD-L (o powierzchni około 0,71 ha).

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią fragment publicznej drogi gminnej nr 166505B, Zielone Kamedulskie – Wychodne.

3. Klasyfikacja techniczno-użytkowa dróg: „L”.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni do 5 m;
- 3) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością jej remontów, rozbudowy i przebudowy oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń § 15 niniejszej uchwały;

- 4) przez teren oznaczony symbolem 4KD-L ustalono przebieg:
 - a) istniejącej linii 110kV wraz z pasem technologicznym, dla których obowiązują ustalenia § 19 niniejszej uchwały,
 - b) projektowanego gazociągu wraz ze strefą kontrolowaną, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 3 i § 20 niniejszej uchwały;
- 5) w związku z lokalizacją drogi ekspresowej S61 obowiązują ustalenia zawarte w §18 niniejszej uchwały.

5. W granicach pasa drogowego należy zrealizować i zapewnić:

- 1) nawierzchnię jezdnią;
- 2) zjazdy na przyległe drogi i tereny;
- 3) chodniki dla pieszych na terenach zabudowanych;
- 4) w zależności od potrzeb ścieżkę rowerową, obiekty i urządzenia małej architektury, zatoki i wiaty autobusowe oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) odprowadzanie wód opadowych z terenów komunikacyjnych w oparciu o istniejący i projektowany system odwadniania;
- 6) pasy zieleni izolacyjnej;
- 7) uzbrojenie techniczne.

6. Na terenie oznaczonym symbolem 4KD-L znajduje się zaewidencjonowane stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2, 3 i 4 niniejszej uchwały.

§ 38. 1. Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 6KD-D (o powierzchni około 0,16 ha).

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi przedłużenie drogi publicznej zlokalizowanej na terenie miasta Suwałki.

3. Klasyfikacja techniczno-użytkowa drogi: „D”.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) szerokość jezdni do 5 m;
- 3) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością jej remontów, rozbudowy i przebudowy oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń § 15 niniejszej uchwały;
- 4) w związku z lokalizacją drogi ekspresowej S61 obowiązują ustalenia §18 niniejszej uchwały.

5. W granicach pasa drogowego należy zrealizować i zapewnić:

- 1) nawierzchnię jezdnią;
- 2) zjazdy na przyległe drogi i tereny;
- 3) w zależności od potrzeb obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) odprowadzanie wód opadowych z terenów komunikacyjnych w oparciu o istniejący i projektowany system odwadniania;
- 5) pasy zieleni izolacyjnej;
- 6) uzbrojenie techniczne.

§ 39. 1. Ustala się tereny publicznego ciągu komunikacyjnego, oznaczone na rysunku planu symbolami 7KD (o powierzchni około 0,28 ha), 8KD (o powierzchni około 0,31 ha).

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) realizację inwestycji celu publicznego – gminnego publicznego ciągu komunikacyjnego do wywozu kruszywa z terenów udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego;
- 3) realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń § 15 niniejszej uchwały.

3. W granicach pasa drogowego należy zrealizować i zapewnić:

- 1) realizację drogi lokalnej o szerokości i nawierzchni jezdnej dostosowanej do obsługi komunikacyjnej zakładów wydobywczych i przeróbczych;
- 2) zjazdy na przyległe drogi i tereny;
- 3) realizację podtorza jednego toru drogi kolejowej wraz ze wzmocnieniem;
- 4) skrzyżowania i przejazdy z drogami, w tym z drogą kolejową;
- 5) rowy odwadniające;
- 6) pasy zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie terenów zabudowanych;
- 7) uzbrojenie techniczne.

§ 40. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **9KDW** (o powierzchni około 0,14 ha), **10KDW** (o powierzchni około 0,36 ha), **11KDW** (o powierzchni około 0,26 ha).

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 6 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w związku z lokalizacją drogi ekspresowej S61, na terenie oznaczonym symbolem 10KDW obowiązują ustalenia §18 niniejszej uchwały.

