

**UCHWAŁA NR/23
RADY GMINY SUWAŁKI**

z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego
Dubowo Drugie, Zielone Kamedulskie i Zielone Królewskie w gminie Suwałki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503), 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 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suwałki.

2. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Czarnakowizna i Potasznia w Gminie Suwałki, w granicach określonych w uchwale Nr XXXIII/343/21 z dnia 28 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Dubowo Drugie, Zielone Kamedulskie i Zielone Królewskie w gminie Suwałki, zwany dalej planem.

3. Obszar opracowania planu obejmuje powierzchnię około 5 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, na który składają się 2 ponumerowane arkusze: Nr 1 i Nr 2 stanowiące 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 zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3;
- 4) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67 a oraz art. 67 c, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 poz. 503), stanowiących załącznik nr 4.

§ 3. Na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego wyrażonej decyzją znak: DGN-III.7151.19.2023.TT z dnia 16 listopada 2023 roku przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne, sklasyfikowane jako LsV o powierzchni 0,8658 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 dostosowaniem 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 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 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział 10);
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (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 (Rozdział 2 i Rozdział 13);
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych (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) **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 rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) **zabudowie zagrodowej** – należy stosować definicję zawartą w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 8) **budynkach i budowlach pomocniczych** – należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu np. budynki gospodarcze, inwentarskie, magazynowe, garaże, silosy, zbiorniki, płyty obornikowe, sauny, altany, deszczochrony, wiaty na potrzeby gospodarcze lub rekreacyjne, podziemne piwnice itp. z dopuszczeniem powierzchniowych form zagospodarowania terenu np. stawy, oczka wodne;
- 9) **działce budowlanej** – należy stosować definicję zawartą w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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 lub inne elementy budynku mające oparcie na ziemi;
- 11) **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;
- 12) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczającą rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu lub 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 zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**;
- 5) teren publicznego ciągu komunikacyjnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **BK**.

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.

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. Budynki, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę, należy realizować wyłącznie na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę lub na terenach z dopuszczeniem zabudowy, zgodnie z zasadami określonymi w planie

3. Wszystkie budynki na działce budowlanej winny tworzyć harmonijnie ukształtowany zespół zabudowy.

4. Pozostałe zasady kształtowania zabudowy dla poszczególnych terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 13.

Rozdział 3.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 10.1. Tereny objęte planem położone są 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 tereny określone w § 7 ust. 1 pkt 1 zalicza się do kategorii terenów zabudowy zagrodowej, tereny określone w § 7 ust. 1 pkt 2 zalicza się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast tereny określone w § 7 ust. 1 pkt 3 zalicza się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

6. 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 obiekty wpisane do rejestru zabytków.

2. Na terenach objętych planem nie występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków ani zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

3. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, wymagane jest wstrzymanie wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, wójta gminy.

Rozdział 5.

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 12. 1. Za teren przestrzeni publicznej uznaje się publiczny teren komunikacyjny oznaczony symbolem 6BK.

2. W zagospodarowaniu terenów, w dostosowaniu do pełnionych funkcji, należy uwzględnić realizację infrastruktury technicznej, w zależności od potrzeb: ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi, oświetlenia terenu, zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej.

3. Niezabudowane i nieutwardzone powierzchnie przestrzeni publicznych, należy zagospodarować zielenią urządzonej niezagrażającą bezpieczeństwu ruchu kolejowego na przylegającej linii kolejowej E75 w ciągu Rail Baltica.

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, 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

§ 13. 1. W granicach opracowania planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego.

