



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 9 czerwca 2017 r.

Poz. 2353

UCHWAŁA NR XXXI/260/17 RADY GMINY SUWAŁKI

z dnia 30 maja 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wychodne i Zielone Królewskie w gminie Suwałki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948 oraz z 2017 r. poz. 730, poz. 935) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579 oraz z 2017 r. poz. 730), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871), Rada Gminy Suwałki uchwała co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że plan jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suwałki” uchwalonym uchwałą Nr XVIII/114/01 Rady Gminy Suwałki z dnia 30 stycznia 2001 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suwałki i zaktualizowanym Uchwałą Nr XXVII/228/05 Rady Gminy Suwałki z dnia 29 czerwca 2005 r., zmienionym Uchwałą Nr VIII/69/07 Rady Gminy Suwałki z dnia 17 sierpnia 2007 r., Uchwałą Nr XVII/176/08 Rady Gminy Suwałki z dnia 12 września 2008 r., Uchwałą Nr XXVIII/230/13 Rady Gminy Suwałki z dnia 28 lutego 2013 r. oraz Uchwałą Nr XVIII/151/16 Rady Gminy Suwałki z dnia 25 maja 2016 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wychodne i Zielone Królewskie w gminie Suwałki, w granicach określonych w Uchwale Nr XV/149/08 Rady Gminy Suwałki z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wychodne i Zielone Królewskie w gminie Suwałki, zwany dalej planem.

3. Obszar opracowania planu obejmuje powierzchnię ok. 200 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 obejmującego część obszaru wsi Wychodne, stanowiącego załącznik nr 1;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000 obejmującego część obszaru wsi Zielone Królewskie, stanowiącego załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu (w tym lista nieuwzględnionych uwag do projektu planu), stanowiącego załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 4.

Rozdział 1

USTALENIA OGÓLNE

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

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów oraz form ochrony terenów, z zachowaniem warunków określonych w ustawach i przepisach odrębnych;
- 2) uwzględnienie zadań publicznych o charakterze lokalnym i ponadlokalnym;
- 3) ustalenie przeznaczenia terenów;
- 4) ustalenie zasad kształtowania zabudowy w granicach planu;
- 5) kształtowanie ładu przestrzennego oraz łagodzenie konfliktów przestrzennych.

§ 4. 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 Załączniki nr 1 i 2 – 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 oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów (Rozdział 13);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa (Rozdział 6);
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział 12);
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (Rozdział 7);
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 8);
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział 9);
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział 10);
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym 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; minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych; zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane (Rozdział 2 i Rozdział 13).

§ 5. 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 załączniki nr 1 i 2 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 § 6 niniejszej uchwały;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie – główny sposób zagospodarowania terenu, któremu muszą być podporządkowane inne funkcje;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, inny niż podstawowe, który został dopuszczony jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 7) **zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć zespół budynków obejmujący wiejski dom mieszkalny i budynki gospodarstw rolniczych, położone w obrębie jednego podwórza, powstający w gospodarstwie rolnym o areale nie mniejszym niż 1 ha użytków rolnych;
- 8) **budynkach gospodarstw rolniczych** – należy przez to rozumieć budynki i budowle rolnicze powstające w zabudowie zagrodowej, które wraz z budynkiem mieszkalnym stanowią zorganizowaną całość np. budynki gospodarcze, inwentarskie, magazynowe, garaże, silosy, zbiorniki, płyty obornikowe, wiaty na potrzeby gospodarcze oraz budynki pomocnicze: wiaty, sauny, altany i deszczochrony dla potrzeb agroturystyki itp.;
- 9) **budynkach i budowlach pomocniczych** – należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu np. budynki gospodarcze, magazynowe, garaże, altany, deszczochrony, wiaty na potrzeby gospodarcze itp.;
- 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność o charakterze usługowym, nie powodującą uciążliwości, szczególnie dla środowiska i zdrowia ludzi; za usługi uciążliwe uznaje się wszelkie rodzaje działalności zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) **usługi rzemieślnicze** - działalność o charakterze drobnej wytwórczości, małego zakładu produkcyjnego prowadzonego przez wytwórcę, który wytwarza własne wyroby stanowiące już efekt finalny;
- 12) **działce budowlanej** – należy stosować definicję zawartą w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **całkowitej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów kubaturowych na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej; do powierzchni zabudowy zalicza się również prześwity, przejścia, zadaszenia oraz inne elementy budynku mające oparcie na ziemi oraz wiaty i deszczochrony;
- 14) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy projektowanego budynku, takie jak: podesty, tarasy, balkony, wykusze, schody wyrównawcze, pochylnie, itp.; linia ta nie dotyczy elementów małej architektury;
- 15) **strefie kontrolowanej gazociągu** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu;
- 16) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczającą rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, stanowiącą pas zwartej zieleni w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów (w tym zimozielonych);
- 17) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią przewody i urządzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej nn i SN, gazowej i telekomunikacyjnej.

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.

§ 6. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNU**;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 6) teren zabudowy przemysłowej – pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, oznaczony na rysunku planu symbolem **P**;
- 7) teren górniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **PG**;
- 8) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

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

§ 7. 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 zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
- 6) granice udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego;
- 7) projektowany gazociąg ze strefą kontrolowaną.

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

§ 8. 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. Zasady kształtowania zabudowy dla poszczególnych terenów zawarto w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 13.

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

- 1) gabaryty ogrodzeń: wysokość od strony dróg nie może przekroczyć 1,5 m; wymagana jest ażurowość ogrodzeń w stopniu nie mniejszym niż 50% powierzchni; ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z murów pełnych i betonowych, prefabrykowanych przęseł ogrodzeniowych;
- 2) powierzchnia informacyjna tablic i urządzeń reklamowych w tym reklam dwustronnych, nie może przekraczać 1,5 m²; wysokość reklam nie może przekraczać 2,5 m;
- 3) standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane: ustala się możliwość stosowania materiałów tradycyjnych oraz współczesnych rozwiązań technologicznych, w sposób jednolity w granicach inwestycji;
- 4) usytuowanie wolno stojących reklam musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz przepisami prawa budowlanego.

5. Na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację budynków i budowli pomocniczych na granicy z sąsiednią działką lub w odległości 1,5 m od niej, chyba że ustalenia szczegółowe w Rozdziale 12 stanowią inaczej.

6. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte są w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 13.

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

Rozdział 3

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 9. 1. Obszar objęty planem położony jest poza formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody. Ustala się priorytet wymagań ochrony środowiska i przyrody poprzez:

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 2) nakaz rozwiązania gospodarki wodno – ściekowej w sposób nieszkodliwy dla środowiska, poprzez budowę systemu kanalizacyjnego i odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków;
- 3) realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) tereny określone w § 6 ust. 1 pkt 3 zalicza się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny określone w § 6 ust. 1 pkt 2, 4, 5 zalicza się do kategorii terenów zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowo-usługowej.

3. Eksploatację kruszywa należy prowadzić zgodnie z koncesją określającą warunki wydobycia, w technologii ograniczającej ujemny wpływ na środowisko. Wszelkie ponadnormatywne wpływy dotyczące robót górniczych muszą zamknąć się w granicach terenu górniczego.

4. Ustala się ochronę zieleni naturalnej towarzyszącej zabudowie, którą należy traktować jako ważny element izolacji akustycznej, poprawy krajobrazu i mikroklimatu.

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

6. Ustala się następujące zasady ochrony krajobrazu:

- 1) zakłada się rozwój terenów zabudowy w harmonii z wykształconym układem przestrzennym wsi, z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego;
- 2) zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę powinno nawiązywać do zagospodarowania terenów sąsiednich oraz harmonizować z otaczającym krajobrazem;

- 3) przy wznoszeniu nowych obiektów budowlanych należy zachować właściwą skalę i charakter zabudowy - stosować tradycyjne formy architektoniczne charakterystyczne dla tego obszaru - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały.

Rozdział 4

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

§ 10. 1. Na terenach objętych planem nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

2. W miejscowości Wychodne znajdują się zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na podstawie niniejszego planu:

- 1) dom mieszkalny, l. 30. XX w., drewno, eternit – Wychodne 11;
- 2) obora, l. 30. XX w., glinobitka, eternit falisty, attyka drewniana - Wychodne 11.

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

- 1) zakazuje się nadbudowy, dopuszcza się natomiast dobudowę oraz rozbudowę w poziomie parteru o taras, schody, werandy usytuowane od strony ogrodowej (nie od ulicy), które mogą być ukształtowane i zadaszone w sposób nie zmieniający układu dachu na budynku zabytkowym i jego charakteru;
- 2) nakazuje się pozostawienie istniejących podziałów okien;
- 3) należy bezwzględnie zachować istniejące kąty nachylenia dachu;
- 4) należy zachować układ i detale okładzin i elewacji;
- 5) przy zmianie pokrycia dachowego należy zachować lokalne tradycje budowlane, nowe pokrycie może być wykonane z blachy płaskiej powlekanej, z blachodachówki, dachówki ceramicznej lub wióra czy gontu;
- 6) ogrodzenie nieruchomości oraz zadrzewienia i krzewy nie mogą przesłaniać budynków zabytkowych, widocznych od strony drogi.

4. W granicach opracowania planu znajdują się zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne na obszarze AZP 17-83 (zgodnie z Archeologicznym Zdjęciem Polski AZP), objęte ochroną na podstawie niniejszego planu:

- 1) w miejscowości Wychodne:
 - a) nr na obszarze 61, nr w miejscowości 2 – ślad osadnictwa,
 - b) nr na obszarze 62, nr w miejscowości 3 – ślad osadnictwa,
 - c) nr na obszarze 67, nr w miejscowości 4 – ślad osadnictwa,
 - d) nr na obszarze 68, nr w miejscowości 5 – ślad osadnictwa;
- 2) w miejscowości Zielone Królewskie: nr na obszarze 63, nr w miejscowości 1 – ślad osadnictwa.

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

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

Rozdział 5

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 11. 1. Za tereny przestrzeni publicznych uznaje się: tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD-Z, KD-L, KD-D oraz teren oznaczony symbolem 55U, na którym zlokalizowane jest Centrum Kulturalne mieszkańców wsi Wychodne oraz remiza Ochotniczej Straży Pożarnej.

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

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

4. Niezabudowane i nieutwardzone powierzchnie należy zagospodarować zielenią ozdobną.

Rozdział 6

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

§ 12. 1. W granicach opracowania planu znajduje się teren udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego „Zielone Kamedulskie VI” - dokumentacja zatwierdzona decyzją znak DIS-III.7427.1.2014 z dnia 2014-05-28.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne dotyczące złóż kruszywa naturalnego, w tym ustawy Prawo geologiczne i górnicze. Granice i sposoby zagospodarowania terenów udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego określono na rysunku planu i w § 13 ust. 2 niniejszej uchwały.

3. Częściowo na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się teren górniczy, oznaczony symbolem 60PG, dla którego obowiązują przepisy odrębne, w tym ustawy Prawo geologiczne i górnicze. Granice i sposoby zagospodarowania terenu górniczego określono na rysunku planu i w § 27 niniejszej uchwały.

4. W granicach opracowania planu znajduje się teren udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego „Wychodne” - dokumentacja zatwierdzona decyzją znak OS.V/8513/27/90 z dnia 28 grudnia 1990 r. Nie przewiduje się wydobycia przedmiotowego złoża.

