UCHWAŁA NR XXXVI/307/17
RADY GMINY SUWAŁKI

z dnia 23 października 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Sobolewo w gminie Suwałki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566), Rada Gminy Suwałki uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Sobolewo w gminie Suwałki, w granicach określonych w Uchwale Nr XII/89/11 Rady Gminy Suwałki z dnia 28 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Sobolewo w gminie Suwałki, zwany dalej planem.

2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suwałki" uchwalonego uchwałą Nr XVIII/114/01 Rady Gminy Suwałki z dnia 30 stycznia 2001 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suwałki i zaktualizowanego Uchwałą Nr XXVII/228/05 Rady Gminy Suwałki z dnia 29 czerwca 2005 r., zmienionego Uchwałą Nr VIII/69/07 Rady Gminy Suwałki z dnia 17 sierpnia 2007 r., Uchwałą Nr XVII/176/08 Rady Gminy Suwałki z dnia 12 września 2008 r., Uchwałą Nr XXVIII/230/13 Rady Gminy Suwałki z dnia 28 lutego 2013 r. oraz Uchwałą Nr XVIII/151/16 Rady Gminy Suwałki z dnia 25 maja 2016 r.

3. Obszar opracowania planu obejmuje powierzchnię około 738 ha.

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

1) rysunku planu, na który składają się dwa ponumerowane od 1 do 2 arkusze w skali 1:2000, stanowiącego załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, (w tym listy nieuwzględnionych uwag do projektu planu), stanowiącego załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 3. Na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego wyrażonej decyzją Nr DMG.III.7151.8.2015 z dnia 06 maja 2015 r. przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne, sklasyfikowane jako LsV o powierzchni 0,0721 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 przepisach odrębnych;

2) uwzględnienie zadań publicznych o charakterze lokalnym i ponadlokalnym;

3) ustalenie przeznaczenia terenów;

4) ustalenie zasad kształtowania zabudowy w granicach planu;

5) 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, w tym 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 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 pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko (Rozdział 13);

14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym (Rozdział 11);

15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów; minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych; zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane (Rozdział 2 i Rozdział 13).

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

1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, na który składają się dwa ponumerowane arkusze sporządzone na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:2000, zawarty w granicach obszaru objętego planem, wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu i stanowiące ustalenie planu;

4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony numerem porządkowym i symbolem literowym, odpowiadającym temu przeznaczeniu, zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;

5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie – główny sposób zagospodarowania terenu, któremu muszą być podporządkowane inne funkcje;

6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony jako uzupełnienia lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;

7) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć zespół budynków obejmujący wiejski dom mieszkalny i budynki gospodarstw rolniczych, położone w obrębie jednego podwórza, realizowany w gospodarstwie rolnym o areale nie mniejszym niż 1ha użytków rolnych;

8) **budynkach gospodarstw rolniczych** – należy przez to rozumieć budynki i budowle rolnicze powstające w zabudowie zagrodowej, które wraz z budynkiem mieszkalnym stanowią zorganizowaną całość np. budynki gospodarcze, inwentarskie, magazynowe, garaże, silosy, zbiorniki, płyty obornikowe, wiaty na potrzeby gospodarcze oraz budynki pomocnicze: wiaty, sauny, altany i deszczochrony dla potrzeb agroturystyki itp.;

9) **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;

10) **usługach rzemieślniczych -** należy przez to rozumieć działalność o charakterze drobnej wytwórczości, małego zakładu produkcyjnego prowadzonego przez wytwórcę, który wytwarza własne wyroby stanowiące już efekt finalny;

11) **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 lub rekreacyjne, podziemne piwnice itp. z dopuszczeniem powierzchniowych form zagospodarowania terenu np. stawy, oczka wodne;

12) **działce budowlanej** – należy stosować definicję zawartą w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) **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;

14) **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;

15) **terenie górniczym** – należy przez to rozumieć przestrzeń objętą przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego, określoną w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze – Dz. U. 2016 poz. 1131 z późn. zmianami;

16) **obszarze górniczym** – należy przez to rozumieć przestrzeń określoną w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze – Dz. U. 2016 poz. 1131 z późn. zmianami;

17) **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);

18) **osi linii 110 kV** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą środek konstrukcji wsporczych linii 110 kV;

19) **linii 110 kV** – należy przez to rozumieć napowietrzną lub kablową linię elektroenergetyczną 110 kV;

20) **pasie technologicznym linii 110 kV** – należy przez to rozumieć wyznaczony granicami obszar o szerokości 40,0 m, po 20,0 m po obu stronach osi napowietrznej linii 110 kV.

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

§ 7. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) tereny górnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **PG**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**;

4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNR**;

5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;

6) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;

7) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;

8) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R** ;

9) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;

10) tereny lasów i gruntów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;

11) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**;

12) tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**;

13) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-Z**;

14) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**;

15) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**;

16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW.**

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

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

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) linia 110 kV wraz z pasem technologicznym;

5) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”;

6) granice Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 Puszcza Augustowska o kodzie PLB200002 oraz granice Wigierskiego Parku Narodowego;

7) granice Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 Ostoja Wigierska o kodzie PLH200004;

8) granice otuliny Wigierskiego Parku Narodowego;

9) zabytki nieruchome i granice zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;

10) granice udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego;

11) obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi – zasięg zalewu bezpośrednią wodą o prawdopodobieństwie 1%;

12) tereny osuwania się mas ziemnych;

13) 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. Ogólne zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków mieszkalnych ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem;

2) w budynkach należy stosować dwuspadowe, równopołaciowe, wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, z dopuszczeniem elementów dobudowanych harmonizujących z formą architektoniczną budynku; dopuszcza się stosowanie dachów kopertowych, z naczółkami oraz wielospadowych;

3) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach brązu, szarości, zieleni oraz cegły, jednakowe pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich budynkach w granicach działki budowlanej;

4) do wystroju zewnętrznego budynków należy stosować materiały takie jak: drewno, kamień, wyroby ceramiczne oraz tynki w jasnych odcieniach pastelowych: kremowego, beżu, żółtego;

5) wszystkie budynki na działce budowlanej winny tworzyć harmonijnie ukształtowany zespół zabudowy.

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

1) gabaryty ogrodzeń: wysokość od strony dróg nie może przekroczyć 1,5 m; wymagana jest ażurowość ogrodzeń w stopniu nie mniejszym niż 50% powierzchni; ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z murów pełnych i betonowych, prefabrykowanych przęseł ogrodzeniowych;

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

3) standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane: ustala się możliwość stosowania materiałów tradycyjnych oraz współczesnych rozwiązań technologicznych, w sposób jednolity w granicach inwestycji;

4) usytuowanie wolnostojących reklam musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz przepisami prawa budowlanego.

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarto w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 13.

Rozdział 3.
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 10. 1. Teren objęty planem położony jest częściowo w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny” zatwierdzonego Uchwałą nr XII/88/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2015 r. poz. 2116). Ustala się dla tych terenów priorytet wymagań ochrony środowiska i przyrody a w szczególności ochrony krajobrazu poprzez wprowadzenie zakazów:

1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, lęgowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;

2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt a także minerałów i bursztynu;

4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;

5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;

6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

7) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

2. Od zakazów wymienionych w ust. 1, obowiązują odstępstwa, określone przepisami odrębnymi, w tym dla inwestycji celu publicznego, którymi są m.in.: linie elektroenergetyczne i drogi publiczne.

3. Teren objęty planem, położony jest częściowo na obszarze Wigierskiego Parku Narodowego i częściowo w otulinie Wigierskiego Parku Narodowego – zgodnie z oznaczeniem graficznym przebiegu ich granic, w których obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody wraz z aktami wykonawczymi.

4. Teren objęty planem, położony jest częściowo w Obszarze Specjalnej Ochrony Natura 2000 Puszcza Augustowska o kodzie PLB200002 oraz częściowo w Specjalnym Obszarze Ochrony Natura 2000 Ostoja Wigierska o kodzie PLH200004 – zgodnie z oznaczeniami graficznymi przebiegu ich granic. 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.

5. Dążenie do zachowania w maksymalnym stopniu terenów biologicznie czynnych z utrzymaniem istniejącego drzewostanu, nasadzeń gatunkami rodzimymi z dopuszczeniem powierzchniowych form zagospodarowania terenu np. stawy, oczka wodne.

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

1) tereny określone w § 7 ust. 1 pkt. 2 zalicza się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny określone w § 7 ust. 1 pkt. 3, pkt. 4, pkt. 5 i pkt. 7, zalicza się do kategorii terenów zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowo-usługowej.

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

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

Rozdział 4.
ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 11. 1. Na terenie objętym planem nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków.

2. Na terenie objętym planem znajdują się zabytki wpisane do:

1) wojewódzkiej ewidencji zabytków:

a) cmentarz ewangelicki rodzinny,

b) młyn wodny;

2) gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na podstawie niniejszego planu:

a) zagroda, adres: Sobolewo nr 24: drewniany dom z początku XX w. oraz obora murowana z drewnianą „attyką” , lata 50-te XX w.,

b) dom mieszkalny, drewniany, z początku XX w., adres: Sobolewo nr 27,

c) dom mieszkalny, drewniany, lata 30-te XX w., adres: Sobolewo nr 38,

d) dom mieszkalny, drewniany, lata 20-te XX w., adres: Sobolewo nr 40,

e) dom mieszkalny, drewniano-murowany, lata 20-te XX w., adres: Sobolewo nr 60,

f) osada leśna, zlokalizowana na działce nr 557/2 w obr. geod. Sobolewo, składająca się z gajówki - budynek drewniany z początku XX w., drewnianego budynku gospodarczego z lat 20-tych XX w., drewnianego magazynu leśnego z lat 20-tych XX w.,

g) młyn wodny, z połowy XIX, przebudowany w latach 20-tych XX w., adres: Sobolewo nr 19.

3. Ustala się następujące zasady ochrony zabytków wymienionych w ust. 2:

1) zakazuje się nadbudowy, dopuszcza się przebudowę oraz dopuszcza się rozbudowę w poziomie parteru o tarasy, schody, werandy usytuowane od strony ogrodowej (nie od ulicy), które mogą być ukształtowane i zadaszone w sposób nie zmieniający układu dachu na budynku zabytkowym i jego charakteru;

2) nakazuje się pozostawienie istniejących podziałów okien;

3) należy bezwzględnie zachować istniejące kąty nachylenia dachu;

4) należy zachować układ i detale okładzin i elewacji;

5) przy zmianie pokrycia dachowego należy zachować lokalne tradycje budowlane, nowe pokrycie może być wykonane z blachy płaskiej powlekanej, z blachodachówki, dachówki ceramicznej lub wióra czy gontu;

6) ogrodzenie nieruchomości oraz zadrzewienia i krzewy nie mogą przesłaniać budynków zabytkowych, widocznych od strony drogi.

4. W granicach opracowania planu znajdują się zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne na obszarze AZP 18-85 (zgodnie z Archeologicznym Zdjęciem Polski AZP), objęte ochroną na podstawie niniejszego planu:

1) osada – okres nowożytny, obszar 18-85, nr 6;

2) osada – okres nowożytny, obszar 18-85, nr 7.

