

**UCHWAŁA NR ...../22  
RADY GMINY SUWAŁKI**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego  
Okuniowiec w gminie Suwałki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378, z 2021 r. poz. 1038, poz. 1372, poz. 1834), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Suwałki uchwala co następuje:

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

2. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Okuniowiec w Gminie Suwałki, w granicach określonych w uchwale Nr IV/34/19 z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Okuniowiec w Gminie Suwałki, zmienionej uchwałą Rady Gminy Suwałki Nr VI/59/19 z dnia 30 kwietnia 2019 r., zwany dalej planem.

3. Obszar opracowania planu obejmuje powierzchnię około 250 ha.

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

- 1) rysunku planu w skali 1:2000, na który składają się 3 ponumerowane arkusze, stanowiące załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, (w tym listy nieuwzględnionych uwag do projektu planu), stanowiącego załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3;
- 4) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67 a oraz art. 67 c, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873, poz. 1986), stanowiących załącznik nr 4.

§ 3. Na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego wyrażonej W DECYZJI Z DNIA 12 stycznia 2022 r. znak. DGN-III.7151.2.2022 przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne o łącznej powierzchni 2,6343 ha.

**Rozdział 1.  
USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów oraz form ochrony terenów, z zachowaniem warunków określonych w ustawach i postanowieniach przepisów szczególnych;
- 2) uwzględnienie zadań publicznych o charakterze lokalnym;
- 3) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne z dostosowaniem do potrzeb planowanych funkcji terenu;

4) kształtowanie ładu przestrzennego oraz łagodzenie konfliktów przestrzennych.

§ 5. 1. W niniejszym planie, stosownie do jego problematyki, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Rozdział 1 oraz Załącznik nr 1 – rysunek planu);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu (Rozdział 3);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział 4);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział 5);
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów (Rozdział 13);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa (Rozdział 6);
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział 12);
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (Rozdział 7);
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 8);
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział 9);
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział 10);
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym (Rozdział 11);
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów (Rozdział 2 i Rozdział 13);
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych (Rozdział 13).

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

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:2000, zawarty w granicach obszaru objętego planem, wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 3) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu i stanowiące ustalenie planu;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony numerem porządkowym i symbolem literowym, odpowiadającym temu przeznaczeniu, zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie – główny sposób zagospodarowania terenu, któremu muszą być podporządkowane inne funkcje;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne oraz budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, jeżeli są położone na gruntach rolnych i wchodzą w skład gospodarstwa rolnego;
- 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 lub budynki pomocnicze: wiaty, sauny, altany i deszczochrony dla potrzeb agroturystyki itp.;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność o charakterze usługowym, niepowodującą 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) **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;
- 11) **działce budowlanej** – należy stosować definicję zawartą w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) **całkowitej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów kubaturowych na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej; do powierzchni zabudowy zalicza się również prześwity, przejścia, zadaszenia lub inne elementy budynku mające oparcie na ziemi;
- 13) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczającą rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu lub oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, stanowiącą pas zwartej zieleni w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów (w tym zimozielonych).

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

§ 7. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 3) tereny usług rekreacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UR**;
- 4) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;

- 5) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 6) tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**.
- 7) tereny zadrzewień, zalesień oraz zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**;
- 8) teren zieleni z obiektami turystycznymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **Uz**;
- 9) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 11) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPJ**.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów oraz ich numery porządkowe;
- 5) granice otuliny Wigierskiego Parku Narodowego i Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”.

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

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

## **Rozdział 2.**

### **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

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

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

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

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

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

## **Rozdział 3.**

### **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU**

**§ 10.** 1. Tereny wskazane na rysunku planu położone są w otulinie Wigierskiego Parku Narodowego, w których obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody.

2. Tereny objęte planem, położone są na obszarze Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”, w których obowiązują zakazy określone w Uchwale nr XII/88/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pojezierze Północnej Suwalszczyzny" zmienionej Uchwałą nr L/468/18 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2015 r. poz. 2116, Dz. Urz. Woj. Podl. z 2018 r. poz. 2906), zmienionej Uchwałą nr XVIII/216/2020 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny” (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2020 r. poz. 2246).

3. Na terenach objętych planem, w granicach 100m stref ochronnych od jezior i rzek, w szczególności obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem odstępstw określonych w uchwale w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pojezierze Północnej Suwalszczyzny".

4. Zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ustala się, że tereny określone w § 7 ust. 1 pkt. 1 i pkt 2 zalicza się do kategorii odpowiednio terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy zagrodowej.

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

6. W planie wyznacza się strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych o szerokości 10m z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.

7. Dla terenów objętych planem, przylegających do linii kolejowej E75 Ełk-Suwałki-Trakiszki (granica z Litwą) ustala się:

1) zakaz sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej mogących zakłócać jej eksploatację, działanie urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także mogących powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego;

2) nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony linii kolejowej jako obiekty towarzyszące: infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, niechronione akustycznie obiekty usługowe, garaże, zieleń towarzysząca, budowle terenowe takie jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

3) zabudowę od strony linii kolejowej należy projektować poprzez odpowiednie usytuowanie budynków na działce, stosowanie szczelnej stolarki okiennej, wentylacje i klimatyzacje, kształtowanie bryły budynku w taki sposób, aby hałas komunikacyjny nie docierał z zewnątrz do wnętrza struktury zabudowanej, stosowania na elewacjach budynków rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym, projektowanie rozkładu pomieszczeń w budynkach, uwzględniające najkorzystniejsze ich położenie w stosunku do źródeł hałasu;

4) w sąsiedztwie linii nie mogą być instalowane jakiegokolwiek urządzenia mogące zakłócić prace infrastruktury kolejowej, w tym systemów łączności.

8. Zagospodarowanie poszczególnych terenów winno harmonizować z otaczającym krajobrazem

#### **Rozdział 4.**

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

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

2. Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

3. Na terenie objętym planem znajdują się zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne na obszarach AZP 17-85 i 17-84 (zgodnie z Archeologicznym Zdjęciem Polski AZP), objęte ochroną na podstawie niniejszego planu:

- 1) Okuniowiec VI AZP 17-85/6 – osada późne średniowiecze/okres nowożytny (XVI w.);
- 2) Okuniowiec 9 AZP 17-84/51 – ślad osadnictwa z epoki kamienia.

4. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi oraz 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.

#### **Rozdział 5.**

### **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

§ 12. 1. Za tereny przestrzeni publicznych uznaje się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD.

2. W zagospodarowaniu terenów, w dostosowaniu do pełnionych funkcji, należy uwzględnić realizację infrastruktury technicznej, w zależności od potrzeb: ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, rowerowych - szczególnie na trasie krajowego szlaku rowerowego, oświetlenia terenu, zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury.

3. Niezabudowane i nieutwardzone powierzchnie przestrzeni publicznych, należy zagospodarować zielenią urządzoną.

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

#### **Rozdział 6.**

### **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYECIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA**

§ 13. 1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody ustalono w § 10 niniejszej uchwały.

2. Granice i sposoby zagospodarowania terenów leśnych, podlegających ochronie na podstawie przepisów o lasach, oraz przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, określono w ustaleniach szczegółowych planu w § 24 niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. W granicach niniejszego planu nie występują tereny udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego i tereny górnicze.

4. W granicach niniejszego planu nie występują: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych.

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

6. Ustalenia dotyczące urządzeń melioracyjnych:

- 1) zabrania się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń melioracji wodnych;
- 2) wszelkie przekształcenia systemu melioracji mogą wymagać uzyskania zgody wodnoprawnej, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

## **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. 2 i 3 niniejszej uchwały.

2. Ustalenia w zakresie przepisów o ochronie przeciwpożarowej:

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

3. Ustalenia w zakresie przepisów o obronie cywilnej:

- 1) przygotowanie budowli ochronnych dla ludności – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi obrony cywilnej;
- 2) stacje transformatorowe dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) układ dróg powinien spełniać następujące warunki:
  - a) odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie,
  - b) połączenie z traktami przelotowymi zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,
  - c) wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi.

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

## **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 i KDW.

2. Adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich rozbudowę, przebudowę w granicach opracowania niniejszego planu. Na rysunku planu oznaczono infrastrukturę techniczną określającą zasady uzbrojenia terenu.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własnych nieruchomości inwestora;
- 3) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
- 4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 3;
- 5) zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających oraz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na tereny kolejowe.