5. W granicach niniejszego planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

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

7. Ustalenia dotyczące urządzeń melioracyjnych:

- 1) zabrania się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń melioracji wodnych;
- 2) wszelkie przekształcenia systemu melioracji wymagają uzyskania pozwolenia wodno prawnego, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

Rozdział 7

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

§ 13. 1. Szczególne warunki i ograniczenia wynikające z ustanowienia terenu górniczego, oznaczonego symbolem 60PG, określono w § 27 niniejszej uchwały przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) złoża kopalni podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalni;
- 2) eksploatację złoża kopaliny należy prowadzić zgodnie z wydaną koncesją, przy zapewnieniu bezpieczeństwa powszechnego, w sposób gospodarczo uzasadniony, przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i przy zapewnieniu racjonalnego wydobycia i zagospodarowania kopaliny;
- 3) podejmujący eksploatację jest obowiązany przedsięwziąć środki niezbędne do ochrony zasobów złoża, jak również do ochrony powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych, ochrony stosunków wodnych, sukcesywnie prowadzić rekultywację terenów poeksploatacyjnych oraz przywracać do właściwego stanu inne elementy przyrodnicze;

- 4) nakazuje się wykorzystanie frakcji kopalin nie spełniających wymogów handlowych powstałych w procesie wydobywania do rekultywacji;
- 5) zakazuje się składowania w wyrobisku i wykorzystywania do rekultywacji jakichkolwiek odpadów z zewnątrz.

2. Szczególne warunki i ograniczenia wynikające z położenia w granicach udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego znajdującego się na gruntach przeznaczonych na cele rolnicze określono w § 19 niniejszej uchwały przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) tereny, które cechują dobre walory geologiczno-surowcowe ze względu na uwarunkowania nie są dostępne dla potrzeb surowcowych;
- 2) tereny stanowią rezerwy surowcowe złoża piasku ze żwirem;
- 3) głównym kierunkiem zagospodarowania tych terenów jest ich ochrona przed trwałą zabudową.

3. Szczególne warunki i ograniczenia wynikające z lokalizacji gazociągu ze strefą kontrolowaną określono w § 14 ust. 2 i § 17 niniejszej uchwały.

4. Szczególne warunki i ograniczenia związane z lokalizacją lotniska w Suwałkach:

- 1) na obszarze w granicach planu obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (budynki i budowle, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Suwałki oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotnictwa cywilnego;
- 2) dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym m.in. napowietrznych linii i masztów usytuowanych w powierzchni podejścia obowiązują dodatkowe ograniczenia m.in. obiekty te powinny być niższe, o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające (wg rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 roku w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. Nr 130, poz. 1192 z późn. zm.).

5. Na obszarze objętym planem nie ma możliwości lokalizacji zabudowy o wysokości 50 m i więcej. Wymiary obiektów budowlanych nie mogą naruszać wyznaczonych w otoczeniu lotniska powierzchni ograniczających, określających maksymalne dopuszczalne wysokości zabudowy – wymiary obiektu budowlanego obejmują także umieszczone na nim urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy, a w przypadku dróg i linii kolejowych – również ich skrajnie.

6. Ustalenia w zakresie przepisów o ochronie przeciwpożarowej:

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

7. Ustalenia w zakresie przepisów o obronie cywilnej:

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

Rozdział 8

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

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

2. W granicach planu, ustala się lokalizację projektowanej trasy gazociągu, zgodnie z zapisami § 17. 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 26.04.2013 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;
- 2) dla budownictwa zagrodowego szafki gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz ogrodzenia), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;
- 3) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazły by się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnią;
- 4) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.

3. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 13 nie stanowią inaczej.

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

5. System zaopatrzenia w media terenów budowlanych, wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanych na terenach wyznaczonych niniejszym planem oraz budowy nowych sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telefonicznej, teleinformatycznej itp.).

6. Budowa, przebudowa, rozbudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na terenach wyznaczonych niniejszym planem, w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dopuszcza się montaż na dachach i elewacjach budynków mikroinstalacji czyli urządzeń i innych elementów infrastruktury związanych z konwersją energii promieniowania słonecznego na ciepło lub energię elektryczną (np. ogniwa fotowoltaiczne i kolektory słoneczne) o mocy do 40kW.

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

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

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

11. 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.

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

13. 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.

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

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

15. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) ogrzewanie budynków planuje się w oparciu o własne, indywidualne źródła ciepła, spełniające wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) preferuje się źródła ciepła nie emitujące zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła) lub źródła ciepła opalane biomasą, olejem lub gazem.

Rozdział 9

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

§ 15. 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 2003R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

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

Rozdział 11

GRANICE TERENÓW ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM

§ 17. 1. Ustala się przebieg projektowanego gazociągu do transportu gazu ziemnego, wraz ze strefą kontrolowaną szerokości 12 m, który stanowi inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Dopuszcza się korektę trasy gazociągu wraz ze strefą kontrolowaną wynikającą z uzasadnionych rozwiązań projektowych lub w celu doprowadzenia do zgodności z przepisami odrębnymi.

2. Zasady budowy gazociągu, w tym warunki dotyczące skrzyżowań gazociągu, określają przepisy odrębne.

3. Ustalenia dla strefy kontrolowanej, na okres użytkowania gazociągu:

- 1) należy kontrolować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie;

- 2) nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania, w tym m.in. zakazuje się lokalizowania parkingów dla samochodów oraz sadzenia drzew i krzewów;
- 3) obowiązują pozostałe ustalenia określone przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

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

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

3. Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki nie posiadają dostępu do drogi publicznej, rozumianego zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 13

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

§ 19.1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **2R** (o powierzchni około 3,10 ha), **3R** (o powierzchni około 5,28 ha), **4R** (o powierzchni około 9,10 ha), **5R** (o powierzchni około 2,56 ha), **6R** (o powierzchni około 2,23 ha), **7R** (o powierzchni około 8,50ha), **8R** (o powierzchni około 18,51 ha), **9R** (o powierzchni około 0,82 ha), **10R** (o powierzchni około 6,59 ha), **11R** (o powierzchni około 1,97 ha), **12R** (o powierzchni około 1,65 ha), **13R** (o powierzchni około 8,20 ha), **14R** (o powierzchni około 5,08 ha), **15R** (o powierzchni około 10,89ha), **16R** (o powierzchni około 6,27 ha), **17R** (o powierzchni około 10,46 ha).

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

- 1) obowiązek rolniczego wykorzystania terenu;
- 2) obowiązek konserwacji istniejących rowów melioracyjnych i użytkowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dopuszczenia ustalonego w § 15 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 4) ograniczenia zawarte w ustaleniach § 12 i § 13 niniejszej uchwały stosować odpowiednio.

3. Na terenach rolniczych dopuszcza się:

- 1) lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, na warunkach podanych w § 5 ust. 1 pkt 7 oraz:
 - a) w stosunku do obiektów zabudowy zagrodowej, stosować odpowiednio ustalenia dotyczące warunków i zasad zagospodarowania terenów oraz warunków i zasad kształtowania zabudowy zawarte w § 20 niniejszej uchwały,
 - b) zabudowę lokalizować w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczających dróg;
- 2) lokalizację urządzeń melioracji wodnych;
- 3) lokalizację nowych dróg gospodarczych;
- 4) przebieg nowego uzbrojenia terenu;
- 5) możliwość podziałów geodezyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami.

4. Na terenach oznaczonych symbolami 12R, 13R ustalono przebieg projektowanego gazociągu wraz ze strefą kontrolowaną, na których obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2 i § 17 niniejszej uchwały.

5. Na terenach 2R, 4R, 5R, 6R, 12R znajdują się zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 4, 5 i 6 niniejszej uchwały.

6. Dla terenów 10R, 11R, w granicach udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego, obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1, 2, 3, 4 oraz §13 ust. 2 niniejszej uchwały.

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami **18RM** (o powierzchni około 1,61 ha), **19RM** (o powierzchni około 3,10 ha), **20RM** (o powierzchni około 2,75 ha), **21RM** (o powierzchni około 4,27 ha), **22RM** (o powierzchni około 2,62 ha), **23RM** (o powierzchni około 2,37 ha), **24RM** (o powierzchni około 0,57 ha), **25RM** (o powierzchni około 3,94 ha), **26RM** (o powierzchni około 1,91 ha), **27RM** (o powierzchni około 3,95 ha), **28RM** (o powierzchni około 0,49 ha), **29RM** (o powierzchni około 4,59 ha), **30RM** (o powierzchni około 0,45 ha), **31RM** (o powierzchni około 1,57 ha), **32RM** (o powierzchni około 4,74 ha), **33RM** (o powierzchni około 1,16 ha), **34RM** (o powierzchni około 0,39 ha), **35RM** (o powierzchni około 2,08 ha).

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

- 1) lokalizację wolnostojących budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarstw rolniczych wraz z urządzeniami komunikacji wewnętrznej i urządzeniami infrastruktury technicznej – zgodnie z zasadami i warunkami zawartymi w ust. 3 i 4;
- 2) możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych o powierzchni nie przekraczającej 150 m²;
- 3) obiekty małej architektury, tablice i urządzenia reklamowe oraz ogrodzenia winne spełniać wymagania określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,05;
- 4) obsługę komunikacyjną przewiduje się z drogi powiatowej oznaczonej symbolami 63KD-Z i 64KD-Z, dróg gminnych publicznych oznaczonych symbolami 66KD-L, 67KD-L, 68KD-D, 69KD-D oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 70KDW, 71KDW, 72KDW, 73KDW;
- 5) ustala się konieczność zapewnienia nie mniej niż 2 miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej oraz w przypadku produkcji rolniczej w ilości dostosowanej do potrzeb parkowania osób pracujących w gospodarstwie;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz w minimalnej odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 63KD-Z i 64KD-Z,
 - b) 5 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg;
- 7) budynki gospodarstw rolniczych należy lokalizować w głębi działek budowlanych z uwzględnieniem przepisów budowlanych;
- 8) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy.

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem; w budynkach istniejących dopuszcza się dodatkowo adaptację poddasza na cele użytkowe;
- 2) wysokość budynków gospodarstw rolniczych ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej, z dopuszczeniem poddasza użytkowego przeznaczonego na cele gospodarcze;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy do 11 m, z wyjątkiem ustaleń pkt 5f);
- 5) maksymalne wysokości budynków:
 - a) mieszkalnych do 10 m,

- b) gospodarstw rolniczych do 11 m,
- c) w przypadku rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych o wysokości przekraczającej 10 m – istniejąca wysokość budynku jest nieprzekraczalna,
- d) wysokość budynków i budowli rolniczych należy dostosować do wymogów technologicznych,
- e) sposób pomiaru wysokości budynków zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- f) wysokość budynków hodowlanych na terenie 25RM zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 17);
- 6) w budynkach mieszkalnych należy stosować dwuspadowe, równopółciowe wysokie dachy oraz dopuszcza się dachy wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, z dopuszczeniem elementów dobudowanych takich jak: ganek, zadaszony taras, lukarny, garaż itp. z kątem nachylenia połaci harmonizującym z formą architektoniczną budynku;
- 7) główne kalenice dachów budynków mieszkalnych należy projektować wzdłuż drogi, z której przewidziano wjazd na działkę;
- 8) na budynkach gospodarstw rolniczych należy stosować dwuspadowe, równopółciowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°. Na budynkach i budowlach pomocniczych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 15 m², dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach. Na terenie 25RM dopuszcza się dachy jednospadowe i dwuspadowe o kącie nachylenia od 10° do 40°;
- 9) gabaryty budynków gospodarstw rolniczych i pomocniczych winny harmonizować z budynkiem mieszkalnym na działce budowlanej;
- 10) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach brązu, szarości, zieleni oraz cegły, jednakowe pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich budynkach w granicach działki budowlanej;
- 11) do wystroju zewnętrznego budynków należy stosować materiały takie jak: drewno, kamień, wyroby ceramiczne oraz tynki w jasnych odcieniach pastelowych: kremowego, beżu, żółtego;
- 12) należy stosować okna o symetrycznych podziałach;
- 13) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz wymiany;
- 14) dla istniejących budynków zlokalizowanych częściowo pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a pasem drogowym, ustala się możliwość ich przebudowy, rozbudowy oraz nadbudowy, z wyjątkiem rozbudowy w kierunku drogi;
- 15) dodatkowo na terenie oznaczonym symbolem 21RM - dla obiektów zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 2 i 3 niniejszej uchwały;
- 16) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających powyższych wymogów;
- 17) Na terenie 25RM znajdują się obiekty budowlane i urządzenia związane z hodowlą zwierząt, ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy i uzupełnienia na potrzeby prowadzenia działalności rolniczej, przy spełnieniu wymogów dotyczących ochrony środowiska przy czym nie stawia się dodatkowych wymogów dotyczących powierzchni oraz wysokości zabudowy

5. Możliwości podziału geodezyjnego terenu określają przepisy odrębne o gospodarce nieruchomościami z zachowaniem ustaleń zasad podziału zawartych w § 18 niniejszej uchwały. Dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej oraz na poszerzenia dróg publicznych lub powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

6. Dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń § 14 niniejszej uchwały.

7. Na terenach 18RM, 20RM znajdują się zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 4, 5 i 6 niniejszej uchwały.