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

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

Rozdział 5.
WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 12. 1. Za tereny przestrzeni publicznych uznaje się tereny dróg oznaczonych symbolami 1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-D i 6KD-D, teren oznaczony symbolem 1U, na którym zlokalizowane jest Centrum Kulturalne wsi Sobolewo i remiza Ochotniczej Straży Pożarnej oraz teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem 1US.

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

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

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

Rozdział 6.
GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE 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. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody ustalono w § 10 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 w § 32 uchwały oraz na rysunku planu.

3. Obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi występuje na gruntach rolnych 10R i 11R oraz gruntach leśnych 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL i 23ZL, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi stanowi zasięg zalewu bezpośredniego wodą rzeki Czarnej Hańczy o prawdopodobieństwie 1%, na którym obowiązują przepisy odrębne dotyczące prawa wodnego.

4. Tereny oznaczone symbolami 11R, 18ZL, 19ZL i 20ZL położone są w części na obszarze osuwania się mas ziemnych. Granice obszarów osuwania się mas ziemnych określono na rysunku planu.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 4, obowiązują szczególne warunki i ograniczenia wynikające z położenia na obszarze osuwania się mas ziemnych, w szczególności:

1) ustala się zakaz zabudowy;

2) wskazane jest dokrzewienie gruntów osuwiska.

6. W granicach niniejszego planu występują tereny górnicze, które jednocześnie stanowią tereny udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego (piasku ze żwirem):

1) „SOBOLEWO – KRZYWE obszar B” utworzony koncesją Wojewody Podlaskiego znak SR-IV-7412/II/99/03 z dnia 05.08.2003 roku, z obszarem górniczym „SOBOLEWO I”;

2) „SOBOLEWO II” z koncesją na wydobycie znak DIS.III.7512-126/08 z dnia 22.04.2008 roku.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 6, obowiązują przepisy odrębne dotyczące terenów górniczych, w tym ustawy Prawo geologiczne i górnicze. Granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych określono na rysunku planu, w § 21 i § 14 ust. 4 uchwały.

8. Obszar objęty planem położony jest w części na terenach udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego:

1) „SOBOLEWO - KRZYWE” udokumentowanego złoża piasku ze żwirem wg dokumentacji geologicznej z lat 1968 - 1969;

2) „SOBOLEWO III” udokumentowanego złoża piasku ze żwirem, dokumentacja przyjęta pismem znak DIS-III.7427.1.18.2011 w dniu 27.04. 2011 roku.

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

10. Ustalenia dotyczące urządzeń melioracyjnych:

1) zabrania się niszczenia lub uszkadzania urządzeń melioracji wodnych;

2) wszelkie przekształcenia systemu melioracji wymagają uzyskania pozwolenia wodno prawnego, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

Rozdział 7.
SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

§ 14. 1. Ograniczenia obowiązujące w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”, określono w § 10 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały.

2. Szczególne warunki i ograniczenia obowiązujące w pasie technologicznym linii 110 kV, określono w § 18 niniejszej uchwały.

3. Wszelka planowana zabudowa o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu każdorazowo przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę podlega zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

4. Szczególne warunki i ograniczenia wynikające z położenia na terenach górniczych określono w § 21 niniejszej uchwały przy spełnieniu następujących warunków:

1) złoża kopalin podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin;

2) eksploatację złoża kopaliny należy prowadzić zgodnie z wydaną koncesją, przy zapewnieniu bezpieczeństwa powszechnego, w sposób gospodarczo uzasadniony, przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i przy zapewnieniu racjonalnego wydobycia i zagospodarowania kopaliny;

3) podejmujący eksploatację jest obowiązany przedsięwziąć środki niezbędne do ochrony zasobów złoża, jak również do ochrony powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych, ochrony stosunków wodnych, sukcesywnie prowadzić rekultywację terenów poeksploatacyjnych oraz przywracać do właściwego stanu inne elementy przyrodnicze;

4) nakazuje się wykorzystanie frakcji kopalin nie spełniających wymogów handlowych powstałych w procesie wydobywania do rekultywacji;

5) zakazuje się składowania w wyrobisku i wykorzystywania do rekultywacji jakichkolwiek odpadów z zewnątrz.

5. Szczególne warunki i ograniczenia wynikające z położenia w granicach udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego znajdujących się na gruntach przeznaczonych na cele rolnicze określono w § 28 niniejszej uchwały przy spełnieniu następujących warunków:

1) tereny, które cechują dobre walory geologiczno-surowcowe ze względu na uwarunkowania nie są dostępne dla potrzeb surowcowych;

2) tereny stanowią rezerwy surowcowe złoża piasku ze żwirem;

3) głównym kierunkiem zagospodarowania tych terenów jest ich ochrona przed trwałą zabudową.

6. 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.

7. Ustalenia w zakresie przepisów o obronie cywilnej:

1) przygotowanie budowli ochronnych dla ludności – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi obrony cywilnej;

2) stacje transformatorowe dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;

3) układ dróg powinien spełniać następujące warunki:

a) odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie,

b) połączenie z traktami przelotowymi zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,

c) wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi.

Rozdział 8.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 15. 1. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg oznaczonych symbolami: KD-Z, KD-L, KD-D oraz KDW.

2. W granicach planu, znajduje się istniejąca linia wysokiego napięcia 110 kV, ustalenia zgodnie z zapisami § 18 niniejszej uchwały.

3. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, 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 terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

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

6. 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 oraz:

1) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami; usunięcie kolizji dotyczy nie tylko zmian tras linii elektroenergetycznych, lecz również wykonania odpowiednich obostrzeń i uziemień w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi; zmiana zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią 110kV i przy linii 20kV jest możliwa zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się możliwość gazyfikacji obszaru w granicach planu, w związku z tym:

a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych należy zarezerwować trasy dla projektowanej sieci gazowej,

b) warunki techniczne jakim winny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy odrębne,

c) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia,

d) lokalizowanie szafek gazowych w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. 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). Dopuszczenie nie dotyczy obiektów, o których mowa w § 11 ust. 2 niniejszej uchwały.

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

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

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

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

14. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

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

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

1) usuwanie nieczystości płynnych do projektowanej kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej wybudowania lub w przypadku ograniczonej dostępności związanej z warunkami technicznymi, do instalacji indywidualnych t.j. przydomowych oczyszczalni ścieków i szczelnych zbiorników;
2) zakaz wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków na tereny dróg znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie.

16. 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 (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła) lub źródła ciepła opalane biomasą, olejem lub gazem.

Rozdział 9.
SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

§ 16. 1. Ustala się, że tereny, dla których plan zmienia przeznaczenie, mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

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

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

4. Na terenach górniczych, w miarę przesuwania się frontu robót wydobywczych, ustala się sukcesywne przywracanie terenom zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych.

Rozdział 10.
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003R.O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

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

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

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

2. Zasady przebudowy i budowy linii 110 kV określają przepisy odrębne. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

3. W granicach pasa technologicznego linii 110 kV:

1) zakazuje się realizacji nasadzeń zieleni wysokiej;

2) obiekty budowlane należy lokalizować w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności dotyczące odległości od linii elektroenergetycznych oraz przy zachowaniu normatywnych obostrzeń zapewniających bezpieczeństwo ruchu drogowego na drogach publicznych i wewnętrznych.

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

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.

§ 20. 1. Ustala się następujące ogólne zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki nie posiadają dostępu do drogi publicznej, rozumianego zgodnie przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,00 m o ile nie ustalono innej wartości w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie;

3) powierzchnię nie mniejszą niż 1200 m^2, o ile nie ustalono innej wartości w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie;

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

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

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

§ 21. 1. **Ustala się tereny górnicze,** oznaczone symbolami **1PG** (o powierzchni około 29,18 ha), **2PG** (o powierzchni około 113,94 ha).

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość eksploatacji kruszywa naturalnego.

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

1) eksploatację kruszywa naturalnego z obszaru górniczego przy zachowaniu przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały;

2) na terenie 2PG - przebieg linii 110kV z pasem technologicznym linii 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu – dla którego obowiązują ustalenia § 18 niniejszej uchwały; dopuszcza się możliwość przebudowy (przeniesienia) tej linii wraz z ustalonym pasem technologicznym na skraj udokumentowanego złoża w granicach terenów oznaczonych symbolami 2PG i 22R;

3) tereny górnicze, obszary górnicze, tereny dróg dojazdowych wewnętrznych oraz tereny pomocnicze, związane z eksploatacją. Nakazuje się skuteczne ogrodzenie terenu górniczego, zabezpieczające przed wstępem osób nieupoważnionych.

4. W ramach obszaru górniczego ustala się zorganizowanie terenu obsługi technicznej, na którym dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów socjalnych, sanitarnych, gospodarczych itp. Nie przewiduje się budowy trwałych obiektów zakładu górniczego lub zakładu przeróbczego (nie dotyczy terenu 2PG).

5. Ustala się eksploatację złóż kruszywa naturalnego z obszaru górniczego pod warunkiem przestrzegania przepisów odrębnych i ustaleń niniejszej uchwały, w granicach których przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji.

6. Eksploatację należy prowadzić przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa, szczególnie odnosi się to do zboczy wyrobiska, które należy formować przy uwzględnieniu kąta stoku naturalnego.

7. Działalność związana z eksploatacją złoża powinna być prowadzona w taki sposób, aby nie powodować szkód i uciążliwości na terenach sąsiednich nieruchomości. Odpowiedzialność za ewentualne szkody związane z tą działalnością regulują przepisy ustaw Prawo geologiczne i górnicze oraz Kodeks Cywilny.

8. Podczas eksploatacji i rekultywacji, w odniesieniu do przemieszczanych mas ziemnych, będzie prowadzona gospodarka bezodpadowa.

9. Ustala się następujące warunki i sposób zagospodarowania mas ziemnych lub skalnych usuwanych albo przemieszczanych w związku z wydobywaniem kopalin ze złóż:

1) masy ziemne i skalne powstałe w wyniku działalności górniczej (gleba, nakład i utwory płonne oddzielone od kopaliny w trakcie urabiania i przerabiania) gromadzić należy w obrębie terenu górniczego;

2) mas ziemnych nie należy składować pod liniami napowietrznymi;

3) masy ziemne i skalne należy zagospodarować wykorzystując je do rekultywacji terenów przekształconych w wyniku tej działalności poprzez właściwe kształtowanie skarp i zboczy oraz ich stosowne umocnienie;

4) dopuszcza się inny sposób zagospodarowania mas ziemnych i skalnych pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

10. Ustanawia się minimalne szerokości pasów ochronnych dla terenów sąsiednich:

1) 6,0 m od gruntów sąsiednich (nie dotyczy granic pomiędzy terenami górniczymi);

2) 10,00 m od drogi oznaczonej symbolem 20KDW i terenów przeznaczonych pod zabudowę;

3) od sieci infrastruktury technicznej – zgodnie z obowiązującymi przepisami; szerokości pasów ochronnych muszą zachowywać ustalenia obowiązujących norm i przepisów odrębnych.

