

Projekt

z dnia 27 kwietnia 2011 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SUWAŁKI**

z dnia 27 kwietnia 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Suwałki w miejscowości NOWA WIEŚ

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz.1759 i Nr 214, poz.1806; z 2005r. Nr 172, poz.1441 i Nr 175, poz.1457; z 2006r. Nr 17, poz.128 , Nr 175, poz.1457 i Nr 181, poz.1337; z 2007r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974 i Nr 173, poz.1218; z 2008r. Nr 180, poz.1111; z 2009r. Nr 223, poz.1458 i Nr 52, poz.420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 106, poz. 675), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Dz.U. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz.1087; z 2006r. Nr 45, poz.319 i Nr 225, poz.1635; z 2007r. Nr 127, poz.880; z 2008r Nr 199, poz.1227 i Nr 201, poz.1237; z 2009r. Nr 220, poz.1413; z 2010r. Nr24, poz.124, Nr 75, poz.474 i Nr 106, poz.675, Nr 119, poz.804, Nr 149, poz.996, Nr 155, poz.1043, Nr 130, poz.871) oraz Uchwały nr XXIII/240/09 Rady Gminy Suwałki z dnia 25 maja 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Suwałki w miejscowości Nowa Wieś – Rada Gminy Suwałki uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Suwałki w miejscowości NOWA WIEŚ zwany „NOWE OSIEDLE”, w granicach określonych w załączniku graficznym nr 1 niniejszej uchwały.

2. Plan obejmuje zabudowę zagrodową położoną przy drodze gminnej w Nowej Wsi oraz przyległe tereny rolne niezabudowane o łącznej powierzchni 14,78 ha.

3. Stwierdza się zgodność niniejszego planu ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suwałki” zatwierdzonym uchwałą Nr XVII/114/01 Rady Gminy Suwałki z dnia 30 stycznia 2001r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałami: XXVII/228/05 z 29 czerwca 2005r., VIII/69/07 z 17 sierpnia 2007r., XVII/176/08 z 12 września 2008r.

4. Integralną częścią planu są załączniki ponumerowane od 1 do 2 wymienione w §4.

§ 2. 1. Przeznacza się na cele nierolnicze 6,62 ha użytków rolnych nie podlegających ochronie prawnej, co stanowi 45% powierzchni terenu objętego niniejszym planem.

2. W dotychczasowym użytkowaniu rolniczym lub leśnym pozostaje 55% powierzchni terenu objętego niniejszym planem.

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 3. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) dokonanie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Suwałki w miejscowości Nowa Wieś zatwierdzonego uchwałą nr XXIX/197/02 Rady Gminy Suwałki z dnia 30 września 2002 r.;
- 2) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów oraz form ochrony, z zachowaniem warunków określonych w ustawach i postanowieniach przepisów szczególnych;
- 3) wyznaczenie zespołu zabudowy o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług turystycznych;

- 4) uwzględnienie zadań publicznych, a w szczególności wynikających z potrzeb uzbrojenia terenów i komunikacji publicznej;
- 5) zapewnienie zrównoważonego rozwoju wsi poprzez pozostawienie w użytkowaniu rolniczym lub leśnym minimum 30% powierzchni terenu objętego planem;
- 6) ograniczenie konfliktów przestrzennych.

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

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) informacja o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy - załącznik nr 2.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny planowanych gminnych dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD(g)** ;
- 2) tereny planowanych dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** ;
- 3) tereny dróg gospodarczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KG** ;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** ;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami turystycznymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNT** ;
- 6) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **E** ;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem **RM** ;
- 8) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R** ;
- 9) tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem **Ls** ;
- 10) tereny zadrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z** .

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

3. Tereny, o których mowa w ust.1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w niniejszej uchwale.

4. Tereny, dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenie mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem.

5. Działki geodezyjne figurujące w ewidencji gruntów jako zabudowane mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, a także poddane dalszej zabudowie w formie i zakresie dopuszczonej niniejszym planem oraz przepisami odrębnymi.

6. Nie określa się w planie granic obszarów i terenów określonych w art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu :

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania – ściśle określone;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania – orientacyjne;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiarowanie.

2. Zapisy graficzne na rysunku planu w skali 1:1000 w granicach opracowania, obowiązują w zakresie ustalonym w treści niniejszej uchwały.

3. Linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania – ściśle określone - opierające się o granice geodezyjne lub wyznaczone w niniejszym planie nie mogą ulec przesunięciu bez zmiany niniejszego planu.

4. Linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania – orientacyjne - oznaczają zgodę na wzajemne przenikanie się sposobów użytkowania terenu, a tym samym na korygowanie ich przebiegu w zależności od zastosowanych rozwiązań technicznych i funkcjonalnych. Dopuszcza się zmianę przebiegu orientacyjnych linii rozgraniczających poprzez równoległe przesunięcie do 10m w obu kierunkach.

5. Granice opracowania planu stanowią równocześnie ściśle określoną linię rozgraniczającą.

6. Oznaczenia liniowe, które na rysunku planu prowadzone są równoległe obok siebie, pokrywają się wzajemnie w miejscu linii rozgraniczających.

7. Linie rozgraniczające tereny o tym samych funkcjach oznaczają orientacyjny podział terenu na działki budowlane. Linie te mają charakter postulowany tzn. obrazują zasadę podziału geodezyjnego, która jest opisana w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały przez podanie wymaganych minimalnych parametrów.

8. Wymiarowanie podane na rysunku planu ustala położenie linii rozgraniczających oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy. Wymiarowanie dotyczące orientacyjnego podziału terenu na działki budowlane ustala zalecany podział geodezyjny.