§ 21. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **36MN** (o powierzchni około 2,15 ha), **37MN** (o powierzchni około 0,31 ha), **38MN** (o powierzchni około 1,20 ha), **39MN** (o powierzchni około 0,39 ha), **40MN** (o powierzchni około 1,80 ha), **41MN** (o powierzchni około 0,31 ha), **42MN** (o powierzchni około 0,42 ha), **43MN** (o powierzchni około 1,67 ha), **44MN** (o powierzchni około 0,89ha), **45MN** (o powierzchni około 0,47 ha), **46MN** (o powierzchni około 0,93 ha), **47MN** (o powierzchni około 0,73 ha), **48MN** (o powierzchni około 1,33 ha), **49MN** (o powierzchni około 0,37 ha), **50MN** (o powierzchni około 0,59 ha), **51MN** (o powierzchni około 0,54 ha).

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

- 1) w zakresie przeznaczenia podstawowego, na wydzielonej działce budowlanej może być realizowany wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej – zgodnie z zasadami i warunkami zawartymi w ust. 3 i 4;
- 2) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, w budynku mieszkalnym jednorodzinym mogą wystąpić usługi nieuciążliwe wbudowane, stanowiące do 30% powierzchni użytkowej budynku. Dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych w budynkach pomocniczych.

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

- 1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,05;
- 4) obsługę komunikacyjną przewiduje się z drogi powiatowej oznaczonej symbolami 63KD-Z i 64KD-Z, dróg gminnych publicznych oznaczonych symbolami 65KD-L, 68KD-D oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 70KDW, 71KDW, 72KDW, 76KDW, 77KDW;
- 5) ustala się konieczność zapewnienia nie mniej niż 2 miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej dla funkcji mieszkaniowej oraz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 30m² powierzchni użytkowej usług w budynku;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz w minimalnej odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 63KD-Z i 64KD-Z,
 - b) 5 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg;
- 7) ustala się możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50 m²;
- 8) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na granicy działek budowlanych zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 9) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy.

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem; w budynkach istniejących dopuszcza się dodatkowo adaptację poddasza na cele użytkowe;
- 2) wysokość budynków i budowli pomocniczych ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m;
- 5) maksymalne wysokości budynków:

- a) mieszkalnych do 10 m,
 - b) budynków i budowli pomocniczych do 7 m,
 - c) sposób pomiaru wysokości budynków zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) w budynkach mieszkalnych należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, z dopuszczeniem elementów dobudowanych takich jak: ganek, zadaszony taras, lukarny, garaż itp. z kątem nachylenia połaci harmonizującym z formą architektoniczną budynku;
 - 7) główne kalenice dachów budynków mieszkalnych należy projektować wzdłuż drogi, z której przewidziano wjazd na działkę lub prostopadle do nowych granic działki;
 - 8) gabaryty budynków pomocniczych winny harmonizować z budynkiem mieszkalnym na działce budowlanej;
 - 9) na budynkach pomocniczych należy stosować dwuspadowe, równopołaciowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
 - 10) na budynkach pomocniczych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 15 m², dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
 - 11) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach brązu, szarości, zieleni oraz cegły jednakowe pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich budynkach w granicach działki budowlanej;
 - 12) do wystroju zewnętrznego budynków należy stosować materiały takie jak: drewno, kamień, wyroby ceramiczne oraz tynki w jasnych odcieniach pastelowych: kremowego, beżu, żółtego;
 - 13) należy stosować okna o symetrycznych podziałach;
 - 14) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz wymiany;
 - 15) dla istniejących budynków zlokalizowanych częściowo pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a pasem drogowym, ustala się możliwość ich przebudowy i rozbudowy oraz nadbudowy, z wyjątkiem rozbudowy w kierunku drogi;
 - 16) obiekty małej architektury, tablice i urządzenia reklamowe oraz ogrodzenia winne spełniać wymagania określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;
 - 17) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających powyższych wymogów.

5. Ustalenia dotyczące podziału geodezyjnego terenów:

- 1) nowo wydzielone działki budowlane muszą spełniać następujące wymogi:
 - a) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż:
 - 20 m na terenach oznaczonych symbolami: 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 50MN, 51MN,
 - 30 m na terenach oznaczonych symbolami: 36MN, 37MN, 39MN, 40MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN,
 - b) powierzchnia nie mniejsza niż:
 - 1200 m² na terenach oznaczonych symbolami: 40MN, 41MN, 47MN, 50MN,
 - 1500 m² na terenach oznaczonych symbolami: 36MN, 39MN, 42MN, 51MN,
 - 2000 m² na terenach oznaczonych symbolami: 37MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 48MN,
 - zgodnie z zasadami podziału określonymi na rysunku planu;
- 2) nie przewiduje się dodatkowego podziału na działki budowlane terenów oznaczonych symbolem 38MN, 49MN;

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

§ 22. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem 52MNU (o powierzchni około 1,09 ha).

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

- 1) w zakresie przeznaczenia podstawowego, na wydzielonej działce budowlanej może być realizowany wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny z usługami nieuciążliwymi, budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej – zgodnie z zasadami i warunkami zawartymi w ust. 3 i 4;
- 2) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, w budynku mieszkalnym jednorodzinym mogą wystąpić wbudowane usługi rzemieślnicze,
- 3) powierzchnia użytkowa usług w budynku mieszkalnym stanowić może nie więcej niż 50% i nie mniej niż 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego; budynki pomocnicze w całości mogą być przeznaczone na usługi nieuciążliwe lub rzemieślnicze.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,05;
- 4) obsługę komunikacyjną przewiduje się z gminnej drogi publicznej oznaczonej symbolem 66KD-L;
- 5) ustala się konieczność zapewnienia nie mniej niż 2 miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej dla funkcji mieszkaniowej oraz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 30m² powierzchni użytkowej usług w budynku;
- 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej oznaczonej symbolem 66KD-L, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m² zlokalizowanych w głębi działki budowlanej z uwzględnieniem przepisów budowlanych;
- 8) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy.

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych z usługami ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem;
- 2) wysokość budynków i budowli pomocniczych ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m;
- 5) maksymalne wysokości budynków:
 - a) mieszkalnych z usługami do 10 m,
 - b) budynków i budowli pomocniczych do 8 m,
 - c) sposób pomiaru wysokości budynków zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 6) w budynkach mieszkalnych z usługami należy stosować dwuspadowe wysokie dachy, dopuszcza się stosowanie dachów wielospadowych, kąt nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, z dopuszczeniem elementów dobudowanych takich jak: ganek, zadaszony taras, lukarny garaż itp. z kątem nachylenia połaci harmonizującym z formą architektoniczną budynku;
- 7) główne kalenice dachów budynków mieszkalnych z usługami należy projektować wzdłuż drogi gminnej oznaczonej symbolem 66KD-L;
- 8) gabaryty budynków pomocniczych winny harmonizować z budynkiem mieszkalnym na działce budowlanej;
- 9) na budynkach i budowlach pomocniczych należy stosować dwuspadowe, wysokie dachy, dopuszcza się stosowanie dachów wielospadowych, kąt nachylenia głównych połaci od 25° do 45°;
- 10) na budynkach i budowlach pomocniczych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 15 m², dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
- 11) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach brązu, szarości, zieleni oraz cegły jednakowe pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich budynkach w granicach działki budowlanej;
- 12) do wystroju zewnętrznego budynków należy stosować materiały takie jak: drewno, kamień, wyroby ceramiczne oraz tynki w jasnych odcieniach pastelowych: kremowego, beżu, żółtego;
- 13) należy stosować okna o symetrycznych podziałach;
- 14) obiekty małej architektury, tablice i urządzenia reklamowe oraz ogrodzenia winne spełniać wymagania określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 15) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających powyższych wymogów.

5. Ustalenia dotyczące podziału geodezyjnego terenu:

- 1) nowo wydzielone działki budowlane muszą spełniać następujące wymogi:
 - a) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 60 m,
 - b) powierzchnia nie mniejsza niż 5000 m²,
- 2) dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej oraz na poszerzenia dróg publicznych lub powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§ 23. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami **1U** (o powierzchni około 7,05 ha), **53U** (o powierzchni około 0,54 ha), **57U** (o powierzchni około 1,72 ha), **58U** (o powierzchni około 0,55 ha).

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

- 1) w zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się lokalizację:
 - a) budynków usługowych, budynków i budowli pomocniczych,
 - b) obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu drogowego,
 - c) parkingów oraz obiektów związanych z obsługą parkingów,
 - d) obiektów i urządzeń obsługi technicznej oraz urządzeń komunikacji wewnętrznej i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) kto podejmuje działalność, która może negatywnie oddziaływać na środowisko, lub której negatywne oddziaływanie na środowisko nie jest jeszcze w pełni rozpoznane, jest obowiązany podjąć wszelkie środki zapobiegawcze mające na celu ochronę terenów sąsiednich;
- 3) eksploatacja instalacji w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, nie może przekraczać stanów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 4) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się lokalizację:
 - a) obiektów budowlanych o funkcji handlowej i o powierzchni sprzedaży nie większej niż 300 m²,
 - b) obiektów biurowych, garażowych, baz, składów lub magazynów, w tym na potrzeby rolnicze,

c) na terenach oznaczonych symbolami 53U i 57U dopuszcza się usługi transportowe, obiekty produkcyjne i lokalizację budynków mieszkalnych.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,05;
- 4) obsługę komunikacyjną przewiduje się z drogi powiatowej oznaczonej symbolami 63KD-Z i 64KD-Z, gminnej drogi publicznej oznaczonej symbolem 65KD-L oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 72KDW;
- 5) ustala się konieczność zapewnienia nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług w budynku usługowym;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz w minimalnej odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 63KD-Z i 64KD-Z,
 - b) 5 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg;
- 7) nie dopuszcza się lokalizacji nowych budynków na granicy działek budowlanych;
- 8) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy.

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem, dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 2) wysokość budynków i budowli pomocniczych ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy do 9,5 m;
- 4) maksymalne wysokości budynków:
 - a) przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego do 9,5 m,
 - b) budynków i budowli pomocniczych do 8 m,
 - c) sposób pomiaru wysokości budynków zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
- 6) obiekty małej architektury, tablice i urządzenia reklamowe oraz ogrodzenia winne spełniać wymagania określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały.

5. Ustalenia dotyczące podziału geodezyjnego terenów:

- 1) nowo wydzielone działki budowlane muszą spełniać następujące wymogi:
 - a) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż:
 - 35 m na terenach oznaczonych symbolami: 1U, 57U,
 - 20 m na terenie oznaczonym symbolem: 53U,
 - b) powierzchnia nie mniejsza niż:
 - 5000 m² na terenach oznaczonych symbolami: 1U, 57U,

- 1800 m² na terenie oznaczonym symbolem: 53U,
- zgodnie z zasadami podziału określonymi na rysunku planu;

- 2) nie przewiduje się dodatkowego podziału na działki budowlane terenu oznaczonego symbolem 58U;
- 3) dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej oraz na poszerzenia dróg publicznych lub powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

6. Na terenie 57U znajduje się zaewidencjonowane stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 4, 5 i 6 niniejszej uchwały.

§ 24. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **54U** (o powierzchni około 0,65 ha), **56U** (o powierzchni około 0,20 ha).