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

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

13. Ustala się możliwość realizacji gazociągów w liniach rozgraniczających wszystkich gminnych dróg publicznych i niepublicznych na potrzeby gazyfikacji Gminy Suwałki, zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi jakim winny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie: określonymi Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z 26 kwietnia 2013 r. (Dz.U. z 04.06.2013 r. poz. 640); w przypadku zmiany powyższego rozporządzenia warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami. W liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych należy zarezerwować trasy dla projektowanej sieci gazowej. Dodatkowo ustala się:

- 1) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;
- 2) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.

## **Rozdział 9.**

### **SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW**

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



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

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

#### **Rozdział 10.**

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

§ 17. Dla nieruchomości w granicach planu, dla których w związku z uchwaleniem planu miejscowego 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. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w przebiegu: publicznej drogi powiatowej oraz gminnych dróg publicznych.

2. W powiatowej drodze publicznej, oznaczonej symbolem 2KD oraz gminnej drodze publicznej oznaczonej symbolem 6KD, ustala się przebieg krajowego szlaku rowerowego „Podlaski Szlak Bociani”.

#### **Rozdział 12.**

### **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM**

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

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

#### **Rozdział 13.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**

§ 20.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN (o powierzchni około 1,31 ha), 2MN (o powierzchni około 2,35 ha), 3MN (o powierzchni około 0,72 ha), 4MN (o powierzchni około 0,34 ha), 5MN (o powierzchni około 0,20 ha), 6MN (o powierzchni około 0,19 ha), 7MN (o powierzchni około 0,49 ha), 8MN (o powierzchni około 1,79 ha), 9MN (o powierzchni około 1,72 ha), 10MN (o powierzchni około 1,54 ha), 11MN (o powierzchni około 0,21 ha), 12MN (o powierzchni około 0,49 ha), 13MN (o powierzchni około 1,01 ha), 14MN (o powierzchni około 0,99 ha), 15MN (o powierzchni około 1,12 ha), 16MN (o powierzchni około 0,34 ha), 17MN (o powierzchni około 0,45 ha), 18MN (o powierzchni około 0,45 ha), 19MN (o powierzchni około 0,36 ha), 20MN (o powierzchni około 0,67 ha), 21MN (o powierzchni około 0,25 ha), 22MN (o powierzchni około 0,69 ha), 23MN (o powierzchni około 0,29 ha), 24MN (o powierzchni około 0,65 ha), 25MN (o powierzchni około 0,28 ha), 26MN (o powierzchni około 0,38 ha), 27MN (o powierzchni około 0,59 ha), 28MN (o powierzchni około 0,58 ha), 29MN (o powierzchni około 1,01 ha), 30MN (o powierzchni około 0,77 ha), 31MN (o powierzchni około 0,29 ha), 32MN (o powierzchni około 0,93 ha), 33MN (o powierzchni 0,09 ha), 34MN (o powierzchni około 0,67 ha), 35MN (o powierzchni około 0,63 ha).

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

- 1) w zakresie przeznaczenia podstawowego: budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki i budowle pomocnicze, usługi nieuciążliwe lub rzemieślnicze, stanowiące nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej budynków;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: budowa sieci infrastruktury technicznej na potrzeby terenów przeznaczonych pod zabudowę.

2. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów MN:

- 1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 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) obsługa terenów z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych;
- 5) wskaźnik parkingowy:
  - a) nie mniej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce postojowe na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania,
  - b) nie mniej niż 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni związanej z usługami;
- 6) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na granicy działek budowlanych zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 8) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy.

3. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2 w tym poddasze użytkowe;
- 2) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy do 10m;
- 4) w budynkach mieszkalnych należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem elementów dobudowanych takich jak: ganek, zadaszony taras, lukarny, garaż itp. z kątem nachylenia połaci harmonizującym z formą architektoniczną budynku;
- 5) główne kalenice dachów budynków mieszkalnych należy projektować wzdłuż drogi, z której przewidziano wjazd na działkę;
- 6) gabaryty budynków pomocniczych winny harmonizować z budynkiem mieszkalnym na działce budowlanej, dopuszcza się stosowanie dachów o indywidualnych formach na budynkach pomocniczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 50 m<sup>2</sup>.;
- 7) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach: brązowym, szarym, zielonym oraz ceglastym jednakowe pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich budynkach w granicach działki budowlanej;
- 8) do wystroju zewnętrznego budynków należy stosować materiały takie jak: drewno, kamień, wyroby ceramiczne oraz tynki w jasnych odcieniach pastelowych: kremowym, beżowym, żółtym;

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

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) 10,0 m od linii rozgraniczających publicznych dróg gminnych i publicznej drogi powiatowej oznaczonych symbolami KD,
- 2) 5,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodna z rysunkiem planu, wyznaczona w oparciu o granice zwartej zabudowy wiejskiej.