§ 7. Warunki do projektów budowlanych należy ustalać według zasad ustalonych w stosunku do terenów, o których mowa w § 5, z uwzględnieniem :

- 1) ustaleń ogólnych zawartych w rozdziałach 1, 2, 3 i 6 uchwały;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziałach 4 i 5 uchwały;
- 3) przepisów odrębnych.

§ 8. Budynki i budowle, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę , należy realizować wyłącznie na działkach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę w niniejszym planie, spełniając odpowiednio wymagania architektoniczne i urbanistyczne określone w treści niniejszej uchwały.

§ 9. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu, o których mowa w **§1 i §4** uchwały, o ile z jej treści nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Suwałki, o ile z jej treści nie wynika inaczej;
- 3) **miejscowym planie** – należy przez to rozumieć każdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony na podstawie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i normy oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego);
- 5) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:1000, zawarty w granicach opracowania wraz z oznaczeniami i informacjami, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym obszarze, wyznaczonym na rysunku planu;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) **zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć doraźne wykorzystanie terenu, które może występować w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów odrębnych;
- 9) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć jeden lub więcej obszarów wyznaczonych na rysunku planu;

- 11) **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;
- 12) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 13) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych i ustaleń niniejszego planu; obszary wyznaczone w niniejszym planie, przeznaczone pod zabudowę, stanowią zespoły działek budowlanych;
- 14) **nieruchomości gruntowej** – należy przez to rozumieć dwie lub więcej działek geodezyjnych tworzących funkcjonalną całość;
- 15) **rozwiązaniu ekologicznym** - należy przez to rozumieć rozwiązanie nie szkodliwe dla środowiska przyrodniczego, będące zgodne z ustawą Prawo ochrony środowiska i normami obowiązującymi w tym zakresie;
- 16) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub obszaru wyznaczonego w planie, które pozostają niezabudowane, nie stanowiące nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryte trwałą roślinnością np. zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, kwietniki, powierzchniowe zbiorniki wodne;
- 17) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajmowaną przez budynek, mierzoną po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych i powierzchnię zadaszoną mierzoną w obrysie rzutu dachu na teren; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię zajmowaną przez schody zewnętrzne, rampy, trasy, podesty, podcienia, przejścia, prześwity i przejazdy bramowe;
- 18) **powierzchni utwardzonej** – należy przez to rozumieć powierzchnię na działce budowlanej, zajmowaną przez komunikację wewnętrzną oraz inne urządzenia terenowe nie stanowiące powierzchni biologicznie czynnej;
- 19) **ciągach komunikacyjnych** – należy przez to rozumieć tereny komunikacji publicznej, wewnętrznej i gospodarczej;
- 20) **szlakach turystycznych** – należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne oraz szlaki piesze uznane w przewodnikach turystycznych lub wyznaczone w niniejszym planie;
- 21) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zieleni urządzoną, towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne, krajobrazowe, rekreacyjne i mikroklimatyczne.
- 22) **budynkach pomocniczych** – należy przez to rozumieć budynki uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu, zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym np. budynek gospodarczy, garaż, ogród zimowy, altana, deszczochron, sauna i inne niewielkie budynki służące rekreacji itp.;
- 23) **budynkach służących obsłudze agroturystycznej** – należy przez to rozumieć budynki zlokalizowane w zabudowie zagrodowej, w czynnym gospodarstwie rolnym, w których urządzono nie więcej niż 5 pokoi do wynajęcia, z możliwością wydawania całodziennych posiłków, a także niewielkie budynki pomocnicze służące rekreacji;
- 24) **budynkach rekreacji indywidualnej** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku rodzinnego w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 25) **deszczochronie** – należy rozumieć szczególny rodzaj budynku, o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m², zwany również w przepisach budowlanych wiatą lub altaną;
- 26) **małej architektury** - należy przez to rozumieć urządzenia użytkowe służące rekreacji i utrzymaniu porządku takie jak: ławki, murki, śmietniki, osłony, trzepaki, punkty poboru wody, tablice informacyjne, stoły, ławy, ogrodzenia, trejaże, pergole, place zabaw dla dzieci, małe zadaszenia (o powierzchnia zadaszona do 10m²) i inne obiekty architektury ogrodowej;
- 27) **budynkach gospodarstw rolnych** – należy przez to rozumieć budynki niemieszkalne, budowle i urządzenia zlokalizowane na gruntach rolnych (wchodzących w skład gospodarstw rolnych), służące wyłącznie prowadzeniu produkcji rolniczej, przechowywaniu środków produkcji, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych, takie jak: obory, stajnie, budynki inwentarskie dla

trzody chlewnej, owczarnie, stadniny koni, przemysłowe ферmy drobiu, stodoły, pomieszczenia do przechowywania sprzętu, szopy rolnicze, spiżarnie, piwnice, szklarnie, silosy rolnicze, itp. oraz towarzyszące im urządzenia techniczne;