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

- 1) w zakresie przeznaczenia podstawowego:
 - a) budynki i budowle zakładów kamieniarskich, w tym budynki mieszkalne,
 - b) budynki usługowe, budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej – zgodnie z zasadami i warunkami zawartymi w ust. 3 i 4;
- 2) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego – handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 150 m²;
- 3) eksploatacja instalacji w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, nie może przekraczać stanów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 4) kto podejmuje działalność, która może negatywnie oddziaływać na środowisko lub której negatywne oddziaływanie na środowisko nie jest jeszcze w pełni rozpoznane, jest obowiązany podjąć wszelkie środki zapobiegawcze mające na celu ochronę terenów sąsiednich.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,03;
- 4) obsługę komunikacyjną przewiduje się z drogi powiatowej oznaczonej symbolem 63KD-Z oraz z gminnej drogi publicznej oznaczonej symbolem 65KD-L;
- 5) ustala się konieczność zapewnienia nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług w budynku;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz w minimalnej odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 63KD-Z,
 - b) 5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 65KD-L;
- 7) ustala się budowę nowych budynków usługowych oraz realizację budynków i budowli pomocniczych. Nie dopuszcza się lokalizacji nowych budynków na granicy działek budowlanych;
- 8) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz wymiany;
- 9) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy.

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem; w budynkach istniejących dopuszcza się dodatkowo adaptację poddasza na cele użytkowe;
- 2) wysokość budynków i budowli pomocniczych ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy do 9,5 m;
- 5) maksymalne wysokości budynków:
 - a) mieszkalnego do 9 m,
 - b) usługowych do 9,5 m,
 - c) budynków i budowli pomocniczych do 8 m,
 - d) sposób pomiaru wysokości budynków zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, na budynkach pomocniczych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 15 m², dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
- 7) obiekty małej architektury, tablice i urządzenia reklamowe oraz ogrodzenia winne spełniać wymagania określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;

5. Nie przewiduje się podziału geodezyjnego terenów 54U i 56U z wyjątkiem podziału geodezyjnego wynikającego z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej oraz na poszerzenia dróg publicznych lub powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§ 25. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **55U**, o powierzchni około 0,15 ha.

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

- 1) w zakresie przeznaczenia podstawowego:
 - a) istniejący budynek Centrum Kulturalnego mieszkańców wsi Wychodne wraz z remizą Ochotniczej Straży Pożarnej,
 - b) urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej – zgodnie z zasadami i warunkami zawartymi w ust. 3 i 4.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 4) obsługę komunikacyjną przewiduje się z gminnej drogi publicznej oznaczonej symbolem 65KD-L;
- 5) ustala się konieczność zapewnienia nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 30m² powierzchni użytkowej usług w budynku;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz w minimalnej odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 63KD-Z,
 - b) 5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 65KD-L;
- 7) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz wymiany;

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

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynku ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem; w budynku istniejącym dopuszcza się adaptację poddasza na cele użytkowe;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 9,5 m;
- 3) maksymalna wysokość budynku przeznaczenia podstawowego do 9,5 m,
- 4) sposób pomiaru wysokości zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
- 6) obiekty małej architektury, tablice i urządzenia reklamowe oraz ogrodzenia winne spełniać wymagania określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;

5. Nie przewiduje się podziału geodezyjnego terenu 55U z wyjątkiem podziału geodezyjnego wynikającego z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej oraz na poszerzenia dróg publicznych lub powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§ 26. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 59U, o powierzchni około 0,61 ha.

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

- 1) w zakresie przeznaczenia podstawowego: zabudowa usługowa z działalnością produkcyjną i składową (istniejący tartak) wraz z placami i składowiskami, budynki usługowe, budynki i budowle pomocnicze oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i urządzenia infrastruktury technicznej – zgodnie z zasadami i warunkami zawartymi w ust. 3 i 4;
- 2) eksploatacja instalacji w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, nie może przekraczać stanów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 3) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego – handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m²;
- 4) kto podejmuje działalność, która może negatywnie oddziaływać na środowisko lub której negatywne oddziaływanie na środowisko nie jest jeszcze w pełni rozpoznane, jest obowiązany podjąć wszelkie środki zapobiegawcze mające na celu ochronę terenów sąsiednich.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,45,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,05;
- 4) obsługę komunikacyjną przewiduje się z drogi powiatowej oznaczonej symbolem 64KD-Z;
- 5) ustala się konieczność zapewnienia nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług w budynku;
- 6) ustala się budowę nowych budynków usługowych oraz realizację budynków i budowli pomocniczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m². Nie dopuszcza się lokalizacji nowych budynków na granicy działek budowlanych;
- 7) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz wymiany;

- 8) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz w minimalnej odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 64KD-Z;
- 9) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy.

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem;
- 2) wysokość budynków i budowli pomocniczych ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy do 9,5 m;
- 5) maksymalne wysokości budynków:
 - a) usługowych do 9,5 m,
 - b) budynków i budowli pomocniczych do 8 m,
 - c) sposób pomiaru wysokości budynków zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 6) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, na budynkach pomocniczych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 15 m², dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
- 7) obiekty małej architektury, tablice i urządzenia reklamowe oraz ogrodzenia winne spełniać wymagania określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;

5. Nie przewiduje się podziału geodezyjnego terenu 59U z wyjątkiem podziału geodezyjnego wynikającego z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej lub powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§ 27. 1. Ustala się teren górniczy, oznaczony symbolem 60PG (o powierzchni około 13,32 ha).

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 60PG ustala się możliwość eksploatacji kruszywa naturalnego z rekultywacją w kierunku rolniczo-leśnym.

3. Teren oznaczony symbolem 60PG obejmuje: teren górniczy, obszar górniczy, tereny dróg dojazdowych wewnętrznych oraz teren pomocniczy, związany z eksploatacją. Nakazuje się skuteczne ogrodzenie terenu górniczego, zabezpieczające przed wstępem osób nieupoważnionych.

4. W ramach obszaru górniczego ustala się zorganizowanie terenu obsługi technicznej, na którym dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów socjalnych, sanitarnych, gospodarczych itp.

5. Nie przewiduje się budowy trwałych obiektów zakładu górniczego lub zakładu przerobczego.

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

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

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

9. Podczas eksploatacji i rekultywacji, w odniesieniu do przemieszanych mas ziemnych, będzie prowadzona gospodarka bezodpadowa.

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

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

- 2) masy ziemne i skalne należy zagospodarować wykorzystując je do rekultywacji terenów przekształconych w wyniku tej działalności poprzez właściwe kształtowanie skarp i zboczy oraz ich stosowne umocnienie;
- 3) dopuszcza się inny sposób zagospodarowania mas ziemnych i skalnych pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

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

- 1) 6,0 m od gruntów sąsiednich;
- 2) od sieci infrastruktury technicznej – zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi.

12. Po wyeksploatowaniu złóż kruszywa naturalnego przewiduje się nadanie lub przywrócenie terenom zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie ich rzeźby, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg. Rekultywację terenu należy prowadzić w kierunku rolniczo-leśnym z dopuszczeniem zbiorników wodnych wykorzystywanych do hodowli ryb, zgodnie z dokumentacją rekultywacyjną.

13. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ochrona wód powierzchniowych i gleb przed niekontrolowanym zanieczyszczeniem ściekami bytowymi;
- 2) zastosowanie ekranów akustycznych od uciążliwości pochodzących z pracy maszyn podczas eksploatacji kruszywa, w momencie przekroczenia dopuszczalnych ich wartości, ekrany wzmocnione nasadzeniami drzew liściastych i iglastych (szybkorosnących); nasadzenia drzew winny nastąpić znacznie wcześniej przed eksploatacją kruszywa;
- 3) kruszywo w całości będzie transportowane poza granice złoża do zakładu przerobczego, podczas eksploatacji nie przewiduje się zagrożeń naturalnych i zjawisk geodynamicznych, mogących utrudnić prowadzenia robót górniczych;
- 4) dążyć należy do przywrócenia naturalnej morfologii terenu podczas rekultywacji;
- 5) w miarę przesuwania się frontu robót wydobywczych grunty winny być stopniowo rekultywowane w kierunku leśnym i rolnym – na staw rybny; rekultywacja powinna być prowadzona systematycznie i polegać na wyrównaniu skarp i dna wyrobiska, naniesieniu gleby i nasadzeniu odpowiednich gatunków roślin, krzewów, drzew oraz utworzenie stawów wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną;
- 6) ustala się godziny wydobywania 8⁰⁰-16⁰⁰.

14. W razie likwidacji zakładu górniczego przedsiębiorca jest zobowiązany:

- 1) zabezpieczyć lub zlikwidować wyrobiska górnicze oraz obiekty i urządzenia zakładu górniczego;
- 2) zabezpieczyć niewykorzystaną część złoża;
- 3) przedsięwziąć niezbędne środki w celu ochrony środowiska oraz rekultywacji gruntów i zagospodarowania terenów po działalności górniczej.

15. Obsługę komunikacyjną przewiduje się z drogi powiatowej oznaczonej symbolem 63KD-Z.

16. Dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń § 14 niniejszej uchwały.

17. Nie przewiduje się podziału geodezyjnego terenu 60PG z wyjątkiem podziału geodezyjnego wynikającego z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej lub powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§ 28. 1. Ustala się teren zabudowy przemysłowej – pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, oznaczony symbolem **61P** (o powierzchni około 0,71 ha).

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

- 1) wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 2) związanych z konwersją energii promieniowania słonecznego na energię elektryczną wyłącznie w formie farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

3. Teren oznaczony symbolem 61P obejmuje strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 4) obsługę komunikacyjną przewiduje się z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 73KDW;

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) należy stosować obiekty i urządzenia o indywidualnych formach dostosowanych do technologii konwersji energii promieniowania słonecznego na energię elektryczną;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 7 m;
- 3) obiekty małej architektury, tablice i urządzenia reklamowe oraz ogrodzenia winne spełniać wymagania określone w § 8 ust. 4 niniejszej uchwały;

6. Ustalenia dotyczące podziału geodezyjnego terenu:

- 1) nowo wydzielone działki budowlane muszą spełniać następujące wymogi:
 - a) posiadanie dostępu do drogi publicznej, rozumianego zgodnie przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - b) powierzchnię nie mniejszą niż 3000 m²;
- 2) dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej oraz na poszerzenia dróg publicznych lub powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§ 29. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 62ZP (o powierzchni około 2,34ha).

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

- 1) ochronę zieleni naturalnej, którą należy traktować jako element kształtowania krajobrazu;
- 2) nakaz utrzymania zieleni w formie uporządkowanej poprzez stosowanie niezbędnych cięć i wyrębów pielęgnacyjnych oraz prowadzenie nasadzeń;
- 3) dopuszcza się lokalizację zbiornika wodnego o charakterze rekreacyjnym;
- 4) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów małej architektury;
- 5) obsługę komunikacyjną przewiduje się z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 70KDW.

3. Możliwości podziału geodezyjnego terenu określają przepisy odrębne o gospodarce nieruchomościami. Dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej, na poszerzenia dróg publicznych lub powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§ 30. 1. Ustala się tereny drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami 63KD-Z (o powierzchni około 2,94 ha) i 64KD-Z (o powierzchni około 1,73 ha).

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią fragment publicznej drogi powiatowej nr 1146B Przebród - Wychodne - Zielone Pierwsze - Poddubówek - do drogi 1184B.

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

4. 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) szerokość jezdni do 5,5 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 § 14 niniejszej uchwały.

5. W granicach pasa drogowego należy zrealizować i zapewnić:

- 1) nawierzchnię jezdnią;
- 2) zjazdy na przyległe drogi i tereny;
- 3) chodniki dla pieszych na terenach zabudowanych;
- 4) w zależności od potrzeb ścieżkę rowerową, obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) odprowadzanie wód opadowych z terenów komunikacyjnych w oparciu o istniejący i projektowany system odwadniania;
- 6) pasy zieleni izolacyjnej;
- 7) uzbrojenie techniczne.