11. Po wyeksploatowaniu złóż kruszywa naturalnego przewiduje się nadanie lub przywrócenie terenom zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie ich rzeźby, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg. Rekultywacja terenu prowadzona będzie w kierunku terenów zielonych i rolnych w formie zbiorników wodnych (w pasie technologicznym linii 110 kV – w kierunku rolnym – pod uprawy polowe).

12. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) ochrona wód powierzchniowych i gleb przed niekontrolowanym zanieczyszczeniem ściekami bytowymi;

2) zastosowanie ekranów akustycznych od uciążliwości pochodzących z pracy maszyn podczas eksploatacji kruszywa, w momencie przekroczenia dopuszczalnych ich wartości, ekrany wzmocnione nasadzeniami drzew liściastych i iglastych (szybkorosnących); nasadzenia drzew winny nastąpić znacznie wcześniej przed eksploatacją kruszywa;

3) kruszywo w całości będzie transportowane poza granice złoża do zakładu przeróbczego, podczas eksploatacji nie przewiduje się zagrożeń naturalnych i zjawisk geodynamicznych, mogących utrudnić prowadzenia robót górniczych;

4) dążyć należy do przywrócenia naturalnej morfologii terenu podczas rekultywacji;

5) w miarę przesuwania się frontu robót wydobywczych grunty winny być stopniowo rekultywowane w kierunku leśnym i rolnym; rekultywacja powinna być prowadzona systematycznie i polegać na wyrównaniu skarp i dna wyrobiska, naniesieniu gleby i nasadzeniu odpowiednich gatunków roślin, krzewów, drzew oraz utworzenie stawów wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną;

6) ustala się godziny wydobycia 8^{00}-16^{00} (nie dotyczy terenu 2PG).

13. W razie likwidacji zakładu górniczego przedsiębiorca jest zobowiązany:

1) zabezpieczyć lub zlikwidować wyrobiska górnicze oraz obiekty i urządzenia zakładu górniczego;

2) zabezpieczyć niewykorzystaną część złoża;

3) przedsięwziąć niezbędne środki w celu ochrony środowiska oraz rekultywacji gruntów i zagospodarowania terenów po działalności górniczej.

14. Obsługę komunikacyjną terenów PG zapewni droga oznaczona symbolem 20KDW połączona z drogą powiatową oznaczoną symbolem 1KD-Z.

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

16. W granicach zaewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, na terenie oznaczonym symbolem 1PG, obowiązują ustalenia zawarte w **§**11 niniejszej uchwały.

17. Nie przewiduje się podziału geodezyjnego terenów PG z wyjątkiem podziału geodezyjnego wynikającego z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. **Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** oznaczone symbolami **1MN** (o powierzchni około 0,66 ha), **2MN** (o powierzchni około 3,02 ha), **3MN** (o powierzchni około 1,67 ha), **4MN** (o powierzchni około 0,40 ha), **5MN** (o powierzchni około 1,67 ha), **6MN** (o powierzchni około 0,91 ha), **7MN** (o powierzchni około 0,46 ha), **8MN** (o powierzchni około 0,11 ha), **9MN** (o powierzchni około 0,72 ha), **10MN** (o powierzchni około 4,63 ha), **11MN** (o powierzchni około 0,81 ha), **12MN** (o powierzchni około 4,80 ha), **13MN** (o powierzchni około 3,83 ha), **14MN** (o powierzchni około 3,92 ha), **15MN** (o powierzchni około 0,31 ha), **16MN** (o powierzchni około 3,26 ha), **17MN** (o powierzchni około 0,42 ha), **18MN** (o powierzchni około 1,10 ha), **19MN** (o powierzchni około 1,66 ha), **20MN** (o powierzchni około 1,89 ha), **21MN** (o powierzchni około 3,48 ha), **22MN** (o powierzchni około 5,64 ha), **23MN** (o powierzchni około 0,28 ha), **24MN** (o powierzchni około 0,97 ha), **25MN** (o powierzchni około 0,49 ha), **26MN** (o powierzchni około 0,70 ha), **27MN** (o powierzchni około 0,76 ha), **28MN** (o powierzchni około 3,37 ha), **29MN** (o powierzchni około 0,81 ha), **30MN** (o powierzchni około 0,68 ha), **31MN** (o powierzchni około 0,82 ha), **32MN** (o powierzchni około 0,51 ha), **33MN** (o powierzchni około 0,31 ha), **34MN** (o powierzchni około 0,47 ha), **35MN** (o powierzchni około 0,91 ha).

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

1) w zakresie przeznaczenia podstawowego: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym 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 terenów MN:

1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 4MN, 6MN, 17MN, 19MN – 15%, dla pozostałych terenów – 25%;

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 – 0,75,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,05;

4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych przewiduje się z dróg powiatowych i gminnych oznaczonych symbolami KD-Z, KD-L, KD-D oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW; dopuszcza się ustanowienie dodatkowo służebności dojazdu jeżeli konieczność jej ustanowienia wynika z rysunku planu;

5) ustala się konieczność zapewnienia nie mniej niż 2 miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej dla funkcji mieszkalnej oraz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 30m^2 powierzchni użytkowej usług w budynku;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

a) 10,00 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami: 1KD-Z oraz części drogi 3KD-L (zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu),

b) dla terenu oznaczonego symbolami 6MN – w sposób określony na rysunku planu, uwzględniający granice 100 m strefy ochronnej od rzeki,

c) 5,00 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg publicznych i wewnętrznych;

7) ustala się możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50m^2;

8) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na granicy działek budowlanych zgodnie z przepisami budowlanymi;

9) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy;

10) dla terenu 30MN dodatkowo obowiązują ograniczenia wynikające z przebiegu linii 110 kV, zgodnie z § 18 niniejszej uchwały.

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków mieszkalnych ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem; w budynkach istniejących dopuszcza się dodatkowo adaptację poddasza na cele użytkowe;

2) wysokość budynków i budowli pomocniczych ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej;

3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

4) maksymalna wysokość zabudowy do 10m;

5) maksymalne wysokości budynków:

a) mieszkalnych do 10 m,

b) budynków i budowli pomocniczych do 7 m,

c) sposób pomiaru wysokości budynków zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

6) w budynkach mieszkalnych należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, z dopuszczeniem elementów dobudowanych takich jak: ganek, zadaszony taras, lukarny, garaż itp. z kątem nachylenia połaci harmonizującym z formą architektoniczną budynku;

7) główne kalenice dachów budynków mieszkalnych położonych przy drogach należy projektować wzdłuż drogi, z której przewidziano wjazd na działkę; dla terenów oznaczonych symbolem 16MN, 17MN i 18MN oraz dla działek wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 3KD-L ustala się kalenice ww. budynków usytuowane wzdłuż bocznych granic działek;

8) gabaryty budynków pomocniczych winny harmonizować z budynkiem mieszkalnym na działce budowlanej;

9) na budynkach pomocniczych należy stosować dwuspadowe, równopołaciowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;

10) na budynkach pomocniczych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 15 m^2, dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;

11) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach brązu, szarości, zieleni oraz cegły jednakowe pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich budynkach w granicach działki budowlanej;

12) do wystroju zewnętrznego budynków należy stosować materiały takie jak: drewno, kamień, wyroby ceramiczne oraz tynki w jasnych odcieniach pastelowych: kremowego, beżu, żółtego;

13) należy stosować okna o symetrycznych podziałach;

14) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz wymiany;

15) 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;

16) obiekty małej architektury, tablice i urządzenia reklamowe oraz ogrodzenia winne spełniać wymagania określone w § 9 ust. 4 niniejszej uchwały;

17) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających powyższych wymogów;

18) dla zabytków nieruchomych na terenach oznaczonych symbolami 10MN, 14MN i 35MN oraz w granicach zaewidencjonowanego stanowiska archeologicznego na terenach oznaczonych symbolami 24MN i 25MN obowiązują ustalenia zawarte w § 11 niniejszej uchwały.

5. Ustalenia dotyczące podziału geodezyjnego terenów MN:

1) nowo wydzielane działki budowlane muszą spełniać następujące wymogi:

a) szerokość frontu działki nie mniejsza niż:

- 25,00 m na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 4MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 16MN, 17MN, 21MN, 22MN, 35MN,
- 30,00 m na terenach oznaczonych symbolami 5MN, 6MN, 9MN, 18MN, 20MN, 30MN, 31MN,
- 35,00 m na terenach oznaczonych symbolami 3MN, 19MN, 23MN, 24MN, 25MN 28MN
- dopuszcza się szerokość frontu działki 8,00 m dla działek, dla których dostęp do drogi zapewniono z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 3KDW, 5KDW, 7KDW, 9KDW, 11KDW, 12KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW w miejscu ich poszerzenia do szerokości 16,00 m,

b) powierzchnia nie mniejszą niż:

- 1200 m^2 na terenach oznaczonych symbolami 4MN, 5MN, 6MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 16MN, 18MN, 21MN, 22MN, 23MN, 25MN, 35MN,
- 1500 m^2 na terenie oznaczonym symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 9MN, 28MN, 31MN,
- 1800 m^2 na terenach oznaczonych symbolami 17MN, 20MN, 24MN,
- 2000 m^2 na terenie oznaczonym symbolem 19MN, 30MN,
- zgodnie z zasadami podziału określonymi na rysunku planu;

2) dla terenu oznaczonego symbolem 15MN dopuszcza się podział zgodnie z rysunkiem planu;

3) nie przewiduje się dodatkowego podziału na działki budowlane terenów oznaczonych symbolami 7MN, 8MN, 26MN, 27MN, 29MN, 32MN, 33MN, 34MN;

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

§ 23. 1. **Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,** oznaczone symbolami **1MNU** (o powierzchni około 1,53 ha), **2MNU** (o powierzchni około 0,30 ha), **3MNU** (o powierzchni około 0,20 ha), **4MNU** (o powierzchni około 2,00 ha), **5MNU** (o powierzchni około 0,21 ha); **6MNU** (o powierzchni około 1,65 ha), **7MNU** (o powierzchni około 0,46 ha).

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

1) w zakresie przeznaczenia podstawowego - budynki mieszkalne jednorodzinne z usługami nieuciążliwymi, budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej; powierzchnia użytkowa usług w budynku stanowić może nie więcej niż 50% i nie mniej niż 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego; budynki pomocnicze w całości mogą być przeznaczone na usługi nieuciążliwe;

2) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usług podstawowych w tym gastronomicznych, pensjonatów oraz utrzymania istniejącej zabudowy;

3) na terenie oznaczonym symbolem 2MNU dopuszcza się realizację obiektów na potrzeby elektrowni wodnej wykorzystującej wodę płynącą rzeki (na bazie nieczynnego młyna wodnego).