- 28) **zabudowie zagrodowej** (siedlisku rolniczym) – należy przez to rozumieć grunty rolne lub leśne zabudowane, obejmujące budynki mieszkalne oraz towarzyszące im budynki gospodarstw rolnych lub leśnych, powiązane wspólną przestrzenią komunikacyjną;
- 29) **gospodarstwie rolnym** – należy przez to rozumieć grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, o obszarze nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych.
- 30) **lokalnych tradycjach budowlanych** – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową zlokalizowaną wzdłuż dróg publicznych oraz formy i detale architektoniczne o następujących cechach: budynki drewniane i murowane, parterowe, założone na rzucie prostokąta; dachy wysokie, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° z osiowo umieszczoną lukarną i przybudowanym gankiem; małe, symetrycznie rozmieszczone, prostokątne otwory okienne; symetryczne podziały okienne; elewacje budynków drewnianych szalowane deskami; elewacje budynków murowanych tynkowane; pokrycia dachowe w kolorze szarym, brązowym i rdzawym;
- 31) **harmonii architektonicznej zespołu zabudowy** – należy przez to rozumieć stosowanie lub nawiązanie (odpowiednio do wymagań szczegółowych planu), do lokalnych tradycji budowlanych oraz:
- a) dostosowanie gabarytów i form obiektów budowlanych do skali budynków istniejących w sąsiedztwie,
 - b) stosowanie pokryć dachowych w odcieniach cegły i brązu;
 - c) stosowanie kolorystyki elewacji w gamie zgaszonych kolorów naturalnych, unikając czystej bieli w dużych płaszczyznach i ostrych kontrastów,
 - d) architektura obiektu nie może powodować w krajobrazie silnie eksponowanych dominant.

Rozdział 2.

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 10. 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.

§ 11. 1. Teren objęty niniejszym planem znajduje się w otulinie Wigierskiego Parku Narodowego.

2. Planowana zabudowa położona jest w odległości ok. 450m od granic Wigierskiego Parku Narodowego i Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Ostoja Wigierska” –PLH200004 i Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Puszcza Augustowska” PLH200002.

§ 12. Teren objęty niniejszym planem położony jest w całości w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”, w którym, stosownie do przedmiotu planu zakazuje się:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu;
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych jeżeli nie wynikają z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego ;
- 3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu i skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych;
- 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno – błotnych.

§ 13. Zasadę zrównoważonego rozwoju należy realizować poprzez następujące działania:

- 1) pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym lub leśnym 55% powierzchni terenu objętego niniejszym planem;
- 2) harmonijne kształtowanie krajobrazu zgodnie z zasadami określonymi w §14 ;
- 3) zachowanie na terenach rolniczych tradycyjnego sposobu użytkowania ziemi i mozaikowego układu użytków rolnych;
- 4) zachowanie mikrosiedlisk pojedynczych tworów przyrody (drzewa, krzewy, głązy, użytki leśne);
- 5) zachowanie naturalnej konfiguracji terenu i zieleni towarzyszącej;
- 6) przestrzeganie wartości progowych poziomów hałasu w środowisku zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 7) nowopowstałe działki z prawem zabudowy należy zagospodarować zielenią towarzyszącą, która będzie pełniła rolę izolacją i środowiskotwórczą;
- 8) wprowadzanie zieleni towarzyszącej w postaci zadrzewień gatunkami rodzimymi;
- 9) wprowadzanie zieleni towarzyszącej w formie nasadzeń zieleni ograniczającej rozprzestrzenianie się hałasu i wibracji wzdłuż dróg;
- 10) usuwanie ścieków należy przewidywać docelowo do od gminnej sieci kanalizacji sanitarnej z przerzutem do oczyszczalni ścieków;
- 11) indywidualne źródła ciepła winne spełniać wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 12) preferuje się źródła ciepła nie emitujące zanieczyszczeń takie jak energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła lub źródła ciepła niskoemisyjne, wykorzystujące olej opałowy, gaz, biomasę itp.;
- 13) zabrania się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 14) odpady stałe należy gromadzić i składować w miejscach do tego przeznaczonych , zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) należy pozostawić w stanie naturalnym podmokłe zagłębienia terenowe;
- 16) zabrania się chemizacji na terenach rolniczych.

§ 14. W celu ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) Lokalizację nowej zabudowy planuje się w uzupełnieniu istniejącego układu osadniczego Nowej Wsi;
- 2) Należy przestrzegać wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania obszarów wyróżnionych w planie w odniesieniu do rozmieszczenia planowanych funkcji zabudowy;
- 3) Zabrania się powstawania obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszej uchwale, a w szczególności w odniesieniu do wysokości zabudowy, intensywności zabudowy i stosowanych form architektonicznych.

Rozdział 3.

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY TERENÓW I OBIEKTÓW ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

§ 15. Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Nie występują również inne obiekty będące w zainteresowaniach konserwatorskich.

§ 16. Na terenie objętym niniejszym planem nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości , na podstawie przepisów odrębnych.

§ 17. Na terenie objętym niniejszym planem nie występują udokumentowane złoża kruszywa naturalnego, tereny górnicze oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 18. 1. Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych , o kącie nachylenia zboczy powyżej 15° nie występują.

2. Na stokach o kącie nachylenia zboczy powyżej 10°, należy chronić istniejącą, trwałą pokrywę roślinną, a w razie jej zniszczenia uzupełnić gatunkami skutecznie stabilizującymi ruchy mas ziemnych.

§ 19. Ustalenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- 1) Zabudowę należy zlokalizować, zaprojektować, zrealizować i użytkować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 2) Należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków;
- 3) Istniejąca i planowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej;
- 4) Należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe.

§ 20. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:

- 1) Na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2002r. w sprawie szczegółowego zakresu działania szefa obrony cywilnej kraju, szefów obrony cywilnej województw, powiatów i gmin (Dz.U. Nr 96, poz.850) działalność planistyczną w zakresie obrony cywilnej wykonują w czasie pokoju wszystkie organy, jednostki organizacyjne, instytucje i podmioty gospodarcze, na których spoczywa obowiązek przygotowania budowli ochronnych dla ludności;
- 2) Wszystkie projektowane obiekty budowlane usługowe, przeznaczone do stałego zamieszkiwania i pracy dla więcej niż 50 osób, winne mieć opracowany projekt adaptacji piwnic na ukrycia ochronne, stanowiący integralną część projektu budowlanego;
- 3) Istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchamiania i eksploatacji w sytuacjach kryzysowych;
- 4) Projekty budowlane obiektów, o których mowa w pkt 2 podlegają uzgodnieniu z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego, który na wniosek inwestora określi szczegółowe wymagania, stosownie do projektowanego obiektu budowlanego;
- 5) Projekty adaptacji piwnic na ukrycia ochronne przechowuje właściciel obiektu budowlanego oraz Wójt Gminy Suwałki.

