

Projekt

**UCHWAŁA NR/21
RADY GMINY SUWAŁKI**

z dnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych
Gawrych Ruda oraz Magdalenowo i Wigry 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 obrębów geodezyjnych Gawrych Ruda oraz Magdalenowo i Wigry, w granicach określonych w uchwale Nr X/103/19 z dnia 27 sierpnia 2019 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Gawrych Ruda oraz Magdalenowo i Wigry w gminie Suwałki, zwany dalej planem.

3. Obszar opracowania planu obejmuje powierzchnię ok. 3,14 ha.

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

- 1) rysunku planu 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;
- 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 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, z 2021 r. poz. 11), stanowiących załącznik nr 4.

§ 3. Na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego wyrażonej decyzją DGN-III.7151.11.2021 z dnia 11 czerwca 2021 r. przeznaczają się na cele nieleśne grunty leśne, sklasyfikowane jako LsVI o powierzchni 0,0345 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 lokalnym;
- 3) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne z przeznaczeniem pod systemy komunikacyjne, dostosowane do potrzeb planowanych funkcji terenu;
- 4) 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 i 13 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) 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);
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (Rozdział 7);
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 8);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział 9);
- 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 (Rozdział 10);
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział 11);
- 12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (Rozdział 12);
- 13) 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 13);
- 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 (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, sporządzony 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) **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 § 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) **działce budowlanej** – należy stosować definicję zawartą w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi rzemieślnicze, zakłady drobnej wytwórczości i usługi podstawowe, których eksploatacja nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor dysponuje tytułem prawnym; za usługi uciążliwe uznaje się wszelkie rodzaje działalności wymienione w katalogu inwestycji, ustanowionym w przepisach odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) **budynkach i budowlach pomocniczych** – należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu np. budynki gospodarcze, magazynowe, garaże, sauny, altany, deszczochrony, wiaty na potrzeby gospodarcze i rekreacyjne itp.;
- 10) **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, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 13 nie stanowią inaczej;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy projektowanego budynku, budowli pomocniczej, takie jak: podesty, tarasy, balkony, wykusze, schody wyrównawcze, pochylnie, itp.; linia ta nie dotyczy elementów małej architektury;
- 12) **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.

§ 7. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 2) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;

- 3) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 4) tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 5) teren powiatowej drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD**;
- 6) tereny ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ**.

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) granica Wigierskiego Parku Narodowego oraz granica otuliny Wigierskiego Parku Narodowego i Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie”;
- 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

§ 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. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy dla poszczególnych terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 13.

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

Rozdział 3.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 10. 1. Tereny wskazane na rysunku planu położone są na obszarze Wigierskiego Parku Narodowego, w których obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody wraz z aktami wykonawczymi.

2. Tereny wskazane na rysunku planu położone są w otulinie Wigierskiego Parku Narodowego i na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie”, w którym obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody wraz z aktami wykonawczymi. Zgodnie z Uchwałą Nr XII/89/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie” zmienioną Uchwałą Nr L/467/18 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2018 r. i Uchwałą Nr LI/486/18 z dnia 10 września 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2015 r.

poz. 2116, z 2018 r. poz. 2905 i poz. 3723) na obszarze obowiązują wskazane w ww. uchwale zakazy. Od przedmiotowych zakazów obowiązują odstępstwa, w tym dla inwestycji celu publicznego - określone zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Teren objęty planem położony jest w Obszarze Specjalnym Ochrony Natura 2000 „Puszcza Augustowska” PLB 200002 oraz w Specjalnym Obszarze Ochrony Natura 2000 Ostoja Wigierska o kodzie PLH200004, natomiast teren wskazany na rysunku planu graniczy ze Specjalnym Obszarem Ochrony Natura 2000 Ostoja Augustowska o kodzie PLH 200005.

4. 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, w tym zakaz nawożenia, 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.

5. Zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, tereny określone w § 7 ust. 1 pkt. 1, zalicza się do kategorii terenów mieszkaniowo-usługowych.

6. Ustala się ochronę i nakaz prowadzenia zieleni naturalnej, którą należy traktować jako ważny element izolacji akustycznej, poprawy krajobrazu i mikroklimatu.