6. Na terenie oznaczonym symbolem 63KD-Z ustalono przebieg projektowanego gazociągu wraz ze strefą kontrolowaną, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2 i § 17 niniejszej uchwały.

§ 31. 1. Ustala się tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **65KD-L** (o powierzchni około 1,47 ha), **66KD-L** (o powierzchni około 0,71 ha), **67KD-L** (o powierzchni około 1,30 ha).

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią fragmenty publicznych dróg gminnych:

- 1) nr 166500B, Wychodne (od drogi wojewódzkiej nr 653 do drogi powiatowej nr 1146B) – teren oznaczony symbolem 65KD-L;
- 2) nr 166505B, Zielone Kamedulskie – Wychodne – teren oznaczony symbolem 66KD-L;
- 3) nr 166507B, Zielone Drugie – Wychodne – teren oznaczony symbolem 67KD-L.

3. Klasyfikacja techniczno-użytkowa dróg: „L”.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 14 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) szerokość jezdni do 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 § 14 niniejszej uchwały.

5. W granicach pasa drogowego należy zrealizować i zapewnić:

- 1) nawierzchnię jezdnią;
- 2) zjazdy na przyległe drogi i tereny;
- 3) chodniki dla pieszych na terenach zabudowanych;
- 4) w zależności od potrzeb ścieżkę rowerową, obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) odprowadzanie wód opadowych z terenów komunikacyjnych w oparciu o istniejący i projektowany system odwadniania;
- 6) pasy zieleni izolacyjnej;
- 7) uzbrojenie techniczne.

§ 32. 1. Ustala się tereny drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 68KD-D (o powierzchni około 0,37 ha) i 69KD-D (o powierzchni około 0,20 ha).

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią fragment publicznej drogi gminnej nr 102026B Zielone Kamedulskie - Zielone Królewskie - Zielone Drugie.

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

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 68KD-D nie mniej niż 22 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 69KD-D nie mniej niż 9 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) szerokość jezdni do 5 m;
- 4) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością jej remontów, rozbudowy i przebudowy;
- 5) realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń § 14 niniejszej uchwały.

5. 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) odprowadzanie wód opadowych z terenów komunikacyjnych w oparciu o istniejący i projektowany system odwadniania;
- 5) pasy zieleni izolacyjnej;
- 6) uzbrojenie techniczne.

§ 33. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 70KDW (o powierzchni około 0,42 ha), 71KDW (o powierzchni około 0,08 ha), 72KDW (o powierzchni około 0,27 ha), 73KDW (o powierzchni około 0,05 ha), 74KDW (o powierzchni około 0,29 ha), 75KDW (o powierzchni około 0,59 ha), 76KDW (o powierzchni około 0,11 ha), 77KDW (o powierzchni około 0,08 ha),

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 3 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością jej remontów, rozbudowy i przebudowy;
- 3) realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń § 14 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) odprowadzanie wód opadowych z terenów komunikacyjnych w oparciu o istniejący i projektowany system odwadniania;
- 5) pasy zieleni izolacyjnej;
- 6) uzbrojenie techniczne.

4. Na terenach oznaczonych symbolami 74KDW, 75KDW ustalono przebieg projektowanego gazociągu wraz ze strefą kontrolowaną, na których obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2 i § 17 niniejszej uchwały.

Rozdział 14
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suwałki.

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

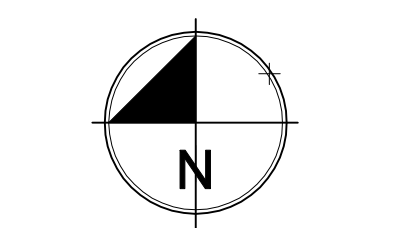
Przewodniczący Rady
Marek Jeromin

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI WYCHODNE I ZIELONE KRÓLEWSKIE W GMINIE SUWAŁKI

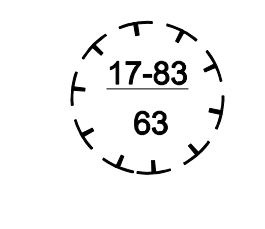
RYSunek Planu dla Części Wsi Zielone Królewskie

OZNACZENIA GRAFICZNE

- | | |
|--|--|
| | GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM |
| | LINE ROZDZIAŁAJĄCE |
| | MEPRZEDZIAŁAJĄCE LINE ZABUDOWY |
| | PROJEKTOWANY OZDZWIĘZAJĄCA STREFA KONTROLOWANA |
| | PROJEKTOWANY OZDZWIĘZAJĄCA STREFA KONTROLOWANA |
| | PROJEKTOWANY OZDZWIĘZAJĄCA STREFA KONTROLOWANA |



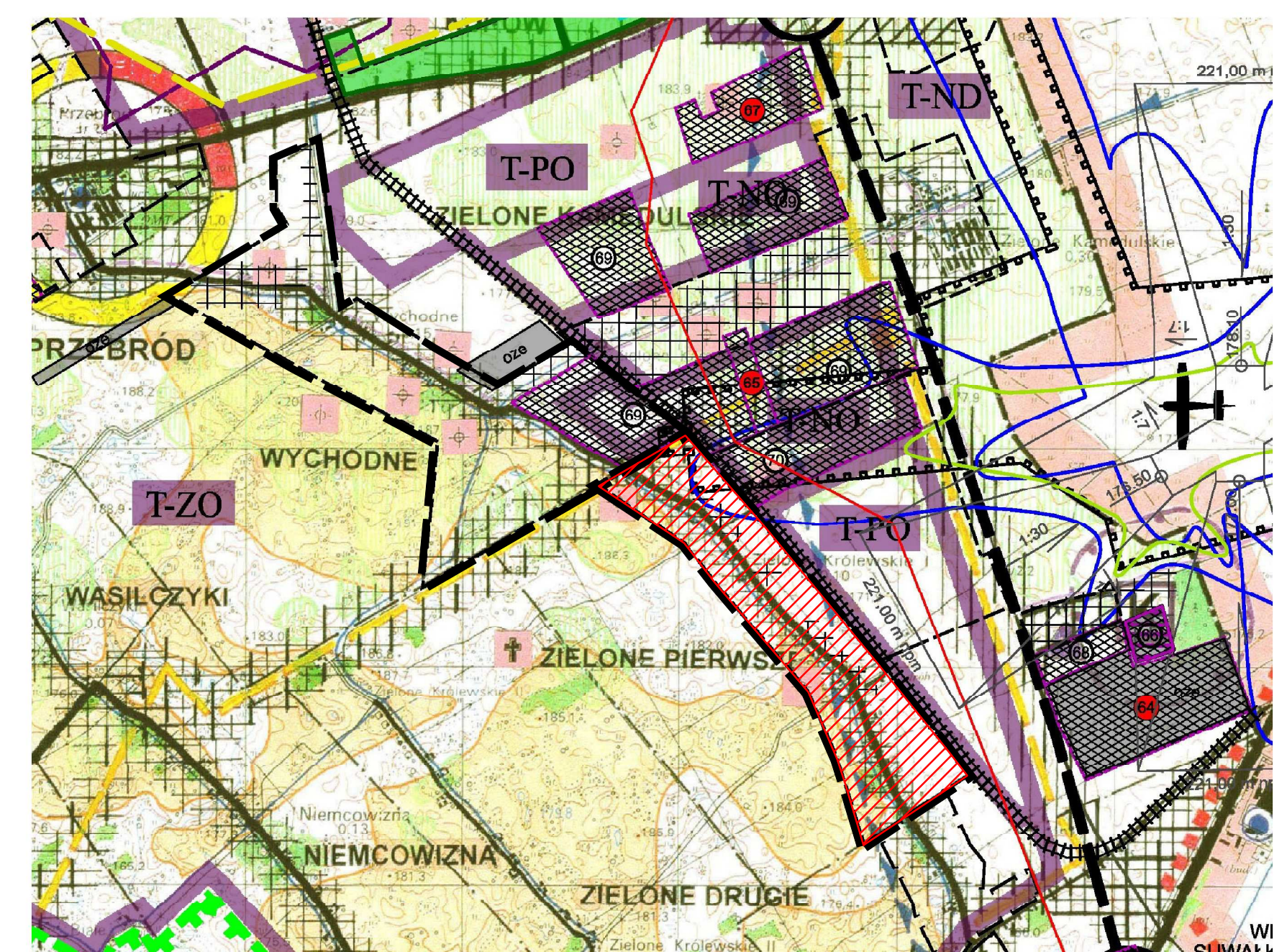
0 10 20 50 100 [m]
SKALA 1:2000



GRANICE ZWIĘZIENIOWANEGO STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO



Wyciąg ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suwałki
Kierunki zagospodarowania przestrzennego
Skala 1:25000
Granicę obszaru objętego planem części wsi Zielone Królewskie



- LEGENDA
- | | |
|--|--|
| | GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH ODRĘBIENIAMI |
| | GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANAMI |
| | GRANICE OBSZARÓW WYKONAWCZYCH |
| | GRANICE OBSZARÓW ZASPOROWIENIA LUDZIA MIEJSKIEGO |
| | GRANICE OBSZARÓW WYKONAWCZYCH |
| | GRANICE OBSZARÓW WYKONAWCZYCH |
| | GRANICE OBSZARÓW WYKONAWCZYCH |
| | GRANICE OBSZARÓW WYKONAWCZYCH |
| | GRANICE OBSZARÓW WYKONAWCZYCH |
| | GRANICE OBSZARÓW WYKONAWCZYCH |

2016-09-26
INSPEKTOR
Andrzej Ziemiński

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/260/17

Rady Gminy Suwałki
z dnia 30 maja 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579 oraz z 2017 r. poz. 730) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) Rada Gminy Suwałki stwierdza, że w okresie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 12 grudnia 2016 r. do 13 stycznia 2017 r. oraz w terminie do dnia 31 stycznia 2017 r. włącznie, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wychodne i Zielone Królewskie w gminie Suwałki wpłynęło łącznie pięć uwag. Uwzględniono uwagi nr 1 i 2 dotyczące: powiększenia terenu oznaczonego symbolem 18RM, zachowania istniejących szerokości w liniach rozgraniczających drogi powiatowej nr 1146B oraz w części uwagi nr 3, 4 i 5 poprzez uszczegółowienie zapisów dotyczących realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej. Uwagi nr 3, 4 i 5 zostały złożone przez różne osoby w identycznej treści.

Zmieniony projekt m.p.z.p. został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. W okresie powtórnego wyłożenia w dniach od 14 marca 2017 r. do 12 kwietnia 2017 r. oraz w terminie do dnia 28 kwietnia 2017 r. (włącznie) wpłynęła jedna uwaga, której nie uwzględniono w całości.

Uwaga nr 3.

Data wpływu uwagi: 24.01.2017 r.

Uwaga zgłoszona przez: Karola S. zam. Zielone Królewskie [...]*

Treść uwagi: Wnoszę uwagi:

- 1) Granice obszaru objętego m.p.z.p. wyznaczono sprzecznie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy § 1 ust.2 i § 1 ust. 3 projektu planu są rozbieżne z uchwałą intencyjną.

Nie wykonano Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, gdyż wielokrotnie wprowadzane istotne zmiany w obszarze objętym projektem planu, natomiast granice objęte projektem planu wyznaczył samodzielnie organ wykonawczy, kompetencje do tego posiada wyłącznie organ uchwałodawczy.

Granice terenu objętego uchwałą intencyjną nie mogą być dowolnie zmieniane w procedurze przygotowania projektu planu miejscowego.

Organ wykonawczy nie dysponował materiałami geodezyjnymi odpowiednimi do sporządzenia planu miejscowego, gdyż na podstawie uchwały intencyjnej nie można dokładnie określić granic obszaru (ów) objętych planem, a załącznik graficzny do projektu planu miejscowego sporządzono na podkładzie, który nie jest kopią mapy zasadniczej lub katastralnej z zasobów państwowych.