Rozdział 4.

USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO NA TERENACH ROLNICZYCH, LEŚNYCH I POD WODAMI

§ 21. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone na rysunkach planu symbolem R .

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję produkcyjną gruntów rolnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą (drogi gospodarcze, urządzenia melioracyjne, sieci infrastruktury technicznej).

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się potrzebę zalesienia części gruntów rolnych w celu stworzenia zieleni izolacyjnej między zabudową a Wigierskim Parkiem Narodowym.

4. Na terenach rolniczych oznaczonych symbolem R zabrania się wznoszenia zabudowy zagrodowej.

5. Podziału geodezyjnego obszarów R można dokonać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych, o ile ustalenia na rysunku planu nie stanowią inaczej.

§ 22. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, (o łącznej powierzchni 1,40 ha), oznaczone na rysunkach planu symbolami RM1 i RM2.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach oznaczonych RM, przewiduje się utrzymanie terenów rolnych zabudowanych, z możliwością realizacji uzupełniającej zabudowy zagrodowej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, na terenach oznaczonych RM, ustala się możliwość realizacji budynków pomocniczych związanych z obsługą agroturystyczną.

4. W istniejącej zabudowie, dopuszcza się budowę nowych budynków gospodarstw rolnych, związanych z nimi budynków mieszkalnych oraz odbudowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę, a także zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków, celem polepszenia ich standardu technicznego, użytkowego i estetycznego.

5. Odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków można dokonać nawiązując do lokalnych tradycji budowlanych, z zapewnieniem harmonii architektonicznej zespołu zabudowy.

6. Odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków można dokonać wyłącznie na cele:

- 1) związane z produkcją rolną;
- 2) mieszkalne w zabudowie zagrodowej;
- 3) mieszkalne służące obsłudze agroturystycznej;
- 4) pomocnicze związane z obsługą agroturystyczną np. deszczochrony, altany, sauna itp.

7. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) Na działce budowlanej należy utrzymać minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni towarzyszącej;
- 2) Powierzchnia zabudowy wraz z powierzchnią utwardzonego terenu na działce budowlanej nie może przekroczyć 40%;
- 3) Nowe zabudowania należy lokalizować w odległości minimum 10m od linii rozgraniczających drogi publiczne, o ile ustalenia rysunku planu nie stanowią inaczej;
- 4) Dojazd przewiduje się bezpośrednio z drogi publicznej.

8. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

- 1) Wysokość zabudowy ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem;
- 2) Na budynkach mieszkalnych należy stosować dachy wysokie, o kącie nachylenia głównych połaci od 40° do 45°;
- 3) Na budynkach gospodarstw rolniczych należy stosować dachy odpowiednie do potrzeb technologicznych obiektów, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
- 4) Pokrycia dachów należy stosować w odcieniach kolorów cegły lub brązu;
- 5) Na działce budowlanej należy stosować jednorodne pokrycia dachowe pod względem użytego materiału i koloru;
- 6) Należy stosować tradycyjne technologie budowlane;
- 7) Wszystkie budynki gospodarstw rolnych i mieszkalne winne mieć formę nawiązującą do lokalnych tradycji budowlanych, dostosowaną do potrzeb funkcjonalnych obiektu, oraz zapewniać harmonię architektoniczną zespołu zabudowy;
- 8) Poziom posadowienia parteru należy przewidywać nie wyżej niż 0,5m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 9) Zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

9. Podziału geodezyjnego obszarów RM można dokonać zgodnie z przepisami odrębnymi, o ile ustalenia na rysunku planu nie stanowią inaczej.

§ 23. 1. Ustala się tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem Ls.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego zachowuje się użytkowanie leśne terenów.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego obszar Ls może być wykorzystywany do penetracji rekreacyjnej bez prawa zabudowy.

4. Podziału geodezyjnego obszarów Ls można dokonać zgodnie z przepisami odrębnymi, o ile ustalenia na rysunku planu nie stanowią inaczej.

§ 24. 1. Ustala się orientacyjne linie rozgraniczające dróg gospodarczych, wyznaczające pasy o zmiennej szerokości od 5,0 do 10,0m, oznaczone na rysunkach planu symbolem KG.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego tereny pod drogami gospodarczymi stanowią grunty rolne lub leśne i obsługują okoliczne grunty rolne i leśne.

3. Wymagania techniczne i użytkowe dróg gospodarczych ustala się stosownie do potrzeb obsługiwanych terenów.

4. Dopuszcza się przesunięcia orientacyjnej linii rozgraniczającej wyznaczającej drogi gospodarcze, pod warunkiem, iż szerokość pasa komunikacyjnego nie będzie mniejsza niż 5m i nie przekroczy szerokości 10m, stosownie do konfiguracji terenu i profilu poprzecznego drogi.

5. Dopuszcza się funkcjonowanie i wydzielanie geodezyjne dróg gospodarczych nie wyróżnionych w niniejszym planie, stosownie do potrzeb obsługiwanych gruntów.

Rozdział 5.