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 14. **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suwałki.

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

Przewodniczący Rady

Marek Jeromin

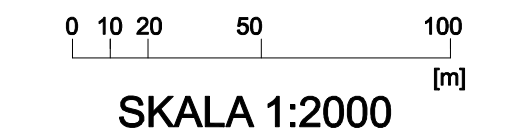
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIX/245/17
Rady Gminy Suwałki
z dnia 28 marca 2017 r.

RYSUNEK PLANU W SKALI 1:2000

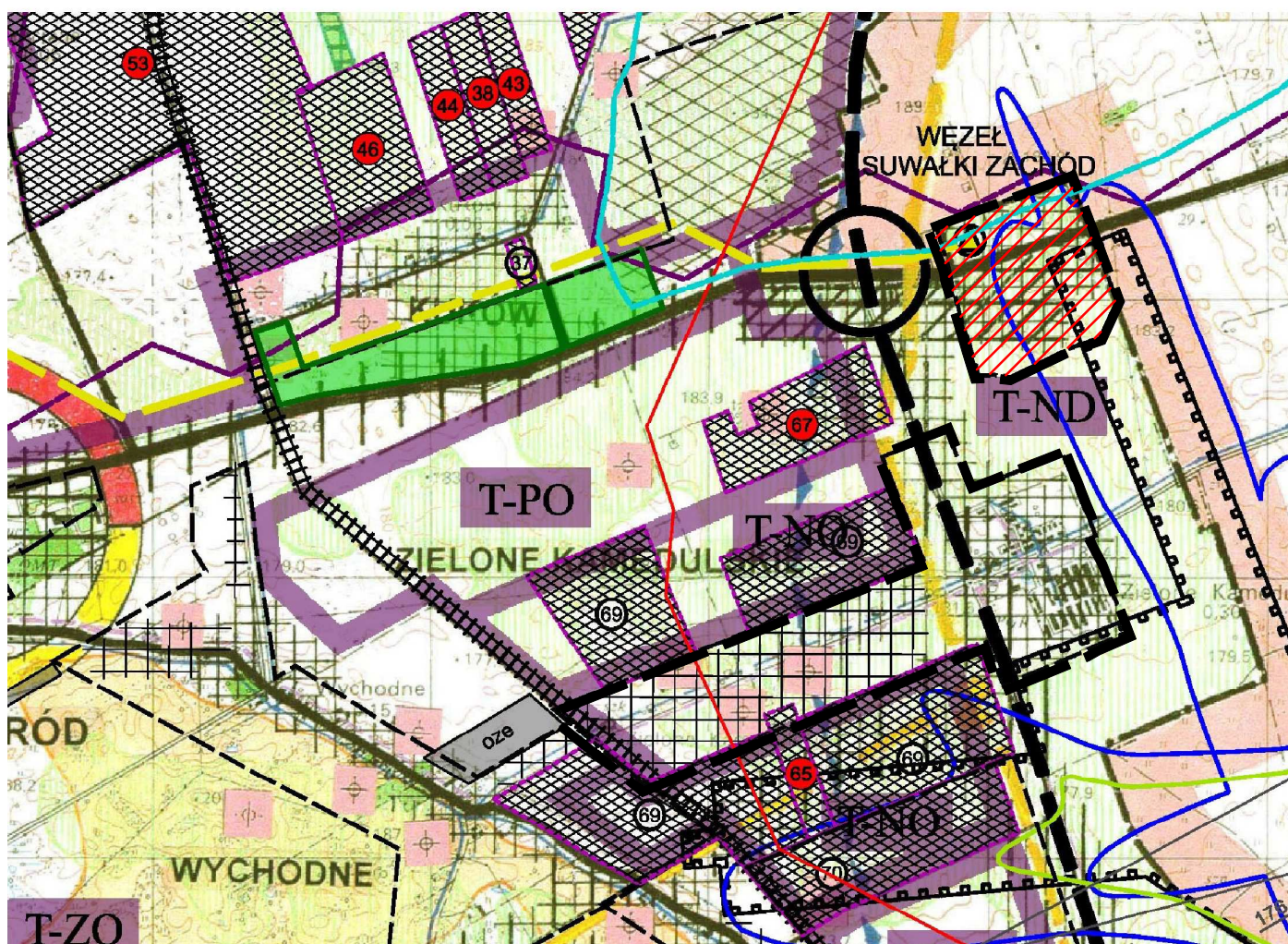
Załącznik do Uchwały Nr XXIX/245/17
Rady Gminy Suwałki
z dnia 28 marca 2017 r.
Za1-Arkusz1.pdf