5. Obsługa komunikacyjna działek budowlanych:

- a) z powiatowej drogi publicznej jedynie w przypadku braku możliwości wykonania zjazdu z dróg wewnętrznych i gminnych dróg publicznych oznaczonych symbolami KD,
- b) z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW,
- c) urządzenia komunikacji wewnętrznej, z zachowaniem idei spójnego układu transportowego z podłączeniem do w/w dróg.

6. Dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych na granicy działek budowlanych zgodnie z przepisami budowlanymi.

7. Projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy.

**§ 21. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami 1RM (o powierzchni około 2,27 ha), 2RM (o powierzchni około 0,37 ha), 3RM (o powierzchni około 1,89 ha), 4RM (o powierzchni około 0,27 ha), 5RM (o powierzchni około 0,53 ha), 6RM (o powierzchni około 0,41 ha), 7RM (o powierzchni około 0,33 ha), 8RM (o powierzchni około 3,26 ha), 9RM (o powierzchni około 0,47 ha), 10RM (o powierzchni około 0,65 ha), 11RM (o powierzchni około 0,73 ha), 12RM (o powierzchni około 0,35 ha), 13RM (o powierzchni około 0,35 ha), 14RM (o powierzchni około 0,32 ha), 15RM (o powierzchni około 0,58 ha), 16RM (o powierzchni około 0,68 ha), 17RM (o powierzchni około 0,19 ha), 18RM (o powierzchni około 0,51 ha), 19RM (o powierzchni około 0,32 ha), 20RM (o powierzchni około 0,45 ha), 21RM (o powierzchni około 0,37 ha), 22RM (o powierzchni około 0,62 ha), 23RM (o powierzchni około 0,22 ha), 24RM (o powierzchni około 2,18 ha), 25RM (o powierzchni około 0,36 ha), 26RM (o powierzchni około 0,49 ha), 27RM (o powierzchni około 2,29 ha), 28RM (o powierzchni około 0,97 ha), 29RM (o powierzchni około 0,18 ha), 30RM (o powierzchni około 1,05 ha), 31RM (o powierzchni około 6,26 ha), 32RM (o powierzchni około 1,68 ha), 33RM (o powierzchni około 0,43 ha), 34RM (o powierzchni około 0,55 ha), 35RM (o powierzchni około 0,56 ha), 36RM (o powierzchni około 1,03 ha), 37RM (o powierzchni około 0,74 ha).**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej - w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, gospodarstwach leśnych i rybackich,
  - b) możliwość świadczenia usług agroturystycznych;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: budowa sieci infrastruktury technicznej na potrzeby terenów przeznaczonych pod zabudowę.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) możliwość realizacji wchodzących w skład gospodarstw rolnych budynków mieszkalnych, budynków gospodarstw rolniczych w tym budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej, przetwórstwu rolno-spożywczemu, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogami dojazdowymi do gruntów rolnych;

2) możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

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;

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach mieszkalnych: 2, dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

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

3) maksymalna wysokość zabudowy do 11 m (nie dotyczy budowli i urządzeń rolniczych, których technologia wymaga większej wysokości zabudowy);

4) 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;

5) na budynkach gospodarstw rolniczych oraz budynkach i budowlach pomocniczych należy stosować dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, dopuszcza się stosowanie dachów łukowych, dopuszcza się stosowanie dachów o indywidualnych formach na budynkach pomocniczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 50 m<sup>2</sup>.

6. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

1) 10,0 m od linii rozgraniczających publicznych dróg gminnych i publicznej drogi powiatowej oznaczonych symbolami KD oraz od przylegającej linii kolejowej E75,

2) 5,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW,

3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodna z rysunkiem planu, wyznaczona w oparciu o granice zwartej zabudowy wiejskiej.