USTALENIA W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA TERENÓW ORAZ ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 25. 1. Ustala się linie rozgraniczające istniejącej gminnej drogi publicznej, wyznaczające pas drogowy szerokości minimum 10,0m (o powierzchni około 0,46 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem **KD(g)**.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie D – dojazdowej.

3. W wyznaczonym pasie przewiduje się:

- 1) jezdnię szerokości minimum 5,0 m;
- 2) chodniki dla pieszych przy terenach zabudowanych;
- 3) urządzenia do bezpośredniej obsługi terenów przyległych;
- 4) urządzenia odwadniające;
- 5) ukształtowanie terenu związane z profilem drogi;
- 6) pobocza i zieleń towarzyszącą;
- 7) uzbrojenie techniczne.

4. Przy etapowaniu budowy, a także przy przebudowie lub remoncie drogi gminnej dopuszcza się stosowanie jezdni jednopasmowej o szerokości minimum 3,0 m z poboczami o nawierzchni twardej szerokości nie mniejszej niż 1,0m, pod warunkiem zapewnienia wzajemnej widoczności i umożliwienia wymijania pojazdów.

5. Ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania ciągu komunikacyjnego w istniejącym lub planowanym pasie drogowym, stosownie do potrzeb obsługiwanych terenów.

6. Pas drogi KD(g)2 należy wydzielić geodezyjne, zgodnie z wymiarowaniem podanym na rysunku planu.

7. Linie rozgraniczające pasa drogowego mogą ulec niewielkim korektom, stosownie do rozwiązań budowlanych profilu drogowego.

§ 26. 1. Ustala się linie rozgraniczające dróg wewnętrznych, wyznaczające obszary (o łącznej powierzchni 0,28 ha), oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4**.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe stosowne do potrzeb obsługiwanych terenów.

3. W zakresie przeznaczenia podstawowego drogi wewnętrzne obsługują tereny budowlane, umożliwiając dostęp do drogi publicznej oznaczonej symbolem KD(g):

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, teren nie wykorzystany pod planowane ciągi komunikacyjne może być użytkowany jak przyległe obszary, bez prawa lokalizacji budynków.

5. W wyznaczonych obszarach komunikacyjnych przewiduje się:

- 1) jezdnię o parametrach dostosowanych do potrzeb obsługiwanej zabudowy;
- 2) ukształtowanie terenu związane z profilem drogi.

6. Ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania ciągów komunikacyjnych, stosownie do doraźnych potrzeb obsługiwanych terenów, bez prawa lokalizacji budynków.

7. Tereny dróg wewnętrznych należy wydzielić jako działki geodezyjne, w oparciu o wymiarowanie na rysunku planu i następujące zasady:

- 1) Szerokość pasa drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 8m;
- 2) Plac manewrowy nie może być mniejszy niż 20 x 20 m;

3) Przy połączeniu drogi wewnętrznej z pasem drogi publicznej KD(g), należy zapewnić trójkąty widoczności o ramionach minimum 6 x 6 m.

§ 27. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o łącznej powierzchni około 3,11 ha), oznaczone na rysunku planu symbolami : **MN1, MN2, MN3.**

2. Na wyżej wymienionych obszarach ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, na terenach oznaczonych MN, ustala się możliwość realizacji budynków rekreacji indywidualnej oraz budynków i budowli pomocniczych związanych z przeznaczeniem podstawowym np. budynki gospodarcze, garaże, ogrody zimowe, altany, deszczochrony, wiaty gospodarcze itp.

4. Dojazd do działek budowlanych w obszarach MN1 i MN2 przewiduje się bezpośrednio z planowanej gminnej drogi publicznej KD(g) oraz za pośrednictwem planowanych dróg wewnętrznych KDW1 i KDW2.

5. Dojazd do działek budowlanych w obszarze MN3 przewiduje się bezpośrednio z istniejącej gminnej drogi publicznej oraz z planowanej drogi 06KD1/2 wyznaczonej w obowiązującym „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Suwałki w miejscowości Nowa Wieś” zatwierdzonym uchwałą Nr XIX/197/02 Rady Gminy Suwałki z dnia 30.09.2002r.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) Na działce budowlanej należy utrzymać minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni towarzyszącej;
- 2) Powierzchnia zabudowy wraz z powierzchnią utwardzonego terenu na działce budowlanej nie może przekroczyć 30%;
- 3) Budynki mieszkalne należy lokalizować w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogę publiczną KD(g) i minimum 5 od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne KDW, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną na rysunku planu;
- 4) Budynki i budowle pomocnicze należy lokalizować w głębi działek budowlanych z uwzględnieniem przepisów budowlanych i nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej na rysunku planu;
- 5) Dopuszcza się lokalizację budynków i budowli pomocniczych na granicy działek budowlanych, w obszarze określonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pod warunkiem, iż linia łączenia się budynków na granicy nie przekroczy 6 m;
- 6) Dojazd przewiduje się bezpośrednio z planowanej drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej;
- 7) Dopuszcza się urządzenie ogrodowych oczek i stawów wodnych o powierzchni lustra wody nie przekraczającej 60m² tylko w naturalnych zagłębieniach terenowych.

7. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

- 1) Wysokość zabudowy ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem;
- 2) Należy stosować dwuspadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 40° do 45°;
- 3) Dopuszcza się dobudowane elementy w postaci garażu, części gospodarczej, ganku, zadaszonego tarasu, ogrodu zimowego, lukarn, wykuszy itp.;
- 4) Dopuszcza się łączenie dachów dwuspadowych pod kątem prostym;
- 5) Na budynkach pomocniczych dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
- 6) Pokrycia dachów należy stosować w odcieniach koloru cegły lub brązu;
- 7) Zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

8. Podziału geodezyjnego obszarów MN można dokonać zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu za pomocą linii rozgraniczających tereny o tym samym przeznaczeniu, z uwzględnieniem następujących warunków ogólnych:

- 1) Wydzielona działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 2) Minimalna szerokość frontu działki przyległego do drogi publicznej lub do planowanego pasa drogi wewnętrznej wynosi 20m;

- 3) Minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 1000m² ;
- 4) Dopuszcza się odstępstwa od wymiarowania działek określonego na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia wyżej wymienionych warunków ogólnych;
- 5) Dopuszcza się łączenie działek budowlanych wyznaczonych na rysunku planu.

§ 28. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami turystycznymi (o łącznej powierzchni około 2,76 ha), oznaczone na rysunku planu symbolami: **MNT1, MNT2, MNT3, MNT4.**

2. Na wyżej wymienionych, obszarach ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z możliwością wprowadzenia usług turystycznych jako funkcji towarzyszącej.

3. Usługi turystyczne na pojedynczej działce budowlanej o powierzchni minimum 2000m² wyznaczonej w niniejszym planie można realizować w zakresie:

- 1) pokoje gościnne w budynkach mieszkalno – usługowych lub w budynkach usługowych o pojemności do 20 miejsc noclegowych;
- 2) usługi gastronomiczne – jadalnie zlokalizowane w budynkach o pojemności do 20 osób z zapleczem produkcyjnym;
- 3) usługi handlowe np. sklep wielobranżowy;
- 4) usługi rekreacyjne w budynkach np. świetlica, sauna, siłownia, masaże, bilard, tenis stołowy, wypożyczalnia sprzętu turystycznego itp.;
- 5) usługi rekreacyjne terenowe np. boiska do gier małych, miejsce biesiadowania, miejsce plażowania, miejsce wypoczynku na trasie turystycznej itp.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, w obszarach oznaczonych symbolem MNT, ustala się możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych związanych z przeznaczeniem podstawowym np. budynki gospodarcze, garaże, ogrody zimowe, altany, deszczochrony, wiaty gospodarcze , wiaty rekreacyjne, sauny itp.

5. W przypadku połączenia lub zwiększenia powierzchni działek budowlanych wyznaczonych na rysunku planu, ograniczenia programowe dotyczące ilości miejsc noclegowych i gastronomicznych ustala się proporcjonalnie do wielkości działki, stosownie do wskaźników ustalonych w ust.3 pkt 1 i 2.

6. Zabrania się lokalizacji usług rozrywkowych powodujących przekroczenie norm akustycznych na terenach przyległych.

7. Dojazd do działek budowlanych w obszarach MNT1 i MNT2 przewiduje się bezpośrednio z planowanej gminnej drogi publicznej KD(g).

8. Dojazd do działek budowlanych w obszarach MNT3 i MNT4 przewiduje się z planowanej gminnej drogi publicznej KD(g), za pośrednictwem planowanych dróg wewnętrznych KDW3 i KDW4.

9. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) Na działce budowlanej należy utrzymać minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni towarzyszącej;
- 2) Powierzchnia zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną na działce budowlanej nie może przekroczyć 30%;
- 3) Budynki mieszkalne i mieszkalno - usługowe należy lokalizować w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogę KD(g), zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną na rysunku planu;
- 4) Budynki i budowle pomocnicze należy lokalizować w głębi działek budowlanych z uwzględnieniem przepisów budowlanych i nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej na rysunku planu;
- 5) Dopuszcza się lokalizację budynków i budowli pomocniczych na granicy działek budowlanych, w obszarze określonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pod warunkiem, iż linia łączenia się budynków na granicy nie przekroczy 6 m;
- 6) Parking do potrzeb własnych i dla gości o wielkości stosownej dla planowanej inwestycji, lecz nie mniej niż 1 stanowisko parkingowe na 4 miejsca noclegowe lub gastronomiczne;
- 7) Dopuszcza się urządzenie ogrodowych oczek i stawów wodnych o powierzchni lustra wody nie przekraczającej 100m² , tylko w naturalnych zagłębieniach terenowych;

10. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

- 1) Wysokość zabudowy ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem;
- 2) Należy stosować dwuspadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 40° do 45°;
- 3) Dopuszcza się łączenie dachów dwuspadowych pod kątem prostym;
- 4) Dopuszcza się dobudowane elementy w postaci garażu, ganku, zadaszonego tarasu, ogrodu zimowego, lukarn, wykuszy itp. o innym kącie nachylenia połaci niż główna część dachu;
- 5) Na budynkach pomocniczych dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
- 6) Pokrycia dachów należy stosować w odcieniach koloru cegły lub brązu;
- 7) Zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

11. Podziału geodezyjnego obszarów MNT można dokonać zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu za pomocą linii rozgraniczających tereny o tych samym przeznaczeniu, z uwzględnieniem następujących warunków ogólnych:

- 1) Wydzielona działka budowlana musi mieć bezpośredni dostęp do planowanej drogi publicznej KD(g);
- 2) Minimalna szerokość frontu działki przyległego do drogi publicznej wynosi 30m;
- 3) Minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 1500m² ;
- 4) Dopuszcza się odstępstwa od wymiarowania działek określonego na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia wyżej wymienionych warunków ogólnych;
- 5) Dopuszcza się łączenie działek budowlanych wyznaczonych na rysunku planu.

§ 29. 1. Ustala się teren przeznaczony pod urządzenia elektroenergetyczne, (o powierzchni około 0,01ha) oznaczony na rysunku planu symbolem E.