Załącznik do Uchwały Nr XXIX/245/17
Rady Gminy Suwałki
z dnia 28 marca 2017 r.
Za1-Arkusz1.pdf

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI ZIELONE KAMEDULSKIE
W GMINIE SUWAŁKI

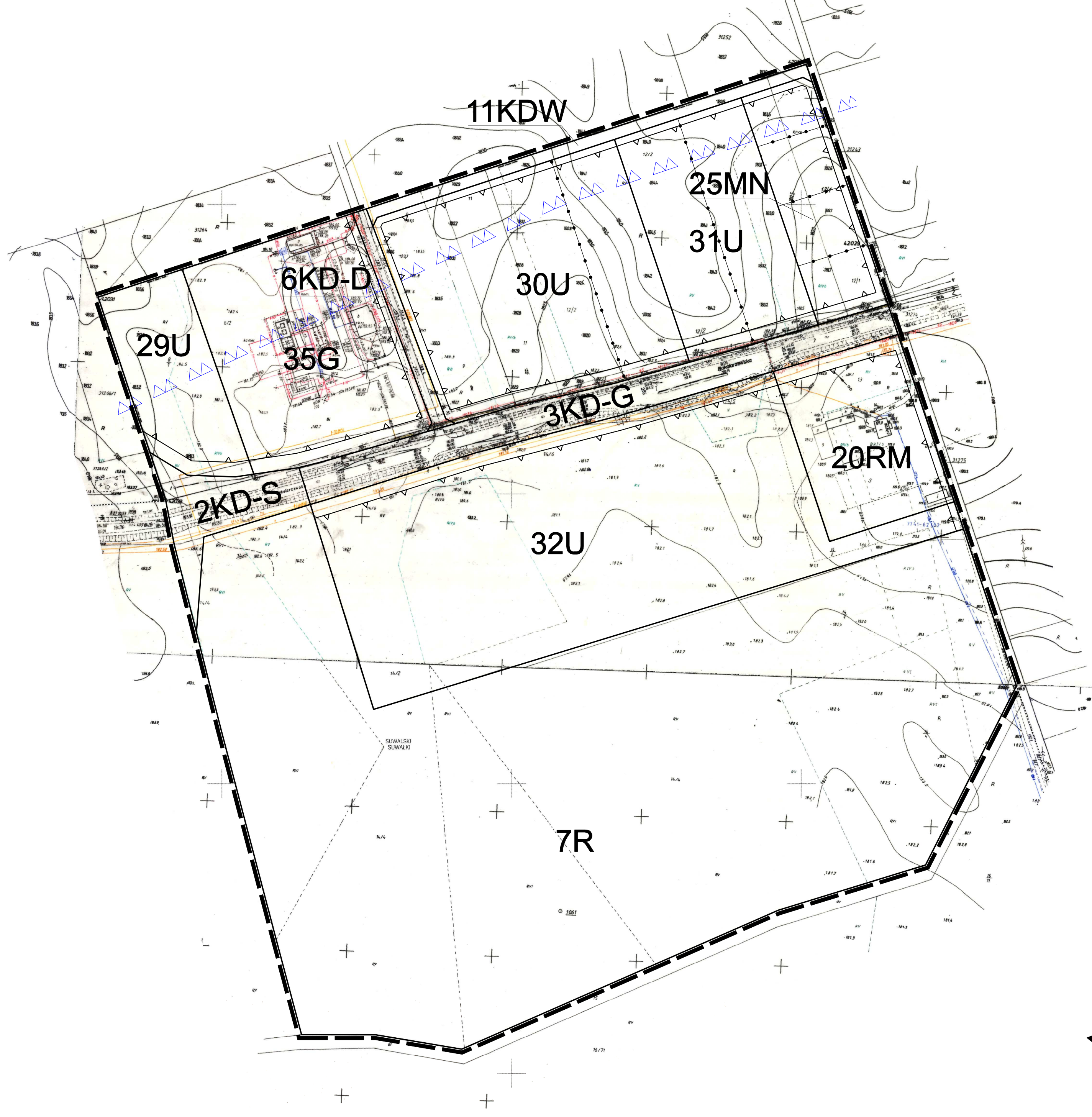