- 2) Załącznik graficzny do projektu planu sporządzono niezgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - na podkładzie, który nie jest urzędową kopią mapy zasadniczej bądź też kopią mapy katastralnej, nie zawiera informacji o autorze, celu sporządzenia jak i dacie wytworzenia. Ponadto składa się z dwóch oddzielnych załączników graficznych, sporządzonych w przypadkowej skali bez zastosowania odpowiednich oznaczeń.
- 3) Wadliwie wprowadzono definicje zawarte w § 1 ust.2: rysunku planu – ze względu na użyte sformułowanie „odpowiedni podkład geodezyjny” bez sprecyzowania tego zapisu, zabudowy zagrodowej – jako specyficzna definicja zaczerpnięta z indywidualnej sprawy, budynkach gospodarstw rolniczych – definicja ta jest zbędna.

Ponadto definiowanie w/w pojęć jest zbędne, gdyż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definiuje pojęcia szersze: zabudowa siedliskowa, gospodarstwo rolne, rolnik zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego. Pozostałe definicje z §5 ust. 1 projektu uchwały są zbędne, gdyż ponownie definiują pojęcia już zdefiniowane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 4) Zapis § 9 ust. 2 projektu uchwały jest sprzeczny z obowiązującym porządkiem prawnym, gdyż podważa istotę prawa własności i ogranicza uprawnienia Rady Gminy w zakresie planowania przestrzennego na rzecz bliżej nieokreślonych podmiotów realizujących inwestycje celu publicznego.
- 5) Zapisy § 13 ust. 1 projektu uchwały pomijają ochronę interesu osób trzecich poprzez dopuszczenie eksploatacji kopalni w bezpośrednim sąsiedztwie zwartych zabudowań mieszkalnych. Zapis uniemożliwia zrównoważony rozwój na znacznym terenie objętym planem.
- 6) Zapisy § 13 ust. 4 i § 13 ust. 5 projektu uchwały są oderwane od rzeczywistych ustaleń (dopuszczono wysokość budynków do 11 m). Zapisy nie uwzględniają planów Miasta Suwałk w zakresie przebudowy i zmiany lokalizacji oraz kierunku pasa startowego i pasów podejścia lotniska.
- 7) Zapis § 14 ust. 3. podważa istotę prawa własności i ogranicza uprawnienia Rady Gminy w zakresie planowania przestrzennego na rzecz bliżej nieokreślonych podmiotów realizujących inwestycje celu publicznego. Zapisy § 14 ust. 4 zostały zanegowane w zapisach zawartych w § 14 ust. 3 projektu uchwały.
- 8) Zapisy podważające konstytucyjną zasadę proporcjonalności skutkują podważaniem wolności i prawa właścicieli działek - ustalenie w sposób dowolny zbyt szerokiego pasa drogi publicznej powiatowej (do 20 m), bez wskazania jednoznacznego sposobu zagospodarowania pasa drogi, przyczyny jego poszerzenia - ograniczają prawa właścicieli działek sąsiadujących z pasem drogowym, naruszają obowiązek równej dla wszystkich ochrony prawa własności i innych praw majątkowych. Zapisy te są sprzeczne z ogólną zasadą legalizmu zawartą w Konstytucji RP.

Rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona w części opisanej w punkcie 1, 2, 3, 5 i 6, uwzględniona w części opisanej w punkcie 4, 7 i 8.

Granice opracowania projektu planu miejscowego określone na mapie zasadniczej są tożsame z granicami określonymi w uchwale intencyjnej. Przed podjęciem uchwały intencyjnej wykonano niezbędną analizę oraz projekt planu został sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000 wydanej przez Starostwo Powiatowe w Suwałkach z zastosowaniem odpowiednich oznaczeń. Pojęcia zdefiniowane w tekście planu nie są ani wadliwe ani zbędne. Lokalizacja terenu górniczego w projekcie planu jest realizacją wniosku mieszkańca, w granicach udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego. Teren oznaczony na rysunku planu jako 60PG nie sąsiaduje bezpośrednio z żadną istniejącą czy projektowaną zabudową. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suwałki wskazał przedmiotowy teren jako teren kwalifikowany do najwyższej ochrony, z udokumentowanym złożem kruszywa naturalnego.

Zapis zawarty w § 14 ust. 4 projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu został zmieniony oraz usunięto całość zapisu zawartego w § 9 ust. 2, jednocześnie odstąpiono od poszerzenia pasa drogowego (w związku z uwzględnieniem uwagi Zarządu Dróg Powiatowych) co pozwoliło na uwzględnienie uwagi w części opisanej pkt. 8.

Uwaga nr 4.

Data wpływu uwagi: 24.01.2017 r.

Uwaga zgłoszona przez: Aneta S. zam. Zielone Królewskie [...]*

Treść uwagi: treść identyczna jak w uwadze nr 3.

Rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona w części opisanej w punkcie 1, 2, 3, 5 i 6, uwzględniona w części opisanej w punkcie 4, 7 i 8 (z uzasadnieniem rostrzygnięcia jak dla uwagi nr 3).

Uwaga nr 5.

Data wpływu uwagi: 24.01.2017 r.

Uwaga zgłoszona przez: Szymon S., zam. Zielone Królewskie [...]*

Treść uwagi: treść identyczna jak w uwadze nr 3.

Rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona w części opisanej w punkcie 1, 2, 3, 5 i 6, uwzględniona w części opisanej w punkcie 4, 7 i 8 (z uzasadnieniem rostrzygnięcia jak dla uwagi nr 3).

Uwaga nr 6.

Data wpływu uwagi: 28.04.2017r.

Uwaga zgłoszona przez: Huberta S., zam. Zielone Królewskie [...]*

Treść uwagi: Podtrzymuję uwagi wniesione do pierwszego wyłożenia a jednocześnie uzupełniam o poniższe:

- a) Wnoszę o usunięcie wewnętrznej sprzeczności zapisów projektu planu nakazującego z jednej strony stosowanie zasady zrównoważonego rozwoju tj. zgodnie z § 8 ust. 1 projektu, natomiast z drugiej strony nakazującego zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 2. rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej w sposób nieszkodliwy dla środowiska, poprzez budowę systemu kanalizacyjnego i odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków. W/W ustalenia wykluczają się i pozostają niemożliwe do pogodzenia zwłaszcza w sytuacji, gdy obszar objęty projektem planu wchodzi w skład gospodarstwa rolnego o znaczącym obszarze. Zasady zrównoważonego rozwoju nakazują takie gospodarowanie zasobami środowiska, aby powodować minimalne obciążenia środowiska przyrodniczego tj. należy w projekcie przewidzieć wykorzystanie nowych biotechnologii gwarantujących zachowanie bioróżnorodności, tworzenie cyklu zamkniętego dla substancji organicznych w ramach jednego gospodarstwa, a zwłaszcza w ramach jednego gospodarstwa ekologicznego, a także umożliwić zapobieganie wyjałowieniu i degradacji gleb. Wymogi te uniemożliwiają realizację prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Projekt powinien dopuszczać prowadzenie lokalnej gospodarki ściekowej np. poprzez możliwość wykorzystania lokalnych oczyszczalni biologicznych, tak aby zapewnić cyrkulację substancji organicznych w ramach pojedynczego gospodarstwa domowego, zwłaszcza o profilu ekologicznym.
- b) Zapisy zawarte w § 8 ust. 2 uniemożliwiają prowadzenie racjonalnej działalności gospodarczej, zwłaszcza gdy adresat planu tj. tak jak w moim przypadku posiada inne nieruchomości nie objęte planem, gdyż prowadzi do absurdałnej sytuacji, gdy ustalenia projektu planu ustalają reguły gospodarowania poza obszarem objętym opracowaniem.
- c) Zapisy zawarte w § 8 ust. 5 naruszają ustawę Prawo budowlane, w szczególności w zakresie dopuszczenia zabudowy przy granicy działki bez wcześniejszej zgody właściciela działki sąsiedniej. Ogólny wydźwięk tych zapisów w związku zapisami ustawy Prawo budowlane nosi cechy dezinformacji
- d) Stawka procentowa określona w § 16 projektu, pozostaje niezasadnie wysoka, po uwzględnieniu, że projekt przewiduje chaotyczny rozwój terenów górniczych (odkrywkowych) w bezpośrednim sąsiedztwie zwartych ciągów mieszkaniowych. Sumaryczne ustalenia projektu planu prowadzą do znaczącej degradacji całego ciągu mieszkaniowego objętego projektem, zatem wprowadzenie maksymalnej stawki procentowej w tak wątpliwej sytuacji urbanistycznej świadczy o oderwaniu organu od rzeczywistej sytuacji, a także potwierdza brak wyważenia interesu właścicieli nieruchomości i nieudolną próbę dbania o budżet gminy za wszelką cenę.

Podkreślam brak uwzględnienia poprzednio wniesionych uwag, a szczególnie dotyczących wadliwych materiałów geodezyjnych użytych do wyznaczenia obszaru przeznaczonego do prowadzenia prac planistycznych w uchwale intencyjnej, a także materiałów geodezyjnych użytych w projekcie. Obszar objęty projektem planu został wyznaczony dopiero na etapie sporządzenia projektu planu, a zatem pominięty został konieczny warunek aby organ uchwałodawczy t.j. Rada Gminy w sposób ścisły wyznaczył obszar przeznaczony do objęcia planem. Materiał geodezyjny tj. mapa ewidencyjna w skali 1:5000 uniemożliwia dokładne wskazanie obszaru przewidzianego do opracowania planu, gdyż stara mapa ewidencyjna wykonana na potrzeby klasyfikacji gleb nie może zastępować mapy zasadniczej w skali 1:1000 wymaganej do wskazania obszaru przewidzianego do opracowania planu i wykonania projektu planu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pozytywna aprobatą uchwały intencyjnej przez organy administracji nie przesądza w najmniejszym stopniu o poprawności procedury prowadzenia prac planistycznych. Należy bowiem mieć na uwadze, że uchwalony plan podlega kontroli organu

nadrzędnego, a w przypadku rażących uchybień organów administracji podlega szczegółowej ocenie sądów administracyjnych

Rozstrzygnięcie: Nieuwzględniona.

Zarzuty zawarte w uwadze odnoszą się zarówno do zapisów szczegółowych, jak i całej procedury planistycznej podczas gdy zapisy planu zostały skonstruowane prawidłowo i zgodnie z obowiązującymi przepisami w przewidzianej prawem procedurze. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wychodne i Zielone Królewskie w gminie Suwałki zakłada docelowość budowy kanalizacji sanitarnej w zakresie odprowadzania ścieków bytowych lub komunalnych. Odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacyjnego eliminuje ryzyko powstania szkód w środowisku (zanieczyszczenie gleby i wód podziemnych), gdyż stan sieci jest stale monitorowany, co gwarantuje jej szczelność. Jednakże do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej projekt przedmiotowego planu dopuszcza realizację instalacji indywidualnych: „usuwanie nieczystości płynnych do projektowanej kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej wybudowania do instalacji indywidualnych t.j. przydomowych oczyszczalni ścieków i szczelnych zbiorników” - § 14 ust. 14 pkt 1 uchwały. Zapisy dotyczą ścieków bytowych lub komunalnych i pojęcia te należy rozumieć zgodnie z dyspozycją zawartą w § 5 ust. 2. Zarzut dotyczący bezwzględnego wykluczenia propagowania i praktycznego wykorzystania idei zrównoważonego rozwoju przez co naruszenia wolności i praw obywateli nie wynika z żadnego zapisu projektu planu. Jednocześnie w stosunku do terenów nieobjętych ustaleniami niniejszego planu miejscowego - nie obowiązują ustalenia niniejszego planu. Ustalenia planu nie naruszają przepisów ustawy Prawo budowlane. Stawka procentowa opłaty planistycznej określona w planie, jest ustalona w wysokości dopuszczonej ustawą.

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

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXI/260/17

Rady Gminy Suwałki

z dnia 30 maja 2017 r.