2. Na wyznaczonym obszarze ustala się przeznaczenie podstawowe, pod stację transformatorową.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, teren nie wykorzystany pod planowane urządzenia może być użytkowany jak bezpośrednio sąsiadujące obszary.

4. Obsługę komunikacyjną stacji transformatorowej E przewiduje się z planowanej gminnej drogi publicznej, oznaczonej symbolem KD(g).

5. Dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji transformatorowej, zgodnie z zasadami określonymi w **§34 i §40.**

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) Linie rozgraniczające teren inwestycji, pokazane na rysunku planu, wyznaczają obszar, w którym przewiduje się lokalizację kontenerowej stacji transformatorowej oraz potrzebnych urządzeń technicznych i drogowych wynikających z potrzeb technologicznych;
- 2) Teren inwestycji może ulec przesunięciu w dowolnym kierunku, stosownie do optymalnych możliwości lokalizacyjnych pod warunkiem ograniczenia obszaru zajmowanego przez stację do powierzchni nie większej niż 100 m² i lokalizacji stacji poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

7. Teren stacji transformatorowej może być wydzielony jako działka geodezyjna pod warunkiem:

- 1) ustalenia linii podziału geodezyjnego minimum 3 m od urządzeń stacji;
- 2) zapewnienia dostępu do drogi publicznej, zgodnie z wymogami określonymi w niniejszym planie.

§ 30. 1. Ustala się tereny zadrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem Z.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego zachowuje się naturalną grupę zieleni wysokiej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego obszar Z może być wykorzystywany do penetracji rekreacyjnej bez prawa zabudowy.

4. Zadrzewienia należy chronić i pielęgnować, oraz uzupełniać, w razie potrzeby wymieniać stosując rodzime gatunki.

5. Podziału geodezyjnego obszarów Z można dokonać zgodnie z zasadami ustalonymi na rysunku planu.

§ 31. Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Na terenie objętym niniejszym planem występują tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KD(g);
- 2) Na wyżej wymienionych terenach dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych, urządzeń technicznych, zieleni towarzyszącej oraz urządzeń drogowych zgodnie z ustaleniami niniejszego planu i przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 32. 1. Łączność komunikacyjną terenów objętych niniejszym planem zapewnia istniejąca droga gmina – znajdująca się poza granicami niniejszego planu.

2. Planowane tereny budowlane obsługiwać będą:

- 1) planowana gminna droga publiczna oznaczona symbolem KD(g);
- 2) planowana gminna droga publiczna, znajdująca się poza granicami niniejszego planu oznaczona symbolem 06D1/2;
- 3) planowane drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami KDW1, KDW2, KDW3 i KDW3.

§ 33. 1. Zapotrzebowanie w energię elektryczną terenów budowlanych przewiduje się pokryć z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN-20kV przez istniejące i planowane stacje transformatorowe.

2. Lokalizację, ilość i typ stacji transformatorowych należy dostosować do potrzeb odbiorców.

3. Dopuszcza się inne lokalizacje stacji transformatorowych niż wyznaczone w niniejszym planie, jeśli wynika to z optymalizacji obsługi zabudowy i nie wpływa na pogorszenie warunków zabudowy na działkach budowlanych.

4. Trasy istniejących urządzeń elektroenergetycznych mogą ulec zmianie w wyniku modernizacji sieci.

5. Wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne, umożliwiające pobór energii elektrycznej, w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania terenu.

6. Poszczególne obiekty należy zasiląć zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci.

7. Rozprowadzenie energii po stronie urządzeń niskiego napięcia odbywać się będzie liniami kablowymi lub napowietrznymi prowadzonymi głównie wzdłuż ciągów komunikacyjnych i po terenach budowlanych.

8. Urządzenia elektroenergetyczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do planowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

9. Przewiduje się oświetlenie odcinków dróg publicznych obsługujących tereny budowane.

§ 34. 1. Zaopatrzenie w wodę poszczególnych obszarów przewiduje się docelowo pokryć z gminnego systemu wodociągowego.

2. Ustala się, że woda dostarczana będzie na potrzeby socjalno-bytowe mieszkańców w gospodarstwach rolnych i domowych, do obiektów usługowych oraz do celów ochrony przeciwpożarowej.

3. Do budowy przewodów wodociągowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne.

4. Dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej po terenach budowlanych za zgodą ich właścicieli.

5. W drogach publicznych sieć wodociągowa winna być wyposażona w hydranty uliczne spełniające wymagania przepisów odrębnych.

6. Do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się wykorzystanie przez inwestorów własnych ujęć wodnych.

§ 35. 1. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z poszczególnych obszarów przewiduje się docelowo w oparciu o system kanalizacji gminnej.

2. Do obsługi terenów budowlanych przewiduje się budowę kanału sanitarnego wraz z systemem przepompowni przesyłających ścieki do oczyszczalni.

3. Jakość oczyszczonych ścieków doprowadzanych do odbiorników musi odpowiadać wymogom przepisów odrębnych.

4. Kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność.

5. Do budowy kanalizacji sanitarnej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne.

6. Dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacyjnej na terenach budowlanych za zgodą ich właścicieli.

7. Do czasu realizacji systemu kanalizacji gminnej przewiduje się stosowanie indywidualnych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności użytkowej do 9,0 m³, z których zawartość należy wywozić do oczyszczalni ścieków przez uprawnionego przewoźnika.

§ 36. 1. Odprowadzenie ścieków deszczowych z nawierzchni ciągów komunikacyjnych przewiduje się w oparciu o urządzenia odwadniające w pasach drogowych. Odbiornikiem ścieków jest lokalny system melioracyjny.