2. Ustalenia dotyczące urządzeń melioracyjnych:

1) zabrania się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń melioracji wodnych;

2) wszelkie przekształcenia systemu melioracji mogą wymagać uzyskania zgody wodnoprawnej, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

3. Dla terenów objętych planem, przylegających do linii kolejowej E75 w ciągu Rail Baltica, ustala się:

1) przeznaczenie pod komunikację, parkingi, infrastrukturę techniczną, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, garaże, zieleń towarzyszącą, budowle terenowe takie jak podjazdy, rampy, mury oporowe itp, dla których nie jest wymagane dotrzymywanie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

2) zakazuje się rozwiązań w zakresie odwodnienia obiektów w sąsiedztwie linii kolejowej związanego z odprowadzaniem wód opadowych a tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających oraz możliwość wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na tereny kolejowe;

3) wyklucza się lokalizację w sąsiedztwie terenu kolejowego obiektów i urządzeń mogących w jakikolwiek sposób zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego.

Rozdział 7.

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

§ 14. 1. Szczegółne warunki i ograniczenia wynikające z lokalizacji publicznego ciągu komunikacyjnego do wywozu złóż kruszywa naturalnego, określono w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenu oznaczonego symbolem 6BK.

2. Ustalenia w zakresie przepisów o ochronie przeciwpożarowej:

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

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.

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.

5. Lokalizacje inwestycji winne uwzględniać ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznych SN wraz z ich pasami ochronnymi.

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 obszarów objętych planem wyznacza się:

a) powiatową drogę publiczną nr 1146B Przebród - Wychodne - Zielone Pierwsze - Poddubówek - do drogi 1184B, nie objętą ustaleniami niniejszego planu, a przyległą do terenów oznaczonych symbolami 1R, 2MN, 3MN, 4RM, 5U,

b) drogę wewnętrzną, nie objętą ustaleniami niniejszego planu, a przyległą do terenu oznaczonego symbolem 2MN;

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

a) 2 miejsca dla zabudowy mieszkalnej,

b) 3 miejsca na 200 m² powierzchni użytkowej dla zabudowy usługowej,

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).

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

8. Sieci gazowe należy projektować w gminnych ciągach komunikacyjnych, w przypadku braku miejsca w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na działkach prywatnych.

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 zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych i gospodarczych poprzez indywidualne przyłącza do sieci wodociągowej;

2) przewiduje się rozbudowę sieci wodociągowej z postulowaną lokalizacją przebiegu w liniach rozgraniczających dróg z włączeniem do sieci istniejącej, o parametrach dostosowanych do rozwiązań technicznych i technologicznych.

14. 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) parametry sieci kanalizacyjnej wynikające z rozwiązań technicznych i technologicznych;

3) zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków na tereny znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie, w szczególności na tereny kolejowe.

15. 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

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

17. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 20kV z bezpośrednią obsługą z istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia 0,4 kV;

2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na wszystkich terenach w granicach planu;

3) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe oraz przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;

4) lokalizacja nowych inwestycji winna uwzględniać przebieg istniejących urządzeń elektroenergetycznych ograniczając do minimum konieczność usuwania kolizji;

5) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami;

6) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę elektroenergetyczną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi normami;

7) sposób zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii SN i nn uzgodnić z administratorem sieci.

Rozdział 9.

SPÓSÓB 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 2003 R.
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

§ 17. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

Rozdział 11.
GRANICE TERENÓW I OBSZARÓW INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO
O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I LOKALNYM

§ 18. 1. Teren objęty planem przylega do linii kolejowej E75 w ciągu Rail Batica, stanowiącej inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, dla której obowiązują ograniczenia określone w §13 planu.

2. Ustala się teren boczniczy kolejowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6BK, stanowiący obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jakim jest publiczny ciąg komunikacyjny do transportu kruszywa z terenu gminy.

Rozdział 12.
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

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

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

§ 20.1. Ustala się teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1R** (o powierzchni około ha).

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze, stanowiące grunt rolny w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w skład którego wchodzi grunty określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne, pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa, pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozyjnymi, pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji, utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, torfowisk i oczek wodnych, pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budowa sieci infrastruktury technicznej na potrzeby terenów przeznaczonych pod zabudowę.

§ 21. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **2MN** (o powierzchni około ha), **3MN** (o powierzchni około ha).

