

Projekt

**UCHWAŁA NR/21
RADY GMINY SUWAŁKI**

z dnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Stary Folwark w gminie Suwałki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741), Rada Gminy Suwałki uchwała co następuje:

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

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Stary Folwark w gminie Suwałki, w granicach określonych w Uchwale Nr XXXIV/292/17 Rady Gminy Suwałki z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stary Folwark w Gminie Suwałki, zwany dalej planem.

3. Obszar opracowania planu obejmuje powierzchnię ok. 5,21 ha.

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

- 1) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1, na który składają się arkusze nr 1 i nr 2;
- 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 zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3;
- 4) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a oraz art. 67 c, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741), stanowiących załącznik nr 4.

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 3. 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 przepisach odrębnych;
- 2) uwzględnienie zadań publicznych o charakterze lokalnym;
- 3) kształtowanie ładu przestrzennego oraz łagodzenie konfliktów przestrzennych.

§ 4. 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów (Rozdział 12);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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 11);
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (Rozdział 7);
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 8);
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział 9);
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział 10);
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów (Rozdział 2 i Rozdział 12);
- 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (Rozdział 12).

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:1000, zawarty w granicach obszaru objętego planem, wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu i stanowiące ustalenie planu;
- 4) **teren** – 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 § 6 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 podstawowy, który został dopuszczony jako uzupełnienia lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 7) **działce budowlanej** – należy stosować definicję zawartą w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **całkowitej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów kubaturowych na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej; do powierzchni zabudowy zalicza się również prześwity, przejścia, zadaszenia oraz inne elementy budynku mające oparcie na ziemi;
- 9) **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;
- 10) **budynkach i budowlach pomocniczych** – należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu np. budynki gospodarcze, garaże, altany, deszczochrony, wiaty na potrzeby gospodarcze i rekreacyjne itp.;
- 11) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleń pełniącą funkcje ochronne, ograniczającą rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, stanowiącą pas zwartej zieleni w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów (w tym zimozielonych).

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

§ 6. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ML**;
- 2) tereny usług turystycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**;
- 3) tereny wód - jezioro Wigry, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS**;
- 4) teren zadrzewiony i zakrzewiony, oznaczone na rysunku planu symbolem **LZ**;
- 5) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**;
- 6) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD**.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obszar szczególnego zagrożenia powodzią - obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1%;
- 5) symbole literowe określające przeznaczenie terenów oraz ich numery porządkowe.

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

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

Rozdział 2.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy dla poszczególnych terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 12.

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

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

Rozdział 3.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 9. 1. Tereny objęte planem miejscowym położone są w granicach Wigierskiego Parku Narodowego, w którym obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody wraz z aktami wykonawczymi.

2. Tereny objęte planem miejscowym położone są w Obszarze Specjalnej Ochrony Natura 2000 Puszcza Augustowska o kodzie PLB200002 oraz w Specjalnym Obszarze Ochrony Natura 2000 Ostoja Wigierska o kodzie PLH200004. W obszarach Natura 2000 obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności:

- 1) zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
- 2) przedsięwzięcia o pośrednim lub bezpośrednim wpływie na stan obszaru Natura 2000 podlegają ocenie dokonanej na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska pod względem ewentualnych skutków przedsięwzięcia w odniesieniu do siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, ww. zapis nie dotyczy przedsięwzięć związanych bezpośrednio z ochroną obszaru Natura 2000 lub wynikających z tej ochrony.

3. Zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ustala się, że tereny określone w § 6 ust. 1 pkt. 1 i 2 zalicza się do kategorii terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

5. Zagospodarowanie poszczególnych terenów winno harmonizować z otaczającym krajobrazem.

Rozdział 4.

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

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

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

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

Rozdział 5.

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 11. 1. Za tereny przestrzeni publicznej uznaje się tereny wód powierzchniowych jeziora Wigry, oznaczone symbolami 4WS, 8WS.