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579 oraz z 2017 r. poz. 730) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. 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 części wsi Wychodne i Zielone Królewskie w gminie Suwałki, w sposób następujący:

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

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

UZASADNIENIE

1. Wprowadzenie

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wychodne i Zielone Królewskie w gminie Suwałki przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XV/149/08 Rady Gminy Suwałki z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wychodne i Zielone Królewskie w gminie Suwałki.

Projekt planu miejscowego został opracowany zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871). Równoległe do procedury planistycznej przeprowadzona została również strategiczna ocena oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.).

2. Obowiązujące ustalenia planistyczne

Na terenach objętych planem, t.j. części wsi Wychodne i Zielone Królewskie w gminie Suwałki, nie obowiązują ustalenia innego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suwałki i jego aktualizację i zmiany** (uchwalonym uchwałą Nr XVIII/114/01 Rady Gminy Suwałki z dnia 30 stycznia 2001 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suwałki i zaktualizowanym Uchwałą Nr XXVII/228/05 Rady Gminy Suwałki z dnia 29 czerwca 2005 r., zmienionym Uchwałą Nr VIII/69/07 Rady Gminy Suwałki z dnia 17 sierpnia 2007 r., Uchwałą Nr XVII/176/08 Rady Gminy Suwałki z dnia 12 września 2008 r., Uchwałą Nr XXVIII/230/13 Rady Gminy Suwałki z dnia 28 lutego 2013 r. oraz Uchwałą Nr XVIII/151/16 Rady Gminy Suwałki z dnia 25 maja 2016 r.) teren objęty planem miejscowym położony jest w III strefie polityki przestrzennej „rolniczo-osadniczej i aktywizacji gospodarczej”. Główne kierunki określone dla III strefy to:

- „uzupełnianie w formie plomb istniejącej zabudowy wiejskiej, przy dopuszczeniu zabudowy rolniczej, mieszkaniowej i letniskowej,
- wyznaczenie terenów pod zabudowę przemysłowo-składową,
- tworzenie bazy usługowej wzdłuż szlaków turystycznych, upowszechnianie agroturystyki,
- adaptowanie i modernizacja oraz budowa nowych układów komunikacyjnych, dążenie do pełnego wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną przy wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii,
- ograniczanie przeznaczania na cele nierolnicze gruntów do IV klasy bonitacyjnej,
- ochrona złóż kruszywa naturalnego,
- ograniczenie lokalizacji zabudowy i jej wysokości, wynikające z funkcjonowania lotniska na terenie Miasta Suwałki i możliwości jego rozbudowy.”

Teren opracowania planu miejscowego przylega do planowanego gminnego, publicznego ciągu komunikacyjnego do wywozu kruszywa z terenów udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego w miejscowości Wychodne i Zielone Królewskie.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suwałki przeprowadzono bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Bilans uwzględnił prognozy demograficzne, niepewność rynku inwestycyjnego i obrotu gruntami. Projekt planu miejscowego wypełnia zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe i usługowe z uwzględnieniem w/w bilansu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wychodne i Zielone Królewskie w gminie Suwałki jest zgodny z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suwałki.

3. Procedura planistyczna

Procedura planistyczna sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wychodne i Zielone Królewskie w gminie Suwałki prowadzona była zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Wójt Gminy Suwałki kolejno:

- 1) Zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków poprzez:
 - a) ogłoszenie w Gazecie Współczesnej w dniu 26 sierpnia 2008 r.,
 - b) obwieszczenie z dnia 27 sierpnia 2008 r. wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Suwałki oraz umieszczone na stronie internetowej i BIP,
 - c) obwieszczenie z dnia 27 sierpnia 2008 r. przekazane Sołtysom wsi Zielone Królewskie i Wychodne celem przedstawienia mieszkańcom wsi,
 - d) zawiadomienie z dnia 25 sierpnia 2008 r. wysłane do właściwych organów opiniujących i uzgadniających projekt planu miejscowego;
- 2) W wyznaczonym terminie łącznie wpłynęło 15 wniosków, w tym 8 wniosków zostało złożonych przez instytucje, natomiast 7 wniosków złożyły osoby fizyczne. Wójt Gminy Suwałki uwzględnił wnioski w zakresie projektu planu miejscowego;
- 3) W dniu 22 stycznia 2009 r. wystąpił do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgadnianie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu. Oba organy pozytywnie ustosunkowały się do wystąpienia wójta (RDOŚ pismo z dnia 06.02.2009 r., znak RDOŚ-20-WOOS-I-7041-45/09/ar oraz PPIS uzgodnienie nr 10/U/NZ/09 z dnia 23.02.2009 r., znak NZ-72223/10/2009);
- 4) Zawiadomił o przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wychodne i Zielone Królewskie w gminie Suwałki poprzez:
 - a) obwieszczenie z dnia 09 marca 2009 r. przekazane Sołtysom wsi Zielone Królewskie i Wychodne celem przedstawienia mieszkańcom wsi,
 - b) ogłoszenie w Gazecie Współczesnej w dniu 10 marca 2009 r.,
- 5) Rozpatrzył wnioski złożone przez instytucje opiniujące i uzgadniające oraz przez osoby fizyczne. Rozpatrzeniu podlegały również wnioski osób fizycznych złożone po terminie wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego (17 sztuk);
- 6) Sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu;
- 7) Projekt planu uzyskał wymagane opinie i został uzgodniony przez właściwe instytucje. Wniesione uwagi zostały uwzględnione w projekcie planu;
- 8) Ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wychodne i Zielone Królewskie w gminie Suwałki poprzez:
 - a) obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Suwałki w dniach od 29.11.2016 r. do 07.02.2016 r. oraz umieszczone na stronie internetowej i BIP,
 - b) obwieszczenie przekazane Sołtysom wsi Zielone Królewskie i Wychodne celem przedstawienia mieszkańcom wsi,
 - c) ogłoszenie w Gazecie Współczesnej w dniu 30 listopada 2016 roku;
- 9) Poinformował też o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami (21 grudnia 2016 r.) oraz o możliwości wnoszenia uwag (w terminie do 31 stycznia 2016 r.);
- 10) Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożone były do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Suwałki oraz zamieszczone na stronie internetowej UG Suwałki;

11) W dniu 21 grudnia 2016 r. w Urzędzie Gminy Suwałki przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W trakcie dyskusji publicznej poruszono tematy dotyczące głównie: poszerzenia istniejących dróg powiatowych, konieczności ponoszenia opłat planistycznych, wyznaczenia w planie miejscowym kolorystyki dachów wysokości budynków jako ograniczenia swobody w zabudowie terenu, sprzedaży terenów rolnych i budowlanych. Jedną uwagę dotyczyła konieczności zmniejszenia terenów budowlanych (MN) w związku z planowaną budową obory na terenach sąsiadującego siedliska rolniczego. Na wszystkie uwagi udzielono odpowiedzi i sporządzono stosowny protokół;

12) W wyznaczony terminie wpłynęło łącznie pięć uwag dotyczących projektu planu miejscowego. Wójt Gminy Suwałki w stanowisku z dnia 20 lutego 2017 r. rozpatrzył przedmiotowe uwagi. Uwagi uwzględnione:

- Zmniejszyć powierzchnię terenu 37MN i jednocześnie powiększyć teren 18RM zgodnie z załączonym szkicem lokalizacji projektowanej obory,

- Odstępstwo od ustalenia szerokości dla powiatowej drogi publicznej w liniach rozgraniczających 20 m i zachować szerokość pasa drogowego dla drogi powiatowej w istniejących liniach rozgraniczających publicznej drogi powiatowej nr 1146B Przebród - Wychodne - Zielone Pierwsze - Poddubówek - do drogi 1184B,

- Zapis § 9.2. projektu uchwały jest sprzeczny z obowiązującym porządkiem prawnym, gdyż podważa istotę prawa własności i ogranicza uprawnienia Rady Gminy w zakresie planowania przestrzennego na rzecz bliżej nieokreślonych podmiotów realizujących inwestycje celu publicznego,

- Zapis § 14.3. podważa istotę prawa własności i ogranicza uprawnienia Rady Gminy w zakresie planowania przestrzennego na rzecz bliżej nieokreślonych podmiotów realizujących inwestycje celu publicznego. Zapisy § 14.4. zostały zanegowane w zapisach zawartych w § 14.3 projektu uchwały,

- Ustalenie zbyt szerokiego pasa drogi publicznej powiatowej (do 20 m), bez wskazania jednoznacznego sposobu zagospodarowania pasa drogi, przyczyny jego poszerzenia. Zapisy te ograniczają prawa właścicieli działek sąsiadujących z pasem drogowym, naruszają obowiązek równej dla wszystkich ochrony prawa własności i innych praw majątkowych.

Zapis zawarty w § 14 ust. 4 projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu został zmieniony oraz usunięto całość zapisu zwanego w § 9 ust. 2, jednocześnie odstąpiono od poszerzenia pasa drogowego.

Nie uwzględniono natomiast:

- Granice obszaru objętego m.p.z.p. wyznaczono sprzecznie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Według wnoszącego zapisy § 1.2. i § 1.3. projektu planu są rozbieżne z uchwałą intencyjną.

Nie wykonano Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, gdyż wielokrotnie podlegało ono istotnym w obszarze objętym projektem planu, natomiast granice objęte projektem planu wyznaczył samodzielnie organ wykonawczy, kompetencje do tego posiada wyłącznie organ uchwałodawczy.

Granice terenu objętego uchwałą intencyjną nie mogą być dowolnie zmieniane w procedurze przygotowania projektu planu miejscowego.

Organ wykonawczy nie dysponował materiałami geodezyjnymi odpowiednimi do sporządzenia planu miejscowego, gdyż na podstawie uchwały intencyjnej nie można dokładnie określić granic obszaru (ów) objętych planem, a załącznik graficzny do projektu planu miejscowego sporządzono na podkładzie, który nie jest kopia mapy zasadniczej lub katastralnej z zasobów państwowych.

- Załącznik graficzny do projektu planu sporządzono niezgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - na podkładzie, który nie jest urzędową kopią mapy zasadniczej bądź też kopią mapy katastralnej, nie zawiera informacji o autorze, celu sporządzenia jak i dacie wytworzenia. Ponadto składa się z dwóch oddzielnych załączników graficznych, sporządzonej w przypadkowej skali bez zastosowania odpowiednich oznaczeń.

- Wadliwe wprowadzenie definicji: rysunku planu – ze względu na użyte sformułowanie „odpowiedni podkład geodezyjny” bez sprecyzowania tego zapisu, zabudowy zagrodowej – jako specyficzna definicja zaczerpnięta z indywidualnej sprawy, budynkach gospodarstw rolniczych – wskazując jako zbędną. Ponadto definiowanie w/w pojęć jest zbędne, gdyż ustawa o planowaniu i zag. prz. definiuje pojęcia szersze: zabudowa siedliskowa, gospodarstwo rolne, rolnik zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego. Pozostałe definicje z § 5.1 projektu uchwały są zbędne, gdyż ponownie definiują pojęcia już zdefiniowane w ustawie o planowaniu i zag. prz.
- Zapis § 9.2. projektu uchwały jest sprzeczny z obowiązującym porządkiem prawnym, gdyż podważa istotę prawa własności i ogranicza uprawnienia Rady Gminy w zakresie planowania przestrzennego na rzecz bliżej nieokreślonych podmiotów realizujących inwestycje celu publicznego.
- Zapisy § 13.1. projektu uchwały pomijają ochronę interesu osób trzecich poprzez dopuszczenie eksploatacji kopalni w bezpośrednim sąsiedztwie zwartych zabudowań mieszkalnych. Zapis uniemożliwia zrównoważony rozwój na znacznym terenie objętym planem.
- Zapisy § 13.4. i § 13.5. projektu uchwały są oderwane od rzeczywistych ustaleń (dopuszczono wysokość budynków do 11m). Zapisy nie uwzględniają planów Miasta Suwałk w zakresie przebudowy i zmiany lokalizacji oraz kierunku pasa startowego i pasów podejścia lotniska.