**§ 22. 1. Ustala się tereny usług rekreacyjnych, oznaczone symbolami 1UR (o powierzchni 1,28 ha), 3UR (o powierzchni 0,25 ha).**

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

- 1) w zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się tereny usług rekreacyjnych w postaci ogólnodostępnych kąpielisk, plaż i przystani wodnych, na których możliwa jest również lokalizacja: pól namiotowych i caravaningowych, saun, pomostów i kładek do celów rekreacyjnych, obiektów techniczno-magazynowych dla potrzeb obsługi pól namiotowych/caravaningowych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 2) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się lokalizację: placów zabaw i miejsc rekreacji, boisk sportowych, sanitariatów, przebieralni, sezonowej gastronomii, grilli, wiat do celów rekreacyjnych i innych budowli pomocniczych oraz miejsc postoju i obsługi rowerów, urządzeń komunikacji wewnętrznej i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych niezwiązanych z przeznaczeniem terenu.

2. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów UR:

- 1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się:
  - a) dla terenu 1UR z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 1KDW,
  - b) dla terenu 3UR z drogi publicznej, oznaczonej symbolem 7KD;
  - c) dla terenu 4UR z drogi publicznej, oznaczonej symbolem 4KD;
- 5) ustala się ilość miejsc postojowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie mniej niż 3 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych; miejsca postojowe na autokary i inne pojazdy należy realizować według potrzeb i skali przedsięwzięcia;
- 6) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy;
- 7) nakazuje się zagospodarowanie terenu ze szczególnym uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, w szczególności jeziora Krzywe Wigierskie.

3. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 7m;
- 2) dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
- 3) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach: szarym, zielonym oraz ceglastym jednakowe pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich obiektach.

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

**§ 23. 1. Ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: 2US (o powierzchni 1,63 ha).**

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

- 1) realizację terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z infrastrukturą techniczną;

- 2) dopuszcza się lokalizację budowli pomocniczych oraz małej architektury ogrodowej dla zaspokojenia potrzeb użytkowników przyległych terenów mieszkaniowych;
- 3) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych niezwiązanych z przeznaczeniem terenu.

2. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu US:

- 1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu US – 5%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu US – 80%;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,05,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KPJ;
- 5) miejsca postojowe należy realizować według indywidualnych potrzeb na przyległych terenach budowlanych;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie terenu ze szczególnym uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, w szczególności jeziora Krzywe Wigierskie.

3. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 5m;
- 2) dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
- 3) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach: szarym, zielonym oraz ceglastym jednakowe pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich obiektach.

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

**§ 24. 1. Ustala się teren zieleni z obiektami turystycznymi, oznaczony symbolem: 1Uz** (o powierzchni 0,29 ha).

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

- 1) ogólnodostępny tereny zieleni z dopuszczeniem lokalizacji: terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych wraz z niezbędnymi obiektami pomocniczymi, placu zabaw, sanitariatów, grilli, wiat do celów rekreacyjnych itp. oraz miejsc postoju i obsługi rowerów, urządzeń komunikacji wewnętrznej i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych niezwiązanych z przeznaczeniem terenu.

2. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu Uz:

- 1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 75%;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

- 4) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z drogi publicznej oznaczonej symbolem 4KD;
- 5) ustala się ilość miejsc postojowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie mniej niż 3 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych; miejsca postojowe na autokary i inne pojazdy należy realizować według potrzeb i skali przedsięwzięcia;
- 6) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy.

3. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy do 7m;
- 2) dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
- 3) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach: szarym, zielonym oraz ceglastym jednakowe pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich obiektach.

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

**§ 25. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1R (o powierzchni około 0,60 ha), 2R (o powierzchni około 2,18 ha), 3R (o powierzchni około 0,97 ha), 4R (o powierzchni około 3,39 ha), 5R (o powierzchni około 1,96 ha), 6R (o powierzchni około 13,27 ha), 7R (o powierzchni około 91,44 ha), 8R (o powierzchni około 0,04 ha), 9R (o powierzchni około 0,74 ha), 10R (o powierzchni około 22,25 ha), 11R (o powierzchni około 2,98 ha), 12R (o powierzchni około 0,12 ha).**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budowa sieci infrastruktury technicznej na potrzeby terenów przeznaczonych pod zabudowę.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) tereny rolnicze stanowiące grunt rolny w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w skład którego wchodzi grunty określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne, pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa, pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwozryjnymi, pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji, utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, torfowisk i oczek wodnych, pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych;
- 2) ustala się możliwość budowy urządzeń, obiektów, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się możliwość lokalizacji krzyży przydrożnych, kapliczek itp.