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów MNU:

1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9, dla terenu oznaczonego symbolem 2MNU maksymalna intensywność zabudowy - 0,3;

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,05;

4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych przewiduje się z dróg publicznych powiatowych oznaczonych symbolami 1KD-Z, 2KD-Z oraz z dróg wewnętrznych 1KDW, 9KDW i 11KDW;

5) ustala się konieczność zapewnienia nie mniej niż 2 miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej dla funkcji mieszkaniowej oraz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 30m^2 powierzchni użytkowej usług w budynku;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

a) 10,00 m od linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD-Z,

b) 5,00 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg publicznych i wewnętrznych;

7) budynki i budowle pomocnicze o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 80 m^2 należy lokalizować w głębi działek budowlanych z uwzględnieniem przepisów budowlanych;

8) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,50 m i na granicy działek budowlanych zgodnie z przepisami budowlanymi;

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

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalnych z usługami, usługowych, pensjonatów ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem;

2) wysokość budynków i budowli pomocniczych ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej;

3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

4) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m;

5) maksymalne wysokości budynków:

a) o których mowa w pkt 1 do 10 m,

b) budynków i budowli pomocniczych do 8m,

c) sposób pomiaru wysokości budynków zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

6) należy stosować dwuspadowe wysokie dachy, dopuszcza się stosowanie dachów wielospadowych, kąt nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, z dopuszczeniem elementów dobudowanych takich jak: ganek, zadaszony taras, lukarny garaż itp. z kątem nachylenia połaci harmonizującym z formą architektoniczną budynku; dopuszcza się stosowanie dachów kopertowych i z naczółkami;

7) główne kalenice dachów budynków mieszkalnych, mieszkalnych z usługami, usługowych, pensjonatów należy projektować wzdłuż drogi, z której przewidziano wjazd na działkę lub prostopadle do granic działki łączących się z pasem drogowym;

8) obowiązują ustalenia zawarte w § 22 ust. 4 pkt. 9-17 niniejszej uchwały;

9) dodatkowo na terenie 2MNU obowiązują zasady zabudowy zawarte w § 11 niniejszej uchwały.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału geodezyjnego terenów MNU:

1) nowo wydzielone działki budowlane muszą spełniać następujące wymogi:

a) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m lub zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) powierzchnię nie mniejszą niż 1200 m^2;

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

§ 24. 1. **Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,** oznaczony symbolem **1MNR** (o powierzchni około 1,05 ha),

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

1) w zakresie przeznaczenia podstawowego - budynki mieszkalne jednorodzinne z usługami rzemieślniczymi, budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej; powierzchnia użytkowa usług w budynku stanowić może nie więcej niż 50% i nie mniej niż 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego; budynki pomocnicze w całości mogą być przeznaczone na usługi rzemieślnicze;

2) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji budynków usług podstawowych typu punkt handlowy, gabinet lekarski, salon fryzjerski itp.

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

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 – 60%;

3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,05;

4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych przewiduje się z drogi publicznej gminnej, oznaczonej symbolem 3KD-L;

5) w ramach działki budowlanej należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 30m^2 powierzchni użytkowej usług w budynku oraz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla funkcji mieszkalnej;

6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,00 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KD-L, zgodnie z rysunkiem planu;

7) budynki i budowle pomocnicze o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 100 m^2 należy lokalizować w głębi działek budowlanych z uwzględnieniem przepisów budowlanych;

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

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków mieszkalnych z usługami rzemieślniczymi, budynków usług podstawowych ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem;

2) wysokość budynków i budowli pomocniczych ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej;

3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

4) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m;

5) maksymalne wysokości budynków:

a) mieszkalnych z usługami rzemieślniczymi, budynków usług podstawowych do 10 m,

b) budynków i budowli pomocniczych do 9 m,

c) sposób pomiaru wysokości budynków zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

6) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, z dopuszczeniem elementów dobudowanych takich jak: ganek, zadaszony taras, lukarny, garaż itp. z kątem nachylenia połaci harmonizującym z formą architektoniczną budynku;

7) główne kalenice dachów budynków mieszkalnych z usługami rzemieślniczymi, budynków usług podstawowych należy projektować wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 3KD-L;

8) obowiązują ustalenia zawarte w § 22 ust. 4 pkt. 9-17 niniejszej uchwały.

5. Ustalenia dotyczące podziału geodezyjnego terenów MNR:

1) nowo wydzielane działki budowlane muszą spełniać następujące wymogi:

a) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 45 m,

b) powierzchnię nie mniejszą niż 4000 m^2;

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

§ 25. 1. **Ustala się tereny zabudowy usługowej,** oznaczone symbolami **1U** (o powierzchni około 0,18 ha), **2U** (o powierzchni około 0,18 ha).

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

1) w zakresie przeznaczenia podstawowego - budynki usługowe, budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenach 2U ustala się możliwość realizacji funkcji mieszkalnej w poddaszu budynku na powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej w budynku usługowego.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów U:

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:

a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,05;

4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych przewiduje się z dróg publicznych: powiatowej, oznaczonej symbolem 2KD-Z oraz gminnej, oznaczonej symbolem 3KD-L;

5) w ramach działki budowlanej należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 30m^2 powierzchni użytkowej usług w budynku oraz dodatkowo na terenie 2U nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla funkcji mieszkalnej;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległości 5 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 2KD-Z i 3KD-L, zgodnie z rysunkiem planu;

7) budynki i budowle pomocnicze o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 70 m^2 należy lokalizować w głębi działek budowlanych z uwzględnieniem przepisów budowlanych;

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

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków usługowych ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem;

2) wysokość budynków i budowli pomocniczych ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej;

3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

4) maksymalna wysokość zabudowy do 9 m;

5) maksymalne wysokości budynków:

a) usługowych do 9 m,

b) budynków i budowli pomocniczych do 7 m,

c) sposób pomiaru wysokości budynków zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

6) 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;

7) główne kalenice dachów budynków usługowych należy projektować wzdłuż dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KD-Z i 3KD-L;

8) obowiązują ustalenia zawarte w § 22 ust. 4 pkt. 9-17 niniejszej uchwały.

5. Ustalenia dotyczące podziału geodezyjnego terenów U:

1) nie przewiduje się dodatkowego podziału na działki budowlane;

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

§ 26. 1. **Ustala się teren sportu i rekreacji,** oznaczony symbolem **1US** (o powierzchni około 0,38 ha).

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

1) w zakresie przeznaczenia podstawowego – obiekty oraz urządzenia sportowe i rekreacyjne typu boisko wielofunkcyjne, kort tenisowy, plac zabaw wraz z obiektami małej architektury i urządzeniami technicznymi niezbędnymi do różnych forma rekreacji typu deszczochrony, altany, grill, sezonowe obiekty małej gastronomii;

2) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenie 1US ustala się możliwość lokalizacji budynków pomocniczych dla obsługi terenu, takich jak sanitariaty, budynki garażowe i gospodarcze wraz z urządzeniami komunikacji wewnętrznej i urządzeniami infrastruktury technicznej;

3) obiekty małej architektury, tablice i urządzenia reklamowe oraz ogrodzenia winne spełniać wymagania określone w § 9 ust. 4 niniejszej uchwały.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu 1US:

1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:

   a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,

   b) minimalna intensywność zabudowy – 0,002;

4) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z gminnej drogi publicznej, oznaczonej symbolem 3KD-L;

5) ustala się konieczność zapewnienia nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych;

6) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KD-L, zgodnie z rysunkiem planu;

7) budynki pomocnicze należy lokalizować z uwzględnieniem przepisów budowlanych;

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

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków pomocniczych ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej;

2) nie dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

3) maksymalna wysokość zabudowy do 8 m;

4) maksymalna wysokość budynków pomocniczych do 5 m;

5) należy stosować dwuspadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem elementów dobudowanych takich jak: ganek, zadaszony taras, garaż itp. z kątem nachylenia połaci harmonizującym z formą architektoniczną budynku;

6) na obiektach budowlanych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 15 m^2, dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;

7) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach brązu, szarości, zieleni oraz cegły jednakowe pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich obiektach budowlach w granicach terenu 1US.

5. Ustalenia dotyczące podziału geodezyjnego terenu 1US:

1) nie przewiduje się podziału terenu na działki budowlane;

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

§ 27. 1. **Ustala się tereny zabudowy zagrodowej,** oznaczone symbolami **1RM** (o powierzchni około 0,42 ha), **2RM** (o powierzchni około 0,49 ha), **3RM** (o powierzchni około 0,77 ha), **4RM** (o powierzchni około 2,76 ha), **5RM** (o powierzchni około 0,51 ha), **6RM** (o powierzchni około 1,08 ha), **7RM** (o powierzchni około 1,10 ha), **8RM** (o powierzchni około 0,43 ha), **9RM** (o powierzchni około 1,04 ha), **10RM** (o powierzchni około 0,64 ha), **11RM** (o powierzchni około 0,10 ha), **12RM** (o powierzchni około 0,30 ha), **13RM** (o powierzchni około 0,21 ha), **14RM** (o powierzchni około 0,56 ha), **15RM** (o powierzchni około 0,34 ha), **16RM** (o powierzchni około 0,28 ha), **17RM** (o powierzchni około 0,40 ha), **18RM** (o powierzchni około 0,07 ha), **19RM** (o powierzchni około 0,20 ha), **20RM** (o powierzchni około 0,56 ha), **21RM** (o powierzchni około 1,91 ha), **22RM** (o powierzchni około 4,10 ha), **23RM** (o powierzchni około 0,48 ha), **24RM** (o powierzchni około 0,51 ha), **25RM** (o powierzchni około 0,16 ha), **26RM** (o powierzchni około 0,46 ha).

2. Na działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę zagrodową ustala się:

1) lokalizację wolnostojących budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarstw rolniczych wraz z urządzeniami komunikacji wewnętrznej i urządzeniami infrastruktury technicznej – zgodnie z zasadami i warunkami zawartymi w ust. 3 i 4;

2) możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 150m^2;

3) obiekty małej architektury, tablice i urządzenia reklamowe oraz ogrodzenia winne spełniać wymagania określone w § 9 ust. 4 niniejszej uchwały.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:

1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

   a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,

   b) minimalna intensywność zabudowy –0,05;

4) obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z dróg publicznych: powiatowych i gminnych, oraz dróg wewnętrznych;

5) ustala się konieczność zapewnienia nie mniej niż 2 miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej oraz w przypadku produkcji rolniczej w ilości dostosowanej do potrzeb parkowania osób pracujących w gospodarstwie;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się w odległości:

   a) 5,00 m i 10,00 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami: 1KD-Z i 3KD-L (nie dotyczy terenu 19RM),

   b) 5,00 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg publicznych i wewnętrznych,

   c) 100,00 m od linii brzegowej rzeki dla terenów oznaczonych symbolami 13RM, 15RM, 17RM;

7) budynki gospodarstw rolniczych należy lokalizować w głębi działek budowlanych z uwzględnieniem przepisów budowlanych;

8) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy;

9) na terenie 7RM dodatkowo obowiązują ograniczenia, zgodnie z ustaleniami § 18 niniejszej uchwały.