7. W celu ochrony jeziora Wigry, stanowiącego chronione siedlisko Natura 2000 Twardowodne oligo i mezotroficzne zbiorniki z podwodnymi łąkami ramienic Charetea (kod 3140), wprowadza się strefę ochronną jeziora Wigry z zakazem zabudowy.

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

9. Zagospodarowanie poszczególnych terenów winno harmonizować z otaczającym krajobrazem.

Rozdział 4.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, 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 nie znajdują się zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne (zgodnie z Archeologicznym Zdjęciem Polski AZP)

3. Teren opracowania planu miejscowego nie jest objęty ochroną konserwatorską.

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 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5.
**WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI
PUBLICZNYCH**

§ 12. 1. Za teren przestrzeni publicznej uznaje się teren wód powierzchniowych jeziora Wigry, oznaczony symbolem 5WS.

2. W zagospodarowaniu terenu, o którym mowa w ust. 1, w dostosowaniu do pełnionych funkcji, należy uwzględnić jego ogólnodostępność.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określono w ustaleniach szczegółowych, dotyczących terenu wymienionego 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. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody ustalono w § 10 niniejszej uchwały

2. Granice i sposoby zagospodarowania terenów leśnych, podlegających ochronie na podstawie przepisów o lasach, oraz przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, określono w ustaleniach szczegółowych planu, dotyczących terenów oznaczonych symbolem ZL oraz na rysunkach planu.

3. W granicach opracowania planu nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego.

4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią występują na gruntach oznaczonych symbolami 2US oraz 3ZL - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Stanowią one tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

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**

§ 14. 1. Ograniczenia obowiązujące na terenach podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody ustalono w § 10 niniejszej uchwały.

3. 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. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się:

- a) teren powiatowej drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 6KD,
- b) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem 7KPJ,

2) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- a) 2 miejsca na 10 miejsc noclegowy w obiektach turystycznych,
- b) 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej dla zabudowy usługowej,
- c) 2 miejsca dla zabudowy mieszkalnej;
- d) 3 miejsce – dla terenu sportu i rekreacji.

2. Adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich rozbudowę, przebudowę (w tym np. przewodów i urządzeń sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telefonicznej, teleinformatycznej itp.) w granicach opracowania niniejszego planu. Na rysunku planu oznaczono infrastrukturę techniczną określającą zasady uzbrojenia terenu.

3. Ustala się zasadę lokalizacji głównych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przylegających, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 13 nie stanowią inaczej.

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

5. Budowa, przebudowa, rozbudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu, w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się montaż na dachach i elewacjach budynków 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 100kW.

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

8. Linie telekomunikacyjne należy projektować, jako podziemne z rozproszaniem w gminnych ciągach komunikacyjnych oraz na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

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

10. Nie ogranicza się możliwości realizacji inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi, zgodnie z przepisami o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, pod warunkiem przestrzegania pozostałych zapisów planu.

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

12. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 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.

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

- 1) usuwanie nieczystości płynnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej wybudowania do instalacji indywidualnych t.j. oczyszczalni ścieków, szczelnych zbiorników;
- 2) zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków na tereny znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie.

14. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków w oparciu o własne, indywidualne źródła ciepła, spełniające wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza.

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 niniejszego planu miejscowego wartość nieruchomości wzrosła, ustala się stawkę procentową wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

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

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

2. Szczegółowe zasady i warunki podziału poszczególnych nieruchomości zawarto w Rozdziale 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 12.
GRANICE TERENÓW INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO
O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM

§ 19. 1. Ustala się teren drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KD, stanowiący obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jakim jest powiatowa droga publiczna nr 1150B, zgodnie z zapisami § 24 niniejszej uchwały.

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

§ 20. 1. Ustala się teren usługowy, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U (o powierzchni około 1,09 ha).