2. W zagospodarowaniu terenów, o których mowa w ust. 1, w dostosowaniu do pełnionych funkcji, należy uwzględnić ich ogólnodostępność.

3. Ustalenia szczegółowe terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w § 21 niniejszej uchwały.

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

§ 12. 1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody ustalono w § 19 niniejszej uchwały.

2. W granicach niniejszego planu nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią występują na gruntach oznaczonych symbolami 3KD, 5UT, 6Lz- zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Stanowią one zasięg zalewu bezpośrednio wodą o prawdopodobieństwie 1%, na którym obowiązują przepisy odrębne dotyczące prawa wodnego.

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

5. Ustalenia dotyczące urządzeń melioracyjnych:

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

Rozdział 7.

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

§ 13. 1. Ograniczenia obowiązujące na terenach podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody ustalono w § 9 niniejszej uchwały.

2. Ustalenia w zakresie przepisów o ochronie przeciwpożarowej:

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

3. Ustalenia w zakresie przepisów o obronie cywilnej:

- 1) stacje transformatorowe dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 2) 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

§ 14. 1. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono w ustaleniach szczegółowych dla terenu drogi oznaczonej symbolem KD.

2. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 12 nie stanowią inaczej.

3. 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.

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

5. Budowa, przebudowa, rozbudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na terenach wyznaczonych niniejszym planem, w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

9. 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.

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

11. 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.

12. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych lub komunalnych ustala się usuwanie nieczystości płynnych do istniejącej kanalizacji sanitarnej.

13. Zakazuje się wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków na tereny dróg znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie.

14. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) ogrzewanie budynków planuje się w oparciu o własne, indywidualne źródła ciepła, spełniające wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;

2) preferuje się źródła ciepła nie emitujące zanieczyszczeń (np. energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła) lub źródła ciepła opalane np. biomasą, olejem, gazem.

Rozdział 9.

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

§ 15. 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 na cele związane z realizacją inwestycji celu publicznego.

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 OPŁATE, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

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

Rozdział 11.
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

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

2. Szczegółowe zasady i warunki podziału poszczególnych nieruchomości zawarto w Rozdziale 12, w ustaleniach szczegółowych dla wyznaczonych w planie terenów.

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

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

§ 18. 1. Ustala się teren usług turystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UT (o powierzchni około 0,42 ha).

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

- 1) w zakresie przeznaczenia podstawowego: lokalizację budynków usług hotelarskich, małej gastronomii i handlu oraz urządzeń komunikacji wewnętrznej i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego: lokalizację budynków i budowli pomocniczych oraz dopuszcza się lokalizację placów zabaw i miejsc rekreacji, terenowych urządzeń sportowych.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu UT:

- 1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z przyległej drogi publicznej, oznaczonej symbolem 3KD;
- 5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
 - b) 12 miejsc parkingowych na 100 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - c) dopuszcza się dostosowanie liczby miejsc do parkowania w zależności od skali przedsięwzięcia;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,00 m od linii rozgraniczających gminnych dróg przylegających do terenu 1UT;
- 7) 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 przeznaczenia podstawowego ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem;
- 2) dopuszcza się podpiwniczenia budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) wysokość budynków i budowli pomocniczych ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy do 10m;
- 5) 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 itp. z kątem nachylenia połaci harmonizującym z formą architektoniczną budynku;
- 6) na budynkach i budowlach pomocniczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35m² dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
- 7) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach szarości, zieleni oraz cegły jednakowe pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich budynkach w granicach działki budowlanej;
- 8) do wystroju zewnętrznego budynków należy stosować materiały takie jak: drewno, kamień, wyroby ceramiczne oraz tynki w jasnych odcieniach pastelowych: kremowego, beżu, żółtego;
- 9) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz wymiany;
- 10) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających powyższych wymogów.