3. Na terenie oznaczonym symbolem R dopuszcza się zabudowę zagrodową zgodnie z definicją zawartą w § 6 ust. 1 pkt. 7 oraz z zachowaniem ograniczeń:

- 1) w stosunku do nowej zabudowy zagrodowej, ustalenia dotyczące warunków i zasad zagospodarowania terenów oraz warunków i zasad kształtowania zabudowy zawarte w § 21 niniejszej uchwały, stosować odpowiednio;
- 2) zabudowę lokalizować w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub wzdłuż dróg w odległościach:

- a) 10,0 m od linii rozgraniczającej publicznej drogi powiatowej
- b) 5,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych.

4. Obowiązuje zakaz zabudowy zgodnie z wyłączeniem zawartym na rysunku planu.

**§ 26. 1. Ustala się tereny leśne**, oznaczone symbolami **1ZL** (o powierzchni około 0,07 ha), **2ZL** (o powierzchni około 0,18 ha), **3ZL** (o powierzchni około 0,80 ha), **4ZL** (o powierzchni około 0,13 ha), **5ZL** (o powierzchni około 0,99 ha), **6ZL** (o powierzchni około 0,02 ha), **7ZL** (o powierzchni około 0,56 ha), **8ZL** (o powierzchni około 0,03 ha), **9ZL** (o powierzchni około 0,10 ha), **10ZL** (o powierzchni około 0,27 ha), **11ZL** (o powierzchni około 0,09 ha), **12ZL** (o powierzchni około 0,23 ha), **13ZL** (o powierzchni około 0,11 ha), **14ZL** (o powierzchni około 0,28 ha), **15ZL** (o powierzchni około 0,19 ha), **16ZL** (o powierzchni około 0,19 ha), **17ZL** (o powierzchni około 0,08 ha), **18ZL** (o powierzchni około 0,04 ha), **19ZL** (o powierzchni około 0,43 ha), **20ZL** (o powierzchni około 0,33 ha), **21ZL** (o powierzchni około 0,07 ha), **22ZL** (o powierzchni około 0,30 ha), **23ZL** (o powierzchni około 0,10 ha), **24ZL** (o powierzchni około 0,09 ha), **25ZL** (o powierzchni około 6,17 ha), **26ZL** (o powierzchni około 0,06 ha), **27ZL** (o powierzchni około 0,10 ha), **28ZL** (o powierzchni około 0,68 ha), **29ZL** (o powierzchni około 0,08 ha), **30ZL** (o powierzchni około 0,10 ha), **31ZL** (o powierzchni około 1,38 ha), **32ZL** (o powierzchni około 0,17 ha), **33ZL** (o powierzchni około 0,06 ha), **34ZL** (o powierzchni około 0,02 ha), **35ZL** (o powierzchni około 0,12 ha).

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny leśne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budowa sieci infrastruktury technicznej na potrzeby terenów przeznaczonych pod zabudowę.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń, obiektów, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, z zachowaniem zakazów określonych dla poszczególnych terenów.

**§ 27. 1. Ustala się tereny zadrzewień, zalesień oraz zieleni nieurządzonej**, oznaczone symbolami **1Z** (o powierzchni około 0,05 ha), **2Z** (o powierzchni około 0,11 ha), **3Z** (o powierzchni około 2,45 ha), **4Z** (o powierzchni około 2,28 ha), **5Z** (o powierzchni około 0,28 ha), **6Z** (o powierzchni około 0,16 ha), **7Z** (o powierzchni około 9,62 ha).

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: przeznaczenie podstawowe: tereny zadrzewień, zalesień oraz zieleni nieurządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budowa sieci infrastruktury technicznej na potrzeby terenów przeznaczonych pod zabudowę.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń, obiektów, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, z zachowaniem zakazów określonych dla poszczególnych terenów.

**§ 28. 1. Ustala się teren drogi publicznej w ciągu drogi powiatowej**, oznaczony symbolem **1KD** (o powierzchni około 2,13 ha), **2KD** (o powierzchni około 3,92 ha).