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinny mogą wystąpić usługi nieuciążliwe wbudowane, stanowiące do 30% powierzchni użytkowej budynku. Dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych w budynkach pomocniczych.
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 – 50%;
 - 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, stanowiące stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
 - 4) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z:
 - a) powiatowej drogi publicznej nr 1146B Przebród - Wychodne - Zielone Pierwsze - Poddubówek - do drogi 1184B, nie objętej ustaleniami niniejszego planu, a przyległą do terenów oznaczonych symbolami 2MN, 3MN,
 - b) drogi wewnętrznej, nie objętej ustaleniami niniejszego planu, a przyległej do terenu oznaczonego symbolem 2MN;
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach: 10,0 m od linii rozgraniczającej powiatowej drogi publicznej oraz 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej – o których mowa w ust. 3 pkt 4;
 - 6) 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) dopuszcza się podpiwniczenia;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy 10m;
 - 4) w budynkach mieszkalnych należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem elementów dobudowanych takich jak: ganek, zadaszony taras, lukarny, garaż, ogród zimowy itp. z kątem nachylenia połaci harmonizującym z formą architektoniczną budynku;
 - 5) główne kalenice dachów budynków mieszkalnych należy projektować wzdłuż drogi, z której przewidziano wjazd na działkę lub prostopadle do bocznych granic działek;
 - 6) na budynkach i budowlach pomocniczych dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
 - 7) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach brązu, szarości lub zieleni oraz ceglastym 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) gabaryty budynków i budowli pomocniczych winny harmonizować z budynkami mieszkalnymi na działce budowlanej;

- 10) wszystkie obiekty winne stanowić zespół architektoniczno – urbanistyczny, harmonijny kolorystycznie i stylistycznie;
- 11) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.
5. Nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć szerokość frontu działki nie mniejszą niż 8,0 m (nie dotyczy działek narożnych).
6. Dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej oraz na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§ 22. 1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem 4RM (o powierzchni około ha).

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne, budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budowle rolnicze, piwnice ziemne, powierzchniowe formy zagospodarowania terenów np. zbiorniki, stawy wraz z niezbędnymi urządzeniami wodnymi.

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 – 40%;
 - 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, stanowiący stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
 - 4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych zapewnia powiatowa droga publiczna nr 1146B Przebród - Wychodne - Zielone Pierwsze - Poddubówek - do drogi 1184B, nie objętej ustaleniami niniejszego planu, a przyległa do terenu oznaczonego symbolem 4RM;
 - 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w minimalnej odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej powiatowej drogi publicznej, o której mowa w ust. 3 pkt 4;
 - 6) 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, dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
 - 2) wysokość budynków oraz budowli pomocniczych ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 10,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
 - b) dla budynków oraz budowli pomocniczych ustala się położenie kalenicy na wysokości nie większej niż 8,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku (nie dotyczy urządzeń technicznych np. zbiorników, których technologia wymaga większej wysokości zabudowy);

- c) w przypadku rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych o wysokości przekraczającej 10,0 m – istniejąca wysokość budynku jest nieprzekraczalna,
 - d) wysokość budowli rolniczych dostosowana do wymogów technologicznych;
 - 5) w budynkach mieszkalnych należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem elementów dobudowanych takich jak: ganek, zadaszony taras, lukarny, garaż itp. z kątem nachylenia połaci harmonizującym z formą architektoniczną budynku;
 - 6) na budynkach oraz budowlach rolniczych i pomocniczych dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
 - 8) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach brązu, szarości lub zieleni oraz ceglastym jednakowe pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich budynkach w granicach działki budowlanej;
 - 9) do wystroju zewnętrznego budynków należy stosować materiały takie jak: drewno, kamień, wyroby ceramiczne oraz tynki w jasnych odcieniach pastelowych: kremowego, beżu, żółtego;
 - 10) gabaryty budynków rolniczych i pomocniczych winny harmonizować z budynkami mieszkalnymi na działce budowlanej;
 - 11) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.
5. Możliwości podziału geodezyjnego terenu określają przepisy odrębne o gospodarce nieruchomościami. Dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej oraz na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§ 23.1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **5U** (o powierzchni około ha).