5. Nie przewiduje się wtórnego podziału terenu, za wyjątkiem podziałów geodezyjnych wynikających z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej lub powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§ 19. 1. Ustala się teren zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2ML** (o powierzchni około 0,49 ha).

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

- 1) w zakresie przeznaczenia podstawowego: adaptuje się istniejące budynki rekreacji indywidualnej bez realizacji nowych budynków, oraz lokalizację urządzeń komunikacji wewnętrznej i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury;
- 2) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego: adaptuje się istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny oraz dopuszcza się lokalizację placów zabaw i miejsc rekreacji, terenowych urządzeń sportowych.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu ML:

- 1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,05;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z drogi oznaczonej symbolem 3KD;
- 5) ustala się konieczność zapewnienia nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na terenie działki budowlanej dla budynku rekreacji indywidualnej;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,00 m od linii rozgraniczających gminnych dróg przylegających do terenu 2ML oraz zgodnie z rysunkiem planu;

7) 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 rekreacji indywidualnej oraz budynków i budowli pomocniczych ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej;
- 2) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy do 7,5 m;
- 4) należy stosować dwuspadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, na budynkach rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 15m² oraz obiektach małej architektury dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach
- 5) dopuszcza się dobudowę w postaci zadaszonego tarasu z kątem nachylenia połaci harmonizującym z formą architektoniczną budynku;
- 6) gabaryty budynków i budowli pomocniczych winny harmonizować z istniejącą zabudową na działce budowlanej;
- 7) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach szarości, zieleni oraz cegły jednakowe pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich budynkach w granicach działki budowlanej;
- 8) do wystroju zewnętrznego budynków należy stosować materiały takie jak: drewno, kamień, wyroby ceramiczne oraz tynki w jasnych odcieniach pastelowych: kremowego, beżu, żółtego;
- 9) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz odbudowy;
- 10) dla istniejących budynków zlokalizowanych częściowo pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a pasem drogowym, ustala się możliwość ich przebudowy i rozbudowy oraz nadbudowy, z wyjątkiem rozbudowy w kierunku drogi;
- 11) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających powyższych wymogów.

5. Nie przewiduje się wtórnego podziału terenu 2ML, za wyjątkiem podziałów geodezyjnych wynikających z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej lub powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§ 20. 1. Ustala się teren usług turystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **5UT** (o powierzchni około 0,59 ha).

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

- 1) w zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lokalizację: pola namiotowego i caravaningowego, saun, pomostu i kładki do celów rekreacyjnych, obiektów techniczno-magazynowych dla potrzeb obsługi pola namiotowego/caravaningowego;
- 2) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się lokalizację: placu zabaw i miejsc rekreacji, boisk sportowych, sanitariatów, przebieralni, sezonowej gastronomi, grill, wiat do celów rekreacyjnych, terenowych urządzeń sportowych oraz miejsc postoju i obsługi rowerów, urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu UT:

- 1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;

- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z przyległej powiatowej drogi publicznej, nie objętej ustaleniami niniejszego planu miejscowego;
- 5) ustala się ilość miejsc postojowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych; miejsca postojowe na autokary i inne pojazdy należy realizować według potrzeb i skali przedsięwzięcia;
- 6) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy;
- 7) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,00 m od linii rozgraniczających powiatowej drogi publicznej, przylegającej do terenu 5UT - zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) nakazuje się zagospodarowanie terenu ze szczególnym uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, w szczególności jeziora Wigry i ochrony skarpy przyjeziornej.

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 7m;
- 2) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, w obiektach do 25 m² dopuszcza się dachy o indywidualnych formach dostosowanych do potrzeb wynikających z przyjętej formy i konstrukcji obiektów;
- 3) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach szarości, zieleni oraz cegły jednakowe pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich obiektach.

5. Teren oznaczony symbolem 5UT znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia §12 ust. 3 niniejszej uchwały

6. Nie przewiduje się wtórnego podziału terenu, za wyjątkiem podziałów geodezyjnych wynikających z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej lub powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§ 21. 1. Ustala się tereny wód - jezioro Wigry, oznaczone symbolami **4WS** (o powierzchni około 1,05 ha), **8WS** (o powierzchni około 2,08 ha).