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi fragment publicznej drogi powiatowej nr 1153B.

3. Klasyfikacja techniczno-użytkowa drogi: „Z”.

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

- 1) szerokość drogi w istniejącym pasie drogowym – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;



- 2) minimalna szerokość jezdni 5 m;
  - 3) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością jej remontów, rozbudowy i przebudowy;
  - 4) realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń § 15 niniejszej uchwały.
5. W granicach pasa drogowego należy zrealizować i zapewnić:
- 1) nawierzchnię jezdni;
  - 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) odprowadzanie wód opadowych z terenów komunikacyjnych w oparciu o istniejący i projektowany system odwadniania;
  - 5) pasy zieleni izolacyjnej;
  - 6) uzbrojenie techniczne.

**§ 29.** 1. **Ustala się tereny gminnych dróg publicznych**, oznaczone symbolami **3KD** (o powierzchni około 0,53 ha), **4KD** (o powierzchni około 0,15 ha), **5KD** (o powierzchni około 0,77 ha), **6KD** (o powierzchni około 1,46 ha), **7KD** (o powierzchni około 0,75 ha), **8KD** (o powierzchni około 0,45 ha).

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej „L”;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających do 15 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna szerokość jezdni 3,5 m;
- 4) 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;
- 5) zjazdy na przyległe drogi i tereny oraz obiekty budowlane i urządzenia drogowe związane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego;
- 6) w zależności od potrzeb oraz w związku przebiegiem szlaku rowerowego „Podlaski Szlak Bocianki”: drogę, pas ruchu dla rowerów, ścieżkę rowerową, pieszo-rowerową, obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 7) oświetlenie, chodniki, pasy zieleni izolacyjnej;
- 8) odprowadzanie wód opadowych z terenów komunikacyjnych w oparciu o istniejący i projektowany system odwadniania.

**§ 30.** 1. **Ustala się tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW** (o powierzchni około 0,22 ha), **2KDW** (o powierzchni około 0,48 ha), **3KDW** (o powierzchni około 0,06 ha), **4KDW** (o powierzchni około 0,07 ha), **5KDW** (o powierzchni około 0,17 ha), **6KDW** (o powierzchni około 0,48 ha), **7KDW** (o powierzchni około 0,28 ha), **8KDW** (o powierzchni około 0,73 ha), **9KDW** (o powierzchni około 0,27 ha), **10KDW** (o powierzchni około 0,08 ha), **11KDW** (o powierzchni około 1,25 ha).

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających do 15 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 jezdnią;
- 2) zjazdy na przyległe drogi i tereny;
- 3) w zależności od potrzeb obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne.

**§ 31. 1. Ustala się teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem 1KPJ (o powierzchni około 0,16 ha).**

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających do 4 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 ciągu należy zrealizować i zapewnić:

- 1) nawierzchnię jezdnią;
- 2) zjazdy na przyległe drogi i tereny;
- 3) w zależności od potrzeb obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne.

### **Rozdział 13. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 32.** W stosunku do terenów objętych niniejszym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Okuniowiec, w Gminie Suwałki przyjętego Uchwałą Rady Gminy Suwałki Nr XXXV/303/06 z dnia 29 czerwca 2006 roku (uchwała opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 204, poz. 1988 z dnia 11 sierpnia 2006 r.).

**§ 33.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suwałki.

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

Przewodniczący Rady

Marek Jeromin

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr ...../21

Rady Gminy Suwałki

z dnia ..... r.

**ROZSTRZYGNĘCIA DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU  
PLANU (W TYM LISTY NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU PLANU)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922) Rada Gminy Suwałki stwierdza, że .....

.....

Przewodniczący Rady

Marek Jeromin

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr ...../20

Rady Gminy Suwałki

z dnia ..... r.

**ROZSTRZYGNĘCIA O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ  
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922), rozstrzyga się, że realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Okuniowiec w gminie Suwałki, będą finansowane ze środków Gminy Suwałki oraz z wykorzystaniem środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady

Marek Jeromin

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr ...../21

Rady Gminy Suwałki

z dnia ..... 2021 r.

**DANE PRZESTRZENNE**

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego  
Okuniowiec w gminie Suwałki**

Przewodniczący Rady

Marek Jeromin