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

1) przeznaczenie podstawowe: budynki, obiekty i urządzenia związane z usługami lub przechowywaniem, obiekty zaplecza technicznego, socjalnego, gospodarczego, budynki garażowe, wiaty gospodarcze;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa handlowa o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m² wraz z budynkami i budowlami pomocniczymi, drogi dojazdowe wewnętrzne i parkingi, niezbędne sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) uciążliwość związana z usługą nie może wykraczać poza granice działek, na których prowadzona jest działalność.

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 – 10%;

3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

4) obsługę komunikacyjną terenu zapewnia powiatowa droga publiczna nr 1146B Przebród - Wychodne - Zielone Pierwsze - Poddubówek - do drogi 1184B, nie objętej ustaleniami niniejszego planu, a przyległa do terenu oznaczonego symbolem 5U;

5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w minimalnej odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej powiatowej drogi publicznej, o której mowa w pkt 4;

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

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków przeznaczenia podstawowego do 18,0 m mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,

b) wysokość budynków i budowli pomocniczych do 6,0 m mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;

2) dla budynków przeznaczenia podstawowego należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, dopuszcza się również stropodachy, dachy płaskie;

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

§ 24. 1. Ustala się teren publicznego ciągu komunikacyjnego, oznaczony na rysunku planu symbolem: 6BK (o powierzchni około ha).

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) realizację bocznic kolejowej stanowiącej element publicznego ciągu komunikacyjnego do wywozu kruszywa z terenów udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego;

3) realizację dróg o nawierzchni żwirowej, asfaltowej lub betonowej dostosowanej do transportu kołowego – w miejscu konieczności zapewnienia powiązań komunikacyjnych z istniejącymi drogami i terenami przyległymi;

4) realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń § 15 niniejszej uchwały.

3. W granicach pasa bocznic należy zrealizować i zapewnić:

1) realizację torowiska drogi kolejowej wraz ze wzmocnieniem;

2) zjazdy na przyległe drogi i tereny;

3) skrzyżowania i przejazdy z drogami;

4) rowy odwadniające;

5) w razie konieczności pasy zieleni izolacyjnej;

6) uzbrojenie techniczne;

7) dodatkowo przewiduje się realizację terminala za/wyładunkowego, placów ładunkowych lub ramp, a także innych budowli i obiektów niezbędnych do obsługi terenu.

4. Teren niezbędny dla realizacji bocznic kolejowej stanowiącej element publicznego ciągu komunikacyjnego do wywozu kruszywa z terenów udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego należy wydzielić geodezyjnie, w zakresie niezbędnym dla realizacji inwestycji.

Rozdział 13. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 25. W stosunku do terenów, objętych niniejszą Uchwałą, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wychodne i Zielone królewskie w gminie Suwałki, przyjętego Uchwałą Nr XXXI/260/17 Rady Gminy Suwałki z dnia 30 maja 2017 roku (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 2353, poz. 2586 z dnia 09 czerwca 2017 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/23

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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Suwałki stwierdza, że

Przewodniczący Rady

Marek Jeromin

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr/23

Rady Gminy Suwałki

z dnia r.

**ROZSTRZYGNĘCIA O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
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 2023 r. poz. 977), rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Dubowo Drugie, Zielone Kamedulskie i Zielone Królewskie w gminie Suwałki, oraz o zasadach ich finansowania:

- 1) do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu, należą głównie: drogi publiczne wraz z oświetleniem, uzupełnienie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- 2) inwestycje, o których mowa w pkt 1, realizowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) inwestycje, o których mowa w pkt 1, finansowane będą ze środków Gminy Suwałki oraz z wykorzystaniem środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady

Marek Jeromin

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr/23

Rady Gminy Suwałki

z dnia r.

DANE PRZESTRZENNE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego
Dubowo Drugie, Zielone Kamedulskie i Zielone Królewskie w gminie Suwałki

Przewodniczący Rady

Marek Jeromin