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

- 1) urządzenie ogólnodostępnych kąpielisk;
- 2) możliwość realizacji pomostów i kładek do celów edukacyjnych, rekreacyjnych, miejsc do wodowania jednostek pływających oraz hangarów nawodnych wraz urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 3) adoptuje się istniejącą już infrastrukturę (pomosty, kąpieliska), z możliwością jej przebudowy.

3. Nakazuje się zagospodarowanie terenu ze szczególnym uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, w szczególności linii brzegowej jeziora Wigry i roślinności szuwarowej podlegającej ochronie. Realizacja przedsięwzięć nie może naruszać zakazów obowiązujących na terenie parku narodowego i możliwa jest po uzyskaniu zezwolenia na odstępstwa od zakazów od ministra właściwego ds. ochrony środowiska lub jeśli zachodzą ustawowe odstępstwa od zakazów zgodnie z ustawą o ochronie przyrody.

§ 22. 1. Ustala się teren zadrzewiony i zakrzewiony, oznaczony symbolem **6Lz** (o powierzchni około 0,04 ha).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 wprowadza się nakaz utrzymywania zieleni w formie uporządkowanej oraz dopuszcza się ogólnodostępną penetrację turystyczną, rekreacyjną.

3. Nakazuje się zagospodarowanie terenu ze szczególnym uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, w szczególności przyległego jeziora Wigry.

4. Teren oznaczony symbolem 6Lz znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia §12 ust. 3 niniejszej uchwały

5. Możliwości podziału geodezyjnego terenów określają przepisy odrębne.

§ 23. 1. Ustala się teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **7R** (o powierzchni około 0,29 ha).

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

- 1) obowiązek rolniczego wykorzystania terenu;
- 2) zakaz zabudowy, z wyjątkiem określonym w ust. 3;

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

- 1) lokalizację urządzeń melioracji wodnych;
- 2) lokalizację ciągów pieszych;
- 3) przebieg uzbrojenia terenu;
- 4) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, przebudowy.
- 5) możliwość podziałów geodezyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. Ustala się teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3KD** (o powierzchni około 0,17 ha),

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających do 8 m oraz plac manewrowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością jej remontów, rozbudowy i przebudowy;
- 3) realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń § 15 niniejszej uchwały.

3. 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.

4. Teren oznaczony symbolem 3KD znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia §12 ust. 3 niniejszej uchwały

Rozdział 13.
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 25. W stosunku do terenów objętych niniejszym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stary Folwark i Leszczewek, w Gminie Suwałki przyjętego Uchwałą Rady Gminy Suwałki Nr XXXVI/314/06 z dnia 23 sierpnia 2006 roku (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 237, poz. 2313 z dnia 29 września 2006 roku) zmienionego Uchwałą Rady Gminy Suwałki Nr XII/103/15 z dnia 20 listopada 2015 roku (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego poz. 4366 z dnia 16 grudnia 2015 roku).

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suwałki.

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

Przewodniczący Rady

Marek Jeromin

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr/21

Rady Gminy Suwałki

z dnia 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 2021 r. poz. 741) Rada Gminy Suwałki stwierdza, że
.....

Przewodniczący Rady

Marek Jeromin

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr/21

Rady Gminy Suwałki

z dnia r.

**ROZSTRZYGNĘCIA O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTY-
CJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA,
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741), rozstrzyga się, że realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Stary Folwark w gminie Suwałki, będą finansowane ze środków Gminy Suwałki oraz z wykorzystaniem środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady

Marek Jeromin

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr/21

Rady Gminy Suwałki

z dnia 2021 r.

DANE PRZESTRZENNE

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych
Gawrych Ruda oraz Magdalenowo i Wigry w gminie Suwałki**