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków mieszkalnych ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem;

2) wysokość budynków gospodarstw rolniczych ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej, z dopuszczeniem użytkowego poddasza;

3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

4) maksymalna wysokość zabudowy do 11 m;

5) maksymalne wysokości budynków:

a) mieszkalnych do 10 m,

b) gospodarstw rolniczych do 11 m,

c) w przypadku rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych o wysokości przekraczającej 10 m – istniejąca wysokość budynku jest nieprzekraczalna,

d) budynków i budowli pomocniczych do 7m,

e) wysokość budynków i budowli rolniczych należy dostosować do wymogów technologicznych,

f) sposób pomiaru wysokości budynków zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

6) w budynkach mieszkalnych należy stosować dwuspadowe, wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, z dopuszczeniem elementów dobudowanych takich jak: ganek, zadaszony taras, lukarny garaż itp. z kątem nachylenia połaci harmonizującym z formą architektoniczną budynku;

7) na budynkach gospodarstw rolniczych oraz budynkach i budowlach pomocniczych należy stosować dwuspadowe, wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°;

8) na budynkach gospodarstw rolniczych oraz budynkach i budowlach pomocniczych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 15 m^2, dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;

9) obowiązują ustalenia zawarte w § 22 ust. 4 pkt. 9-17 niniejszej uchwały;

10) dla zabytków nieruchomych zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami 24RM i 25RM oraz w granicach zaewidencjonowanego stanowiska archeologicznego na terenie oznaczonym symbolem 22RM obowiązują ustalenia zawarte w § 11 niniejszej uchwały;

11) na terenach oznaczonych symbolami 9RM i 10RM dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie większej niż 60 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP), na pozostałych terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie nie większej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) – zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) istniejące budynki znajdujące się w 100 m strefie od linii brzegowej rzeki na terenach 8RM, 13RM, 15RM i 18RM, mogą być remontowane, przebudowane i odbudowywane bez możliwości zmiany przeznaczenia i rozbudowy.

5. Możliwości podziału geodezyjnego terenu określają przepisy odrębne o gospodarce nieruchomościami z zachowaniem ustaleń zasad podziału zawartych w § 20 niniejszej uchwały. Dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej, na poszerzenia dróg publicznych lub powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§ 28. 1. **Ustala się tereny rolnicze**, oznaczone symbolami **1R** (o powierzchni około 1,87 ha), **2R** (o powierzchni około 0,02 ha), **3R** (o powierzchni około 43,95 ha), **5R** (o powierzchni około 0,79 ha), **7R** (o powierzchni około 3,42 ha), **8R** (o powierzchni około 1,15 ha), **10R** (o powierzchni około 3,03 ha), **11R** (o powierzchni około 26,02 ha), **13R** (o powierzchni około 17,16 ha), **14R** (o powierzchni około 10,50 ha), **15R** (o powierzchni około 7,30 ha), **16R** (o powierzchni około 45,52 ha), **17R** (o powierzchni około 0,21 ha), **18R** (o powierzchni około 5,83 ha), **19R** (o powierzchni około 2,58 ha), **20R** (o powierzchni około 2,62 ha), **21R** (o powierzchni około 56,32 ha), **22R** (o powierzchni około 16,48 ha), **24R** (o powierzchni około 1,65 ha).

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

1) obowiązek rolniczego wykorzystanie terenu;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych, w tym zbiorników retencyjnych i stawów na cele rolnicze;

3) zakaz realizacji nowej zabudowy zagrodowej;

4) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dopuszczenia ustalonego w § 16 ust. 2 niniejszej uchwały;

5) ograniczenia zawarte w ustaleniach § 13 i § 14 niniejszej uchwały stosować odpowiednio;

6) możliwość podziałów geodezyjnych zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami

3. Na terenie 21R znajduje się zaewidencjonowane stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 4 i ust. 5 niniejszej uchwały.

4. Istniejące zbiorniki na terenach 1R i 7R mogą być rozbudowane, przebudowane zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Na terenie 22R ustala się przebieg linii 110kV z pasem technologicznym linii 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się możliwość przebudowy (przeniesienia) tej linii wraz z ustalonym pasem technologicznym na skraj udokumentowanego złoża w granicach terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 2PG i 22R; w pasie technologicznym obowiązują ograniczenia wynikające z przebiegu linii 110 kV, zgodnie z § 18 niniejszej uchwały.

§ 29. 1. **Ustala się tereny rolnicze**, oznaczone symbolami, **4R** (o powierzchni około 1,43 ha), **6R** (o powierzchni około 4,46 ha), **9R** (o powierzchni około 12,40 ha), **23R** (o powierzchni około 0,43 ha), **25R** (o powierzchni około 2,15 ha), **26R** (o powierzchni około 1,74 ha), **27R** (o powierzchni około 0,51 ha), **28R** (o powierzchni około 1,73 ha).

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

1) obowiązek rolniczego wykorzystania terenu;

2) obowiązek konserwacji istniejących rowów melioracyjnych i użytkowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dopuszczenia ustalonego w § 16 ust. 2 niniejszej uchwały.

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

1) lokalizację urządzeń melioracji wodnych, w tym stawów na cele rolnicze;

2) lokalizację nowych dróg gospodarczych;

3) przebieg nowego uzbrojenia terenu;

4) możliwość podziałów geodezyjnych zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dodatkowo dopuszcza się lokalizację nowej oraz uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej, na warunkach podanych w § 6 ust. 1 pkt. 7 oraz:

1) w stosunku do obiektów zabudowy zagrodowej, stosować odpowiednio ustalenia dotyczące warunków i zasad zagospodarowania terenów oraz warunków i zasad kształtowania zabudowy zawarte w § 27;

2) zabudowę lokalizować w odległości nie mniejszej niż 10,00 m od linii rozgraniczających dróg oraz poza 100 m strefą ochronną od rzeki – zgodnie z §10 niniejszej uchwały.

§ 30. 1. **Ustala się tereny wód powierzchniowych płynących (rzeka Czarna Hańcza)**, oznaczone symbolami **1WS** (o powierzchni około 0,20 ha), **2WS** (o powierzchni około 0,30 ha), **3WS** (o powierzchni około 1,75 ha), **4WS** (o powierzchni około 1,03 ha).

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

1) zasada zagospodarowania terenu - pozostawienie w dotychczasowym stanie zagospodarowania, z dopuszczeniami o których mowa w pkt 2 i 3;

2) możliwość realizacji pomostów i kładek do celów rekreacyjnych;

3) na terenie oznaczonym symbolem 3WS dopuszcza się realizację elektrowni wodnej wykorzystującej wodę płynącą rzeki (na bazie nieczynnego młyna wodnego) pod warunkiem zachowania ciągłości morfologicznej rzeki dla zapewnienia migracji ryb i innych organizmów wodnych oraz z zastosowaniem technologii nie powodującej wtórnego zanieczyszczenie wód.

§ 31. 1. **Ustala się tereny wód powierzchniowych** oznaczone symbolami **5WS** (o powierzchni około 19,65 ha), **6WS** (o powierzchni około 64,74 ha), **7WS** (o powierzchni około 0,57 ha).

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

1) zasada zagospodarowania terenu - pozostawienie w dotychczasowym stanie zagospodarowania, z dopuszczeniami o których mowa w pkt 2;

2) możliwość realizacji pomostów i kładek do celów rekreacyjnych oraz gospodarczych.

§ 32. 1. **Ustala się tereny lasów i gruntów leśnych,** oznaczone symbolami **1ZL** (o powierzchni około 0,60 ha), **2ZL** (o powierzchni około 0,32 ha), **3ZL** (o powierzchni około 0,19 ha), **4ZL** (o powierzchni około 1,40 ha), **5ZL** (o powierzchni około 0,11 ha), **6ZL** (o powierzchni około 6,37 ha), **7ZL** (o powierzchni około 0,22 ha), **8ZL** (o powierzchni około 0,18 ha), **9ZL** (o powierzchni około 1,16 ha), **10ZL** (o powierzchni około 0,12 ha), **11ZL** (o powierzchni około 0,18 ha), **12ZL** (o powierzchni około 0,18 ha), **13ZL** (o powierzchni około 0,47 ha), **14ZL** (o powierzchni około 0,31 ha), **15ZL** (o powierzchni około 1,64 ha), **16ZL** (o powierzchni około 0,21 ha), **17ZL** (o powierzchni około 0,28 ha), **18ZL** (o powierzchni około 0,19 ha), **19ZL** (o powierzchni około 0,52 ha), **20ZL** (o powierzchni około 0,25 ha), **21ZL** (o powierzchni około 1,10 ha), **22ZL** (o powierzchni około 0,13 ha), **23ZL** (o powierzchni około 0,01ha), **24ZL** (o powierzchni około 0,14 ha), **25ZL** (o powierzchni około 0,12 ha), **26ZL** (o powierzchni około 2,09 ha), **27ZL** (o powierzchni około 1,00 ha), **28ZL** (o powierzchni około 0,12 ha), **29ZL** (o powierzchni około 0,14 ha), **30ZL** (o powierzchni około 0,12 ha), **31ZL** (o powierzchni około 0,40 ha), **32ZL** (o powierzchni około 0,81 ha), **33ZL** (o powierzchni około 0,13 ha), **34ZL** (o powierzchni około 4,70 ha), **35ZL** (o powierzchni około 0,05 ha), **36ZL** (o powierzchni około 5,48 ha), **37ZL** (o powierzchni około 0,43 ha), **38ZL** (o powierzchni około 0,44 ha), **39ZL** (o powierzchni około 1,05 ha), **40ZL** (o powierzchni około 1,26 ha), **41ZL** (o powierzchni około 0,28 ha), **42ZL** (o powierzchni około 0,26 ha), **43ZL** (o powierzchni około 2,15 ha).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 wprowadza się nakaz utrzymywania zieleni w formie uporządkowanej poprzez stosowanie niezbędnych cięć i wyrębów pielęgnacyjnych oraz prowadzenie nasadzeń.

3. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję gospodarczą lasów.

4. Tereny oznaczone symbolami 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 23ZL znajdują się na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązują ustalenia §13 ust. 3 niniejszej uchwały.

5. Tereny oznaczone symbolami 18ZL, 19ZL i 20ZL położone są w części na obszarze osuwania się mas ziemnych, zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązują ustalenia § 13 ust. 4 i 5 niniejszej uchwały.

6. Możliwości podziału geodezyjnego terenów ZL określają przepisy odrębne o gospodarce nieruchomościami.

§ 33. 1. **Ustala się tereny zieleni nieurządzonej,** oznaczone symbolami **1ZN** (o powierzchni około 61,84 ha), **2ZN** (o powierzchni około 4,11 ha), **3ZN** (o powierzchni około 0,42 ha), **4ZN** (o powierzchni około 0,08 ha), **5ZN** (o powierzchni około 0,24 ha), **6ZN** (o powierzchni około 2,98 ha), **7ZN** (o powierzchni około 3,80 ha), **8ZN** (o powierzchni około 0,11 ha), **9ZN** (o powierzchni około 2,76 ha), **10ZN** (o powierzchni około 0,71 ha), **11ZN** (o powierzchni około 0,40 ha).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 wprowadza się nakaz utrzymywania zieleni w formie uporządkowanej poprzez stosowanie niezbędnych cięć i wyrębów pielęgnacyjnych oraz prowadzenie nasadzeń.

3. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję terenów zielonych – biologicznie czynnych.

4. Na terenie oznaczonym symbolem 1ZN ustalono granice pasa technologicznego linii 110 kV relacji GPZ „Strefa" – GPZ „Piaskowa", zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 niniejszej uchwały oraz rysunkiem planu.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem 10ZN obowiązują ustalenia zawarte w § 11 niniejszej uchwały.