2. Wody opadowe występujące na terenach budowlanych należy zagospodarować w obrębie działki, do której inwestor posiada prawo.

3. Jakość odprowadzanych ścieków do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów odrębnych.

4. Kanały deszczowe należy sytuować w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne.

5. System kanalizacji deszczowej należy projektować jednocześnie z lokalnym systemem melioracyjnym.

§ 37. 1. Ogrzewanie budynków planuje się w oparciu o własne, indywidualne źródła energii, niskoemisyjne i nieemisyjne, spełniające wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza.

2. Preferuje się stosowanie kotłowni olejowych, gazowych, na biomasę oraz ogrzewanie elektryczne, pompy ciepła i kolektory słoneczne.

§ 38. 1. Połączenia telekomunikacyjne przewiduje się z istniejącej sieci oraz jej odgałęzień na terenie objętym planem.

2. Sieci telekomunikacyjne w formie podziemnej kanalizacji telefonicznej przewiduje się głównie w wyznaczonych ciągach komunikacyjnych. Dopuszcza się przeprowadzenie sieci telekomunikacyjnych przez tereny rolnicze i budowlane za zgodą właścicieli.

3. Nie ogranicza się ilości operatorów sieci telekomunikacyjnych (telefonicznych, komputerowych, telewizyjnych, itp.).

4. Dostęp do usług operatora sieci telekomunikacyjnej dla nowych odbiorców przewiduje się poprzez podziemne przyłącza kablowe ze studni kablowych lub słupków rozdzielczych.

5. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je dostosować do planowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami technicznymi przebudowy.

6. Nie ogranicza się możliwości realizacji inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi, zgodnie z przepisami o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§ 39. 1. Zaopatrzenie w gaz będzie możliwe jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy sieci gazowej.

2. W pasie drogi wewnętrznej należy przewidywać rezerwę terenu pod rozdzielczą sieć gazową do zaopatrzenia zabudowy.

3. Zagospodarowanie terenu działek budowlanych winno umożliwiać podłączenie każdego budynku rekreacji indywidualnej do sieci gazowniczej.

§ 40. 1. System zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci.

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

3. Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno - użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył.

4. Dopuszcza się lokalizację odcinków sieci infrastruktury technicznej poza terenami publicznymi, za zgodą właścicieli terenu.

5. Przebieg sieci i usytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym zgodnie z przepisami odrębnymi, w uzgodnieniu z administratorem sieci. Na lokalizację tych urządzeń można wykorzystać wszelkie tereny objęte niniejszym planem.

6. Dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w odpowiednich przepisach odrębnych i ustaleniach niniejszego planu.

7. Budowę urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę należy realizować równocześnie z rozwiązaniem spraw gospodarki ściekowej, w szczególności przez budowę systemów kanalizacyjnych i wodociągowych.

§ 41. 1. Zasady usuwania odpadów określa gminny plan gospodarki odpadami, sporządzony na podstawie przepisów ustawy o odpadach.

2. Na każdej działce budowlanej należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku, stosownie do potrzeb obiektu.

§ 42. 1. Na terenach zmeliorowanych, przeznaczonych na cele budowlane ustala się obowiązek przebudowy istniejącego systemu urządzeń melioracji szczegółowych, w sposób zapewniający jej funkcjonowanie na okolicznych terenach rolniczych.

2. Zabrania się niszczenia lub uszkodzania urządzeń melioracji wodnych.

3. Wszelkie przekształcenia systemu melioracji wymagają uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

4. Budowa stawów i zbiorników wodnych na terenach dopuszczonych w niniejszym planie wymaga pozwolenia wodnoprawnego.

5. Projekty budowlane urządzeń komunikacyjnych i technicznych kolidujących lub sąsiadujących z urządzeniami melioracji wodnych oraz projekty przebudowy urządzeń melioracyjnych należy uzgodnić z właściwym terenowo zarządcą tych urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 43. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wysokości 30 %

§ 44. Traci ważność Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Suwałki w miejscowości Nowa Wieś zatwierdzony uchwałą nr XXIX/197/02 Rady Gminy Suwałki z dnia 30 września 2002 r., w części objętej niniejszym planem.

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suwałki.

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

Przewodniczący Rady

Maciej Suchocki

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Gminy Suwałki
z dnia 27 kwietnia 2011 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Gminy Suwałki

z dnia 27 kwietnia 2011 r.

I N F O R M A C J A O SPOSOBIE REALIZACJI I ZASADACH FINANSOWANIA zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

Zgodnie z art.20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Dz.U. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz.1087; z 2006r. Nr 45, poz.319 i Nr 225, poz.1635; z 2007r. Nr 127, poz.880; z 2008r Nr 199, poz.1227 i Nr 201, poz.1237; z 2009r. Nr 220, poz.1413; z 2010r. Nr 24, poz.124, Nr 75, poz.474 i Nr 106, poz.675, Nr 119, poz.804, Nr 149, poz.996, Nr 155, poz.1043, Nr 130, poz.871)

rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,

ujętych w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscowości NOWA WIEŚ** zwanym „**NOWE OSIEDLE**” w sposób następujący:

Lp	RODZAJ INWESTYCJI	SPOSÓB REALIZACJI
1.	Budowa systemu gminnej kanalizacji sanitarnej	Budżet gminy + źródła zewnętrzne przewidziane do 2015r.
2.	Rozbudowa sieci wodociągowej	Budżet gminy + źródła zewnętrzne przewidziane do 2015r.
3.	Budowa gminnych dróg publicznych	Budżet gminy + źródła zewnętrzne przewidziane do 2015r.

Przewodniczący Rady

Maciej Suchocki