WYCIĄG ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SUWAŁKI
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SKALA 1:25000
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM CZĘŚCI WSI ZIELONE KAMEDULSKIE - ARKUSZ 2



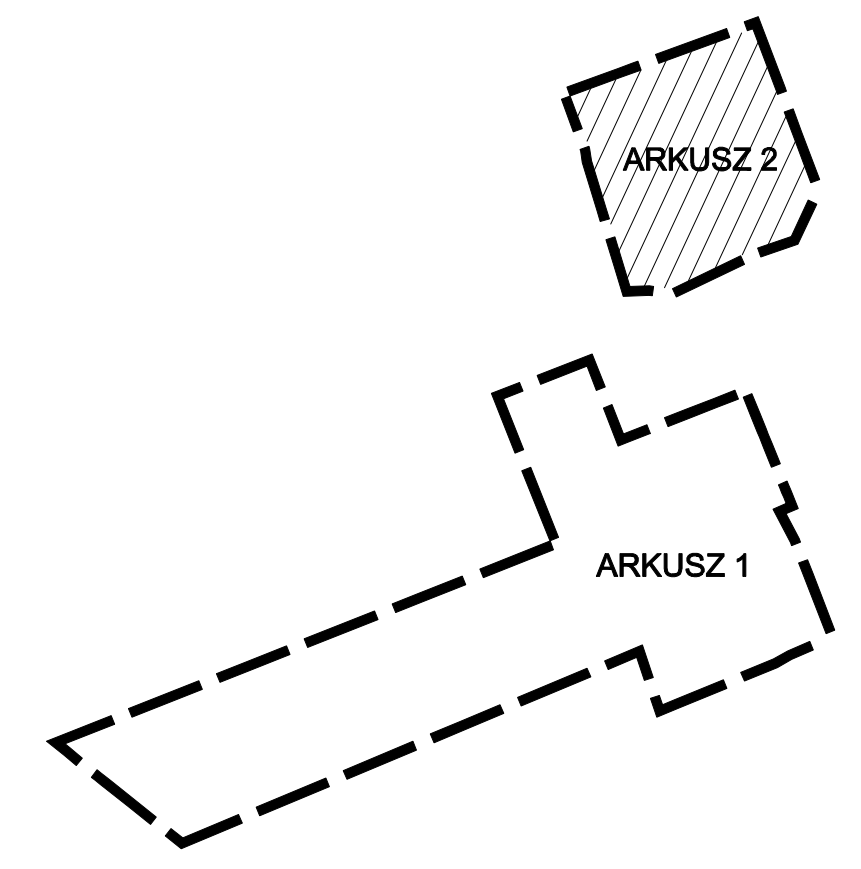
LEGENDA:

	GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OBLĄGANYMI MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		TERENY PREDYSPONOWANE DO LOKALIZACJI FARM WIATROWYCH
	GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANAMI MIEJSCOWYMI W OPIECOWNI		STACJA REPRODUKCYJNO - POMIAROWA
	GRANICA OBSZARU ZASOBOWEGO UJĘCIA MIEJSKIEGO WÓD PODZIEMNYCH W SUWAŁKACH		STACJA REGALIZACJI
	TERENY ZŁÓŻ KRUŠZYWA UDOKUMENTOWANYCH W LATACH 1990 - 2016		OBŠZARY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY
	TERENY GÓRNICZE		OBŠZARY, NA KTÓRYCH BĘDĄ ROZMIESZCZONE INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNAČENIU PONADLOKALNYM
	TERENY POKSPLATACYJNE		OBŠZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE		OBŠZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	ISTNIEJĄCE PROJEKTOWANE		XI. WALORYZACJA TERENÓW GMINY SUWAŁKI POD KĄTEM WYSTĘPOWANIA ZŁÓŻ KRUŠZYWA NATURALNEGO I OCHRONY ISTNIEJĄCYCH ZASÓBÓW KOPALIN Z UWZGLĘDNIENIEM TRUDNOŚCI ZWIĄZANYCH Z POSTĘPEM DO ZŁÓŻ TRUDNOŚCI ZAGOSPODAROWANIEM
	DROGA KRAJOWA		T-NO
	DROGI POWIATOWE		T-PO
	WĄŻNIEJSZE DROGI GMINNE		T-ZO
	WZĘDŁY DROGOWE		T-ND
	LOKALIZACJA LOTNISKA NA TERENIE MIASTA SUWAŁEK		
	GRANICE PROJEKTOWANEGO LOTNISKA W WARIACIE - I, II		
	DOPUSZCZALNE POZIOMY DŹWIĘKU OD PROJEKTOWANEGO LOTNISKA LDWN + 60 dB		
	LDWN + 55 dB		



OZNACZENIA GRAFICZNE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU - ZASADY PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE
	PAS TECHNOLOGICZNY LINII 110 KV
	LINIA 110 KV
	PROJEKTOWANY GAZOCIĄG ZE STREFA KONTROLOWANA
	1R, 20RM, ...
	SYMBOLE LITEROWE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW ORAZ ICH NUMERY OKRĄDKOWE
PRZEZNACZENIA TERENÓW:	
	TERENY ROLNICZE
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY GÓRNICZE
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
	TERENY LASÓW
	TERENY DROGI PUBLICZNEJ W CIĄGU DROGI EKSPRESOWEJ S81
	TERENY PUBLICZNEGO CIĄGU KOMUNIKACYJNEGO
	TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
	TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
	TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	ZIELONE KAMEDULSKIE 2
	GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA KRUŠZYWA NATURALNEGO "ZIELONE KAMEDULSKIE 2"
	GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA KRUŠZYWA NATURALNEGO "POTASZNA 1"
	GRANICE ZE WIDZIANOWANEGO STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/245/17

Rady Gminy Suwałki

z dnia 28 marca 2017 r.

**ROZSTRZYGNĘCIA 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, poz. 1250, poz. 1579), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871), Rada Gminy Suwałki stwierdza, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 19 stycznia 2017 r. do 17 lutego 2017 r. (włącznie) oraz w terminie do dnia 06 marca 2017 roku (włącznie), nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zielone Kamedulskie w gminie Suwałki.

Przewodniczący Rady

Marek Jeromin

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIX/245/17

Rady Gminy Suwałki

z dnia 28 marca 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Zielone Kamedulskie w gminie Suwałki, w sposób następujący:

L P	RODZAJ INWESTYCJI	SPOSÓB REALIZACJI
1	rozbudowa 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
3	budowa gminnego systemu komunikacyjnego	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 i usprawnienia systemu komunikacyjnego.

Przewodniczący Rady

Marek Jeromin