6. Możliwości podziału geodezyjnego terenów ZN określają przepisy odrębne o gospodarce nieruchomościami.

§ 34. 1. **Ustala się tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – w ciągu dróg powiatowych**, oznaczone symbolami **1KD-Z** (o powierzchni około 7,97 ha), **2KD-Z** (o powierzchni około 3,29 h).

2. Klasyfikacja techniczno-użytkowa: „Z".

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 11,00 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) szerokość jezdni do 5,50 m;

3) 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.

4. Na terenie oznaczonym symbolem 1KD-Z adaptuje się istniejący obiekt inżynieryjny – most na rzece Czarnej Hańczy.

5. W granicach pasa drogowego należy zrealizować i zapewnić:

1) nawierzchnię jezdną;

2) zjazdy na przyległe drogi i tereny;

3) chodniki dla pieszych na terenach zabudowanych;

4) w zależności od potrzeb ścieżkę rowerową, obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

5) odprowadzenie wód opadowych z terenów komunikacyjnych w oparciu o istniejący i projektowany system odwadniania;

6) uzbrojenie techniczne.

6. Na terenie 2KD-Z ustala się przebieg linii 110 kV z pasem technologicznym, zgodnie z rysunkiem planu, dla których obowiązują ustalenia § 18 niniejszej uchwały.

§ 35. 1. **Ustala się teren drogi publicznej klasy lokalnej**, oznaczony symbolem **3KD-L** (o powierzchni około 2,61 ha).

2. Klasyfikacja techniczno-użytkowa: „L”.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 8,00 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) szerokość jezdni do 5,00 m.

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

4. W granicach pasa drogowego należy zrealizować i zapewnić:

1) nawierzchnię jezdną;

2) zjazdy na przyległe drogi i tereny;

3) chodniki dla pieszych;

4) w zależności od potrzeb ścieżkę rowerową, obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

5) odprowadzenie wód opadowych z terenów komunikacyjnych w oparciu o istniejący i projektowany system odwadniania;

6) uzbrojenie techniczne.

§ 36. 1. **Ustala się teren drogi publicznej klasy lokalnej**, oznaczony symbolem **4KD-L** (o powierzchni około 1,05 ha).

2. Klasyfikacja techniczno-użytkowa: „L”.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 12,00 m;

2) szerokość jezdni do 5,00 m.

3) adaptuje się istniejący obiekt inżynieryjny – most na rzece Czarnej Hańczy oraz istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością jej remontów, rozbudowy i przebudowy;

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

4. W granicach pasa drogowego należy zrealizować i zapewnić:

1) nawierzchnię jezdną;

2) zjazdy na przyległe drogi i tereny;

3) w zależności od potrzeb ścieżkę rowerową, obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

4) odprowadzenie wód opadowych z terenów komunikacyjnych w oparciu o istniejący i projektowany system odwadniania;

5) uzbrojenie techniczne.

§ 37. 1. **Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej** – w ciągu drogi gminnej, oznaczony symbolem **5KD-D** (o powierzchni około 1,26 ha).

2. Klasyfikacja techniczno-użytkowa: „D”.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 10,00 m;

2) szerokość jezdni do 5,00 m;

3) 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.

4. W granicach pasa drogowego należy zrealizować i zapewnić:

1) nawierzchnię jezdną;

2) zjazdy na przyległe drogi i tereny;

3) w zależności od potrzeb chodnik, ścieżkę rowerową, obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

4) odprowadzenie wód opadowych z terenów komunikacyjnych w oparciu o istniejący i projektowany system odwadniania;

5) uzbrojenie techniczne.

§ 38. 1. **Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – w ciągu drogi gminnej**, oznaczonej symbolem **6KD-D** (o powierzchni około 0,43 ha).

2. Klasyfikacja techniczno-użytkowa: „D”.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 10,00 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) szerokość jezdni do 5,00 m;

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

4. W granicach pasa drogowego należy zrealizować i zapewnić:

1) nawierzchnię jezdną przystosowaną do wywozu kruszywa naturalnego z terenów górniczych;

2) zjazdy na przyległe drogi i tereny;

3) w zależności od potrzeb chodnik oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

4) uzbrojenie techniczne.

§ 39. 1. **Ustala się tereny dróg wewnętrznych w ciągu dróg gminnych**, oznaczone symbolami **6KDW** (o powierzchni około 0,20 ha), **8KDW** (o powierzchni około 0,28 ha), **9KDW** (o powierzchni około 0,27 ha), **13KDW** (o powierzchni około 0,43 ha), **17KDW** (o powierzchni około 0,15 ha), **18KDW** (o powierzchni około 0,63 ha), **19KDW** (o powierzchni około 0,32 ha), **20KDW** (o powierzchni około 0,30 ha).

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10,00 m do 16,00 m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; dopuszcza się szerokość ok. 5,00 m;

2) ustala sie realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń § 15 niniejszej uchwały.

3. W granicach pasa drogowego należy zrealizować i zapewnić:

1) nawierzchnię jezdną;

2) zjazdy na przyległe drogi i tereny;

3) w zależności od potrzeb: chodniki, obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

4) uzbrojenie techniczne.

§ 40. 1. **Ustala się tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone symbolami **1KDW** (o powierzchni około 0,28 ha), **2KDW** (o powierzchni około 0,07 ha), **3KDW** (o powierzchni około 0,09 ha), **4KDW** (o powierzchni około 0,18 ha), **5KDW** (o powierzchni około 0,11 ha), **7KDW** (o powierzchni około 0,17 ha), **10KDW** (o powierzchni około 0,19 ha), **11KDW** (o powierzchni około 0,17 ha), **12KDW** (o powierzchni około 0,15 ha), **14KDW** (o powierzchni około 0,14 ha), **15KDW** (o powierzchni około 0,14 ha), **16KDW** (o powierzchni około 0,15 ha), **21KDW** (o powierzchni około 0,18 ha), **22KDW** (o powierzchni około 0,07 ha), **23KDW** (o powierzchni około 0,10 ha).

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10,00 m do 16,00 m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) ustala się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń § 15 niniejszej uchwały.

3. W granicach pasa drogowego należy zrealizować i zapewnić:

1) nawierzchnię jezdną;

2) zjazdy na przyległe drogi i tereny;

3) w zależności od potrzeb: chodniki, obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;

4) uzbrojenie techniczne.

§ 41. 1. **Ustala się tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii**, oznaczone symbolami **1P** (o powierzchni około 13,92 ha), **2P** (o powierzchni około 1,14 ha).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się: lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się lokalizowanie urządzeń związanych z konwersją energii promieniowania słonecznego na energię elektryczną wyłącznie w formie farm fotowoltaicznych wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

4. Teren obejmuje strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

5. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów

1) całkowita powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 80% jej powierzchni;

2) powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej nie może być mniejsza niż 20% jej powierzchni;

3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy, stanowiący stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,80,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,05;

4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych przewiduje się z drogi gminnej oznaczonej symbolem 5KD-D oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW;

6. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) należy stosować obiekty i urządzenia o indywidualnych formach dostosowanych do technologii konwersji energii promieniowania słonecznego na energię elektryczną;

2) maksymalna wysokość zabudowy do 7,00 m;

3) obiekty małej architektury, tablice i urządzenia reklamowe oraz ogrodzenia winne spełniać następujące wymagania:

a) gabaryty ogrodzeń: wysokość od strony dróg publicznych nie może przekroczyć 1,50 m; wymagana jest ażurowość ogrodzeń w stopniu nie mniejszym niż 90% powierzchni; ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z murów pełnych i betonowych, prefabrykowanych przęseł ogrodzeniowych,

b) gabaryty obiektów małej architektury: powierzchnia informacyjna tablic i urządzeń reklamowych nie może przekraczać 1,5 m^2; wysokość obiektów małej architektury nie może przekraczać 2,50 m,

c) standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane: ustala się możliwość stosowania materiałów tradycyjnych oraz współczesnych rozwiązań technologicznych, w sposób jednolity w granicach inwestycji.

7. Ustalenia dotyczące zasad podziału geodezyjnego terenów P:

1) nowo wydzielane działki, na których będą budowane urządzenia, o których mowa w ust. 2, muszą mieć następujące parametry:

a) dostęp do drogi publicznej rozumiany zgodnie przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

b) powierzchnię nie mniejszą niż: 3000m^2;

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

Rozdział 14.
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suwałki.

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

Przewodniczący Rady

Marek Jeromin

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVI/307/17
Rady Gminy Suwałki
z dnia 23 października 2017 r.

rysunek planu

ZAŁĄCZNIK Nr 1
DO UCHWAŁY Nr XXXVI/307/17
RADY GMINY SUWAŁKI
z dnia 23 Października 2017 roku

ARKUSZ 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GEODEZYJNYM SOBOLEWO W GMINIE SUWAŁKI

N

0 10 20 50 100 [m]

SKALA 1:2000

OZNACZENIA GRAFICZNE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- LINIA 110 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- 1PG, 2MN, ... — SYMBOLE LITEROWE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW ORAZ ICH NUMERY PORZĄDKOWE

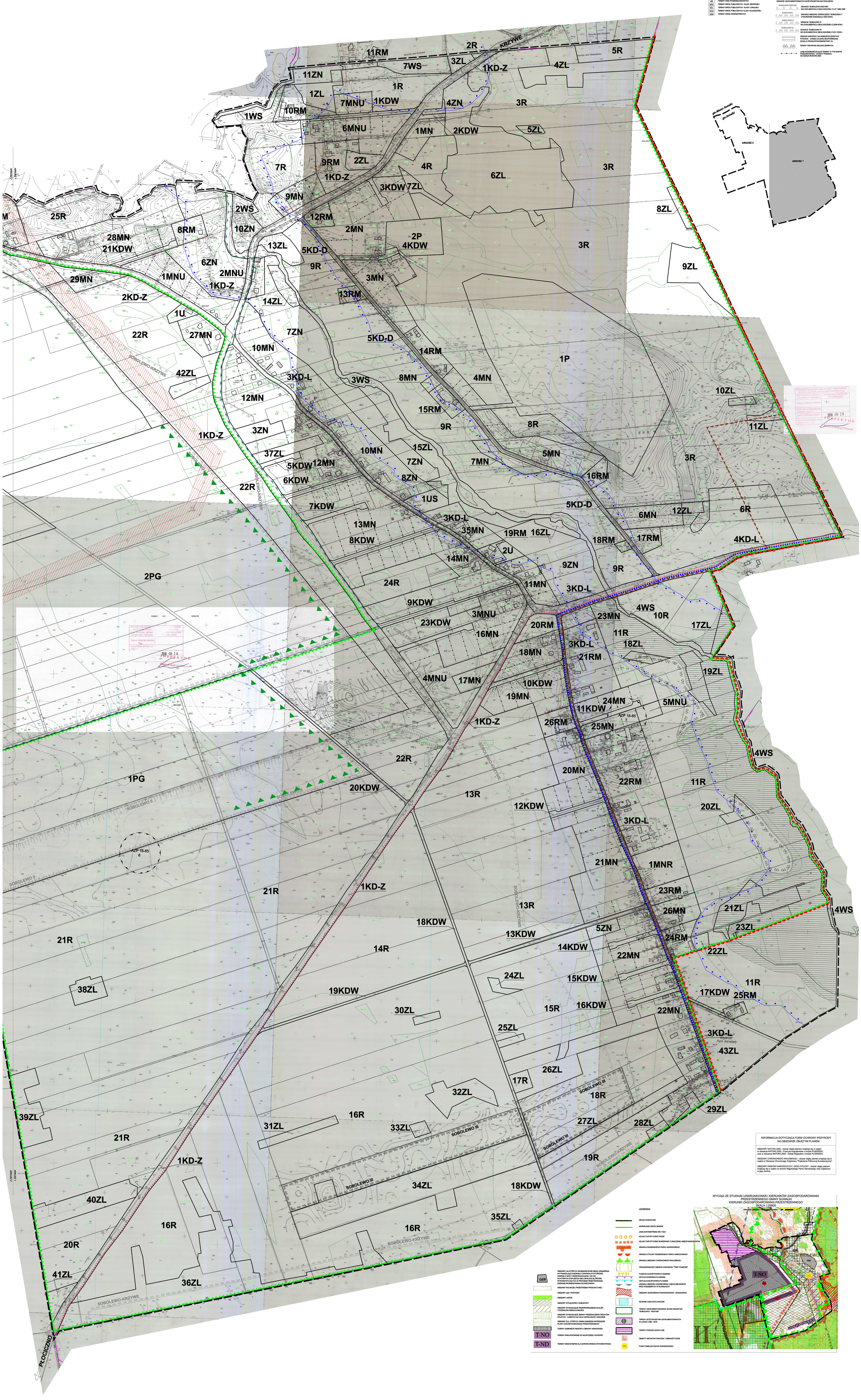
PRZEZNACZENIA TERENÓW:

- PG — TERENY GÓRNICZE
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- MNR — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI RZEMIEŚLNICZYMI
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- US — TEREN SPORTU I REKREACJI
- RM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- R — TERENY ROLNICZE
- ZL — TERENY LASÓW I GRUNTÓW LEŚNYCH
- ZN — TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- P — TERENY POD BUDOWĘ URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII
- WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- KD-Z — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
- KD-L — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
- KD-D — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

- GRANICE ADMINISTRACYJNE POWIATÓW – GRANICA Z MIASTEM SUWAŁKI
- GRANICE ADMINISTRACYJNE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- GRANICE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "POJEZIERZE PÓŁNOCNEJ SUWAŁKSZCZYZNY"
- GRANICE OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY NATURA 2000 PUSZCZA AUGUSTOWSKA O KODZIE PLB200002 ORAZ GRANICE WIGIERSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- GRANICE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY NATURA 2000 OSTOJA WIGIERSKA O KODZIE PLH200004
- GRANICE OTULINY WIGIERSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ O SZEROKOŚCI 100 m OD RZEK I INNYCH ZBIORNIKÓW WODNYCH
- AZP 18-85 6 — ZAEWIDENCJONOWANE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- ZABYTKI NIERUCHOME
- LOKALIZACJA EKRANÓW AKUSTYCZNYCH
- MIĘDZYNARODOWA TRASA ROWEROWA EUROVELO R11
- SZLAK PIESZY NIEBIESKI SUWAŁKI - DANOWSKIE

GRANICE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KRUSZYWA NATURALNEGO:

- SOBOLEWO-KRZYWE — GRANICE "SOBOLEWO-KRZYWE" WG DOKUMENTACJI GEOLOGICZNEJ Z LAT 1968-1969
- SOBOLEWO I — GRANICE OBSZARU GÓRNICZEGO "SOBOLEWO I" UTWORZONE KONCESJĄ Z 2003 ROKU
- SOBOLEWO II — GRANICE "SOBOLEWO II" WG DOKUMENTACJI GEOLOGICZNEJ Z 2008 ROKU
- SOBOLEWO III — GRANICE "SOBOLEWO III" WG DOKUMENTACJI GEOLOGICZNEJ Z 2011 ROKU
- OBSZAR NARAŻONY NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI - ZASIĘG ZALEWU BEZPOŚREDNIA WODĄ O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE 1%
- TERENY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU - ZASADY PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE



INFORMACJA DOTYCZĄCA FORM OCHRONY PRZYRODY NA OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM

OBSZARY NATURA 2000 - obszar objęty planem znajduje się w części w obszarze NATURA 2000 - Puszcza Augustowska o kodzie PLB200002, oraz w obszarze NATURA 2000 – Ostoja Wigierska o kodzie PLH200004;

OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU - obszar objęty planem znajduje się w części w Obszarze Chronionego Krajobrazu "Pojezierze Północnej Suwałkszczyzny"

OBSZARY PARKÓW NARODOWYCH I JEGO OTULINY - obszar objęty planem znajduje się w części na terenie Wigierskiego Parku Narodowego oraz częściowo w jego otulinie.

WYCIĄG ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUWAŁKI
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SKALA 1:25000

LEGENDA:

- OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ ŹRÓDEŁ WYKORZYSTUJĄCYCH W PROCESIE PRZETWARZANIA ENERGII PROMIENIOWANIA SŁONECZNEGO
- OBSZARY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
- OBSZARY ŁĄK I PASTWISK
- OBSZARY LASÓW
- OBSZARY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY
- OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI
- OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE
- OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZAMKNIĘTE RESORTU OBRONY NARODOWEJ
- T-NO — TERENY KWALIFIKOWANE DO NAJWYŻSZEJ OCHRONY
- T-ND — TERENY NIEDOSTĘPNE DLA SUROWCOWEGO WYKORZYSTANIA
- DROGI POWIATOWE
- WAŻNIEJSZE DROGI GMINNE
- LINIA NAPOWIETRZNA WN 110kV
- SZLAKI TURYSTYCZNE PIESZE
- SZLAKI TURYSTYCZNE ROWEROWE O ZNACZENIU MIĘDZYNARODOWYM
- GRANICA WIGIERSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- GRANICA OTULINY WIGIERSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- TRANSGRANICZNY OBSZAR CHRONIONY "TRZY PUSZCZE"
- PUSZCZA AUGUSTOWSKA PLB200002
- OSTOJA WIGIERSKA PLH200004
- OSTOJA AUGUSTOWSKA PLH200005
- GRANICA OBSZARU ZAKONOWNEGO UJĘCIA MIELISKIEGO WÓD PODZIEMNYCH W SUWAŁKACH
- OBSZARY ZAGROŻONEGO POWODZIOWEGO - ROZLEWISKA
- GŁÓWNE CIĄGI EKOLOGICZNE
- TERENY UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA KRUSZYWA "SOBOLEWO - KRZYWE"
- 50 — TERENY ZŁÓŻ KRUSZYWA UDOKUMENTOWANYCH W LATACH 1990 - 2016
- TERENY PODESZPŁOTAKOWE
- OBIEKTY ARCHITEKTONICZNE I URBANISTYCZNE
- PUNKT OBSŁUGI RUCHU ROWEROWEGO

ZAŁĄCZNIK Nr 1
DO UCHWAŁY Nr XXXVI/307/17
RADY GMINY SUWAŁKI
z dnia 23 Października 2017 roku

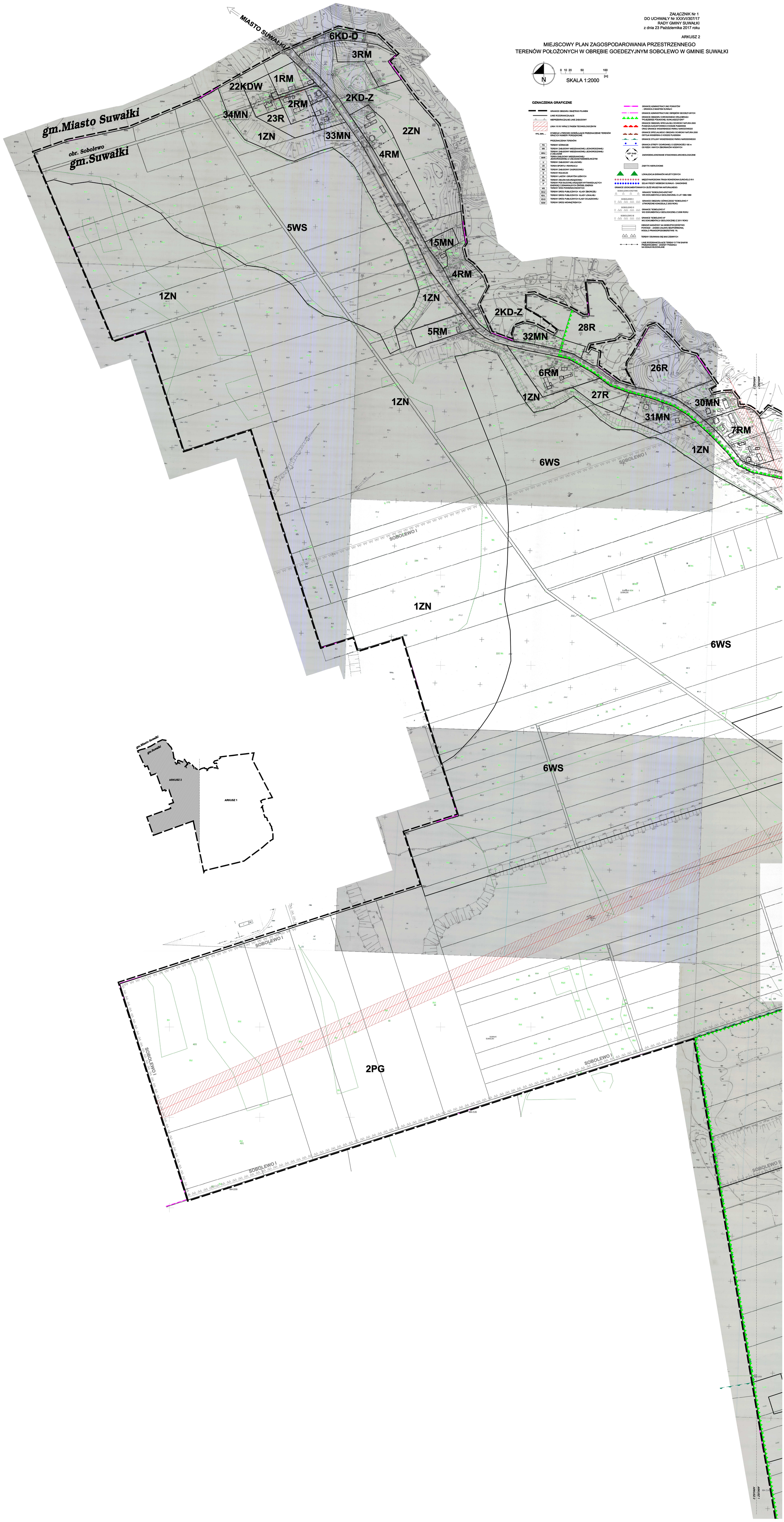
ARKUSZ 2

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GOEDEZYJNYM SOBOLEWO W GMINIE SUWAŁKI

N

0 10 20 50 100 [m]

SKALA 1:2000



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/307/17

Rady Gminy Suwałki

z dnia 23 października 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIA 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 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) Rada Gminy Suwałki stwierdza, że:

1. **W okresie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu** w dniach od 23 czerwca 2015 r. do 22 lipca 2015 r. oraz w terminie do dnia 06 sierpnia 2015 r. (włącznie), do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Sobolewo w gminie Suwałki wpłynęło łącznie **25 uwag**. Po wyznaczonym terminie wpłynęło 8 uwag dotyczących projektu planu - uwagi te pozostawiono bez rozpatrzenia.