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki usług turystycznych, wypoczynkowych, gastronomicznych – realizowane poza strefą ochronną jeziora Wigry, wraz z urządzeniami komunikacji wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki rekreacyjne, budynki i budowle pomocnicze – realizowane poza strefą ochronną jeziora Wigry, niezbędne sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 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 – 0,1;
 - 4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 6KD oraz strefę ochronną jeziora Wigry zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 5) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy;
 - 6) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejące i projektowane urządzenia komunikacji wewnętrznej, z zachowaniem idei spójnego układu transportowego z podłączeniem do drogi publicznej oznaczonej symbolem 6KD.
4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków przeznaczenia podstawowego do 15,0 m mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków rekreacyjnych do 9,00 m mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - c) wysokość pozostałych obiektów przeznaczenia dopuszczalnego do 5,0 m mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - 2) powierzchnia zabudowy niewielkich obiektów zaplecza technicznego, socjalnego, gospodarczego i administracji oraz basenów nie może przekroczyć 25m²;
 - 3) dla budynków przeznaczenia podstawowego oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych i rekreacyjnych 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;
 - 4) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach brązu i szarości, do wystroju zewnętrznego należy stosować materiały w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości;
 - 5) wszystkie budynki w granicach działki budowlanej winny tworzyć harmonijnie ukształtowany zespół zabudowy.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi 1200 m².
6. Dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej oraz na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§ 21. 1. Ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 2US (o powierzchni około 0,21 ha)

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne: place zabaw i miejsca rekreacji, plaże i kładki do celów rekreacyjnych, urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej;

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

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

§ 22. 1. Ustala się tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem **3ZL** (o powierzchni około 0,44 ha), **4ZL** (o powierzchni około 0,49 ha).

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

1) przeznaczenie podstawowe: tereny leśne;

2) należy zapewnić ochronę zieleni naturalnej, którą należy traktować jako ważny element izolacji akustycznej, poprawy krajobrazu i mikroklimatu;

3) na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące lasów.

§ 23. 1. Ustala się teren wód powierzchniowych – jezioro Wigry, oznaczony na rysunku planu symbolem **5WS** (o powierzchni około 0,72 ha).

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

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) adaptuje się istniejący pomost z możliwością jego przebudowy w granicach istniejącego pomostu (bez zmiany jego gabarytów) oraz odbudowy ze szczególnym uwzględnieniem wymogów ochrony jeziora Wigry;

3) zakaz niszczenia linii brzegowej i trzcinowiska jeziora Wigry.

§ 24. 1. Ustala się teren powiatowej drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **6KD**, o powierzchni około 0,10 ha.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej „Z” – fragment drogi powiatowej nr 1150B Krzywe - Sobolewo - Płociczno - Gawrych Ruda - Słupie;

2) adaptuje się przebieg istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy oraz ustala się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń § 15 niniejszej uchwały.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających objętych planem – do 9 m – zgodnie z rysunkiem planu;

2) szerokość ½ jezdni (objętej planem) min. 2,5 m, w zależności od potrzeb dostosowana do ruchu pojazdów ciężarowych;

3) zjazdy na przyległe drogi i tereny;

4) infrastruktura techniczna;

- 5) obiekty budowlane i urządzenia drogowe związane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego;
- 6) w zależności od potrzeb ścieżkę rowerową, pieszo-rowerową, obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) oświetlenie, chodniki, pasy zieleni izolacyjnej.

§ 25. 1. Ustala się ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem 7KPJ (o powierzchni około 0,08 ha).

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: pieszo-jezdny ciąg komunikacyjny;
- 2) adaptuje się przebieg istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy oraz ustala się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń § 15 niniejszej uchwały.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających do 5,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zjazdy na przyległe tereny;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) urządzenia odwadniające;
- 5) w zależności od potrzeb nawierzchnię jezdnią, ścieżkę rowerową, pieszo-rowerową, pieszą, obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku.

Rozdział 14. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 26. W stosunku do terenów objętych niniejszym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gawrych Ruda w gminie Suwałki, przyjętego Uchwałą Nr XXXVII/322/06 Rady Gminy Suwałki z dnia 29 września 2006 roku (uchwała opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 258, poz. 2567 z dnia 30 października 2006 r.).

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suwałki.

§ 28. 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 2021 r.

**ROZSTRZYGNIECIA 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 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, z 2021 r. poz. 11), Rada Gminy Suwałki stwierdza, że

Przewodniczący Rady

Marek Jeromin

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr/21

Rady Gminy Suwałki

z dnia 2021 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 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, z 2021 r. poz. 11), rozstrzyga się, że realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Gawrych Ruda oraz Magdalenowo i Wigry 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**

Przewodniczący Rady

Marek Jeromin