Nie uwzględniono trzech uwag w całości lub w części:

Uwaga nr 7.

Data wpływu uwagi: 17.07.2015 r.

Uwaga zgłoszona przez: Adama B. zam. Sobolewo*

Treść uwagi: wnoszę o dopuszczenie funkcji agroturystycznych na działce 155, dopuszczenia budowy saun na terenie 9ZN w odległości 5 metrów od rzeki, przeznaczenie pod zabudowę większej części działek nr 229/1 i 150/3

Rozstrzygnięcie: **uwaga nieuwzględniona w części** dotyczącej dopuszczenia budowy saun w odległości 5 m od rzeki, w pozostałej części uwaga uwzględniona

Teren oznaczony symbolem 9ZN stanowi teren zieleni nieurządzonej, na którym wprowadza się nakaz utrzymywania zieleni w formie uporządkowanej poprzez stosowanie niezbędnych cięć i wyrębów pielęgnacyjnych oraz prowadzenie nasadzeń. Realizacja saun jest przewidziana na terenach, na których przewidziano lokalizację budynków gospodarstw rolniczych oraz budynków i budowli pomocniczych. Teren oznaczony symbolem 9ZN położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny", na którym obowiązują przepisy odrębne w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny", w tym dotyczące strefy ochronnej rzeki Czarnej Hańczy - możliwość lokalizacji saun uzależniona jest od zapisów obowiązujących na obszarze chronionego krajobrazu.

Uwaga nr 19.

Data wpływu uwagi: 03.08.2015 r.

Uwaga zgłoszona przez: Martę S. zam. Filipów*

Treść uwagi: wnoszę o przekształcenie działki nr 211 z rolnej na działkę budowlaną.

Rozstrzygnięcie: **uwaga nieuwzględniona.**

Działka nr geod. 211 w Sobolewie położona jest w strefie ochronnej rzeki Czarnej Hańczy dla której obowiązują zakazy ustalone dla Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny", zgodnie z przepisami Uchwały nr XII/88/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny".

Uwaga nr 25.

Data wpływu uwagi: 06.08.2015 r.

Uwaga zgłoszona przez: Adama M. zam. Suwałki*

Treść uwagi:

1) dla terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego 8MN na działce ew. 206 wykreślenie zapisu o nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony rzeki Hańcza. Umożliwienie budowy budynku i budowli pomocniczych na całym wyznaczonym terenie 8MN. Zwracam uwagę, że dla terenów 10MN które także są zlokalizowane w odległości mniejszej niż 100 m od rzeki brak jest ograniczeń o nie przekraczalnej linii zabudowy od strony rzeki;
2) wrysowanie drogi dojazdowej do farmy fotowoltaicznej przy granicy południowej działki 221/2;
3) na działce 221/4 wzdłuż drogi gminnej, wydzielenie 3 terenów MN zamiast 4 terenów oraz włączenie do terenów MN przyległych gruntów działki 221/2 i działki 220;
4) na działce 207/1 w odległości ok. 30 m od rzeki wyznaczenie terenu pod realizację małej architektury służące celom agroturystycznym np. sauny;
5) wyznaczenie terenu pod 3 domki letniskowe na działkach 206, 207/1;
6) na działce 222/4 w wyznaczonych terenach MN wyrażenie zgody na prowadzenie i organizację imprez okolicznościowych np. wesela. Jeśli organizowanie imprez okolicznościowych zaliczane jest do kategorii usług nieuciążliwych, proszę o zwiększenie powierzchni prowadzenia usługi w domu do 80%.

Rozstrzygnięcie: **uwaga nieuwzględniona** w części opisanej w punkcie 1, 4, 5 i 6,

uwzględniona w części opisanej w punkcie 2 i 3.

Teren oznaczony symbolem 8MN położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny", na którym obowiązują przepisy Uchwały nr XII/88/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny". Nie jest możliwe wykreślenie nieprzekraczalnej linii zabudowy ze względu na przepisy w/w uchwały w odniesieniu do rzeki Czarnej Hańczy. Podobnie możliwość lokalizacji obiektów małej architektury i saun oraz domków letniskowych w 100m strefie od rzeki uzależniona jest od zapisów obowiązujących na obszarze chronionego krajobrazu. Na przedmiotowym terenie w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym mogą wystąpić usługi nieuciążliwe wbudowane, stanowiące do 30% powierzchni użytkowej budynku. Usługi nieuciążliwe w budynku mieszkalnym zostały dopuszczone jako uzupełnienie, wzbogacenie przeznaczenia podstawowego tj. budynku mieszkalnego. Przeznaczenie 80% powierzchni użytkowej budynku na cele usługowe powoduje zaburzenie proporcji określonych funkcji budynku, tj. przewagę usługi nad mieszkalnictwem. Taki rodzaj zabudowy stanowi zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. Zwiększenie powierzchni budynku mieszkalnego na cele prowadzenia usługi na do 80% powoduje, że przeznaczenie terenu winno ulec zmianie - uwaga natomiast nie dotyczyła zmiany przeznaczenia terenu.

Pozostałe ze złożonych uwag uwzględniono, dotyczyły one głównie wyznaczenia lub powiększenia terenów budowlanych (zarówno terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i zabudowy zagrodowej), powiększenia istniejących terenów górniczych oraz zmiany dostępu komunikacyjnego planowanego terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. W związku z uwzględnieniem uwag – dokonano zmian w projekcie planu miejscowego.

2. **W okresie powtórnego wyłożenia do publicznego wglądu** w dniach od 20 kwietnia 2017 r. do 23 maja 2017 r. oraz w terminie do dnia 08 czerwca 2017 r. (włącznie) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Sobolewo w gminie Suwałki wpłynęło łącznie **5 uwag**.

Nie uwzględniono jednej uwagi w części:

Uwaga nr 4.

Data wpływu uwagi: 01.06.2017 r.

Uwaga zgłoszona przez: Krzysztofa D. zam. Sobolewo*

Treść uwagi:

1) niesłusznie określona strefa buforowa od nieistniejących stawów na gruntach wsi Krzywe.

2) brak zgody na wydzielenie drogi wewnętrznej i zatoki parkingowej

Rozstrzygnięcie: **uwaga nieuwzględniona** w części opisanej w punkcie 2, uwzględniona w części opisanej w punkcie 1.

W związku z wyznaczeniem nowego terenu budowlanego oznaczonego symbolem 7MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, niezbędne jest utrzymanie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW jako teren niezbędnej obsługi komunikacyjnej.

Pozostałe ze złożonych uwag uwzględniono, dotyczyły one umożliwienia zabudowy jednorodzinnej na terenach rolniczych m.in. na dz. nr geod. 207/2 w Sobolewie wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem 7MN. Odstąpiono od wyznaczonej strefy buforowej od nieistniejących obecnie stawów na gruntach wsi Krzywe – w projekcie planu miejscowego wprowadzono teren oznaczony symbolem 11ZN. Ewidencyjne oznaczenie gruntów nie odpowiada dzisiejszemu sposobowi zagospodarowania tych terenów. W związku z powyższym wprowadzono nowy teren 11ZN, dla którego nie ma obowiązku wprowadzania stref ochronnych, oraz wyznaczono nowy teren budowlany oznaczony symbolem 7MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, do którego obsługi komunikacyjnej niezbędne jest utrzymanie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW. uwzględniono uwagę dotyczącą zmiany kształtu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9KDW oraz placu nawrotowego na drodze oznaczonej symbolem 22KDW.

3. **W okresie wyłożenia do publicznego wglądu po raz trzeci** w dniach od 09 sierpnia 2017 r. do 08 września 2017 r. oraz w terminie do dnia 25 września 2017 r. (włącznie), do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Sobolewo w gminie Suwałki wpłynęły **3 uwagi**.

Nie uwzględniono dwóch uwag w całości lub w części:

Uwaga nr 2.

Data wpływu uwagi: 08.09.2017 r.

Uwaga zgłoszona przez: Józef S. zam. Sobolewo*

Treść uwagi: dotyczy zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej:

1) działki nr 224/8 – oznaczonej na projekcie planu symbolem 4KDW ;

2) działki nr 224/9 – oznaczonej na projekcie planu symbolem 2P.

Rozstrzygnięcie: **uwaga nieuwzględniona**.

Zmiana przeznaczenia terenów działek 224/8 i 224/9 oznaczonych na projekcie planu symbolami 4KDW i 2P na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie jest możliwe. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suwałki teren działki 224/9 znajduje się na obszarze, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, na którym dopuszcza się lokalizację źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego. Projekt planu miejscowego nie może naruszać ustaleń obowiązującego Studium. Wyznaczenie drogi wewnętrznej 4KDW stanowi prawne usankcjonowanie dzisiejszego sposobu zagospodarowania terenu tzn. dostępu komunikacyjnego dla wydzielonych nieruchomości gruntowych. Teren oznaczony

symbolem 4KDW stanowi pas drogi wewnętrznej oraz niezbędny plac do zawracania samochodów.

Uwaga nr 3.

Data wpływu uwagi: 18.09.2017 r.

Uwaga zgłoszona przez: Krzysztof D. zam. Sobolewo*

Treść uwagi: brak zgody na udostępnienie gruntów działki nr 188 na drogę wewnętrzną z wysepką

Rozstrzygnięcie: **uwaga nieuwzględniona** w części dotyczącej likwidacji drogi oznaczonej symbolem 1KDW, natomiast uwaga uwzględniona w części wyznaczenia placu do zawracania samochodów.

W związku z wyznaczeniem terenu budowlanego oznaczonego symbolem 7MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, niezbędne jest utrzymanie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW jako terenu niezbędnej obsługi komunikacyjnej.

Trzecią ze złożonych uwag uwzględniono, dotyczyła ona możliwości realizacji stawów na terenach zieleni nieurządzonej - zapisy planu dopuszczają realizacją takiego typu obiektów.

* - wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/307/17

Rady Gminy Suwałki

z dnia 23 października 2017 r.

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

Zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Sobolewo w gminie Suwałki, w sposób następujący:

LP	RODZAJ INWESTYCJI	SPOSÓB REALIZACJI
1.	rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym – finansowanie budżet gminy oraz środki zewnętrzne
2.	rozbudowa sieci wodociągowej	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym – finansowanie budżet gminy oraz środki zewnętrzne
3.	budowa gminnych dróg publicznych i budowa oświetlenia dróg	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym – finansowanie budżet gminy oraz środki zewnętrzne

Zakłada się możliwość i celowość pozyskania wsparcia finansowego na realizację celów publicznych w zakresie uzbrojenia terenów i usprawnienia komunikacji publicznej.