Wskazane wyżej uwagi złożone zostały przez różne osoby w identycznej treści;

- 13) W związku z uwzględnionymi uwagami zmieniony został projekt planu miejscowego i Wójt Gminy Suwałki ogłosił o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wychodne i Zielone Królewskie w gminie Suwałki poprzez:
 - a) obwieszczenie wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Suwałki w dniach od 03.03.2017 r. do 08.05.2017 r. oraz umieszczone na stronie internetowej i BIP,
 - b) obwieszczenie przekazane Sołtysom wsi Zielone Królewskie i Wychodne celem przedstawienia mieszkańcom wsi,
 - c) ogłoszenie w Gazecie Współczesnej w dniu 06 marca 2017 roku;
- 14) Poinformował również o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami (23 marca 2017 r.) oraz o możliwości wnoszenia uwag (w terminie do 28 kwietnia 2017 r.);
- 15) Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożone były do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Suwałki oraz zamieszczone na stronie internetowej UG Suwałki;
- 16) W dniu 23 marca 2017 r. w Urzędzie Gminy Suwałki przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, na którą nie przybyła żadna z osób zainteresowanych.
- 17) W wyznaczony terminie wpłynęła jedna dotycząca projektu planu miejscowego ponownie wyłożonego do publicznego wglądu. Wójt Gminy Suwałki w stanowisku z dnia 12 maja 2017 r. nie uwzględnił złożonych uwag, dotyczących głównie:
 - Usunięcia wewnętrznej sprzeczności zapisów projektu planu nakazującego z jednej strony stosowanie zasady zrównoważonego rozwoju tj. zgodnie z § 8.1. projektu, natomiast z drugiej strony nakazującego zgodnie z § 9.1. pkt 2. Rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej w sposób nieszkodliwy dla środowiska, poprzez budowę systemu kanalizacyjnego i odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków. W/W ustalenia wykluczają się i pozostają niemożliwe do pogodzenia zwłaszcza w sytuacji, gdy obszar objęty projektem planu wchodzi w skład gospodarstwa rolnego o znaczącym obszarze. Zasady zrównoważonego rozwoju nakazują takie gospodarowanie zasobami środowiska, aby powodować minimalne obciążenia środowiska przyrodniczego tj. należy w projekcie przewidzieć wykorzystanie nowych biotechnologii gwarantujących zachowanie bioróżnorodności, tworzenie cyklu zamkniętego dla substancji organicznych w ramach jednego gospodarstwa, a zwłaszcza w ramach jednego gospodarstwa ekologicznego, a także umożliwić zapobieganie wyjałowieniu i degradacji gleb. Wymogi te uniemożliwiają realizację prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Projekt powinien dopuszczać prowadzenie lokalnej gospodarki ściekowej np. poprzez możliwość wykorzystania lokalnych oczyszczalni biologicznych, tak aby zapewnić cyrkulację substancji organicznych w ramach pojedynczego gospodarstwa domowego, zwłaszcza o profilu ekologicznym.

- Zapisy zawarte w § 8.2. uniemożliwiają prowadzenie racjonalnej działalności gospodarczej, zwłaszcza gdy adresat planu tj. tak jak w moim przypadku posiada inne nieruchomości nie objęte planem, gdyż prowadzi do absurdu sytuacji, gdy ustalenia projektu planu ustalają reguły gospodarowania poza obszarem objętym opracowaniem.
- Zapisy zawarte w § 8.5. naruszają ustawę Prawo budowlane, w szczególności w zakresie dopuszczenia zabudowy przy granicy działki bez wcześniejszej zgody właściciela działki sąsiedniej. Ogólny wydzźwięk tych zapisów w związku zapisami ustawy Prawo budowlane nosi cechy dezinformacji.
- Stawka procentowa określona w § 16 projektu, pozostaje niezasadnie wysoka, po uwzględnieniu, że projekt przewiduje chaotyczny rozwój terenów górniczych (odkrywkowych) w bezpośrednim sąsiedztwie zwartych ciągów mieszkaniowych. Sumaryczne ustalenia projektu planu prowadzi do znaczącej degradacji całego ciągu mieszkaniowego objętego projektem, zatem wprowadzenie maksymalnej stawki procentowej w tak wątpliwej sytuacji urbanistycznej świadczy o oderwaniu organu od rzeczywistej sytuacji, a także potwierdza brak wyważenia interesu właścicieli nieruchomości i nieudolną próbę dbania o budżet gminy za wszelką cenę.
- Podkreślono brak uwzględnienia poprzednio wniesionych uwag, a szczególnie dotyczących wadliwych materiałów geodezyjnych użytych do wyznaczenia obszaru przeznaczanego do prowadzenia prac planistycznych w uchwale intencyjnej, a także materiałów geodezyjnych użytych w projekcie. Obszar objęty projektem planu został wyznaczony dopiero na etapie sporządzenia projektu planu, a zatem pominięty został konieczny warunek aby organ uchwałodawczy tj. Rada Gminy w sposób ścisły wyznaczył obszar przeznaczony do objęcia planem. Materiał geodezyjny tj. mapa ewidencyjna w skali 1:5000 uniemożliwia dokładne wskazanie obszaru przewidzianego do opracowania planu, gdyż stara mapa ewidencyjna wykonana na potrzeby klasyfikacji gleb nie może zastępować mapy zasadniczej w skali 1:1000 wymaganej do wskazania obszaru przewidzianego do opracowania planu i wykonania projektu planu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pozytywna aprobata uchwały intencyjnej przez organy administracji nie przesądza w najmniejszym stopniu o poprawności procedury prowadzenia prac planistycznych. Należy bowiem mieć na uwadze, że uchwalony plan podlega kontroli organu nadrzędnego, a w przypadku rażących uchybień organów administracji podlega szczegółowej ocenie sądów administracyjnych.

Zarzuty zawarte w uwadze odnoszą się zarówno do zapisów szczegółowych, jak i całej procedury planistycznej podczas gdy zapisy planu zostały skonstruowane prawidłowo i zgodnie z obowiązującymi przepisami w przewidzianej prawem procedurze. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wychodne i Zielone Królewskie w gminie Suwałki zakłada docelowość budowy kanalizacji sanitarnej w zakresie odprowadzania ścieków bytowych lub komunalnych. Odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacyjnego eliminuje ryzyko powstania szkód w środowisku (zanieczyszczenie gleby i wód podziemnych), gdyż stan sieci jest stale monitorowany, co gwarantuje jej szczelność. Jednakże do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej projekt przedmiotowego planu dopuszcza realizację instalacji indywidualnych: „*usuwanie nieczystości płynnych do projektowanej kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej wybudowania do instalacji indywidualnych tj. przydomowych oczyszczalni ścieków i szczelnych zbiorników*” - § 14 ust. 14 pkt 2 uchwały. Zapisy dotyczą ścieków bytowych lub komunalnych i pojęcia te należy rozumieć zgodnie z dyspozycją zawartą w § 5 ust. 2. Zarzut dotyczący bezwzględnego wykluczenia propagowania i praktycznego wykorzystania idei zrównoważonego rozwoju przez co naruszenie wolności i prawo obywateli nie wynika z żadnego zapisu projektu planu. Jednocześnie w stosunku do terenów nieobjętych ustaleniami niniejszego planu - nie obowiązują ustalenia niniejszego planu. Ustalenia planu nie naruszają przepisów ustawy Prawo budowlane. Stawka procentowa opłaty planistycznej określona w planie, jest ustalona w wysokości dopuszczalnej ustawą.

Powyższe działania zagwarantowały przejrzystość postępowania planistycznego oraz udział społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wychodne i Zielone Królewskie w gminie Suwałki.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wychodne i Zielone Królewskie w gminie Suwałki uwzględnia:

- 1) *Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe* poprzez:
 - a) określenie warunków i zasad zagospodarowania oraz warunków i zasad kształtowania zabudowy terenów wyznaczonych w projekcie planu. Ustalono m.in. wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, linie zabudowy, gabaryty obiektów;
 - b) ustalenia zasad ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego. „Obszar objęty planem położony jest poza formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.” W planie miejscowym ustalono priorytet wymagań ochrony środowiska i przyrody.
- 2) *Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych* poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska w rozdziale 3 projektu planu miejscowego;
- 3) *Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* poprzez ustalenie zasad ochrony zamieszczonych w rozdziale 4 projektu planu miejscowego. Na terenach objętych planem nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków, występują natomiast zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Przedmiotowy projekt planu obejmuje ochroną zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne (obszar AZP 17-83, zgodnie z Archeologicznym Zdjęciem Polski AZP);
- 4) *Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych* poprzez ustalenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej i obronie cywilnej. Projekt planu określa szczególne warunki zagospodarowania terenów w związku z lokalizacją: lotniska w Suwałkach oraz terenu górniczego i projektowanego gazociągu do transportu gazu ziemnego w granicach objętych planem;
- 5) *Wymagania walorów ekonomicznych przestrzeni* poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania poszczególnych terenów. Wprowadzono zasadę ochrony terenów rolnych przed zagospodarowaniem oraz ochronę zieleni naturalnej towarzyszącej zabudowie. Nowa zabudowa została zaprojektowana wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych;
- 6) *Wymagania prawa własności* – projekt planu został opracowany z uwzględnieniem wniosków właścicieli gruntów objętych planem miejscowym;
- 7) *Wymagania potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa* - teren objęty granicami opracowania na stanowi terenu zamkniętego, nie jest związany z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 8) *Wymagania potrzeb interesu publicznego* - projekt planu miejscowego ustala wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, za które przyjęto tereny dróg publicznych. W granicach planu zlokalizowane jest Centrum Kulturalne Mieszkańców wsi Wychodne oraz remiza Ochotniczej Straży Pożarnej. Ponadto projekt planu ustala granice teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jaki jest projektowany gazociąg do transportu gazu ziemnego wraz ze strefą kontrolowaną;
- 9) *Wymagania potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych* poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) *Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* – zostało omówione w pkt 3. niniejszego uzasadnienia;
- 11) *Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych* – zostało omówione w pkt 3 niniejszego uzasadnienia;
- 12) *Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym zapewnienie dostawy wody.

Wójt Gminy Suwałki, ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów i sposób ich zagospodarowania w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wychodne i Zielone Królewskie w gminie Suwałki, zważył zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Projekt planu miejscowego został sporządzony z uwzględnieniem złożonych wniosków oraz rozpatrzone zostały uwagi złożone do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu. Interes publiczny został uwzględniony w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (drog publicznych oraz Centrum Kulturalne Mieszkańców wsi Wychodne i remizy Ochotniczej Straży Pożarnej). Ponadto projekt planu ustala granice teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jaki jest projektowany gazociąg do transportu gazu ziemnego wraz ze strefą kontrolowaną.

Bilans ekonomiczny uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wychodne i Zielone Królewskie w gminie Suwałki jest dodatni, co oznacza, że wpływy do budżetu gminy z tytułu uchwalenia przedmiotowego planu będą większe niż koszty, w 10 letnim okresie prognozy. Do projektu planu została opracowana Prognoza skutków finansowych, w której dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina Suwałki w związku z uchwaleniem planu. Wydatki gminy Suwałki w związku z uchwaleniem planu miejscowego to obciążenia finansowe związane z opracowaniem planu i wykonaniem wycen dla różnych rekompensat, odszkodowań itp. Wpływy do budżetu gminy Suwałki w związku z uchwaleniem planu miejscowego to:

- opłata planistyczna,
- przyrost podatku z rolnego na podatek od gruntów, od budowli i budynków;
- podatki od czynności cywilnoprawnych;
- inne dochody (wypisy i wyrzysy z planu).

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wychodne i Zielone Królewskie w gminie Suwałki została opracowana Prognoza oddziaływania na środowisko, która wykazała, brak negatywnych transgranicznych oddziaływań na środowisko. *„Ostatecznie przeprowadzona prognoza potencjalnego oddziaływania na środowisko pozwala wnioskować, że realizacja zapisów planu nie wpłynie negatywnie na środowisko. Będą to oddziaływania w większości neutralne w przypadku zabudowy, korzystne w przypadku pozostawienia terenów rolnych i zielonych oraz w niewielkim stopniu niekorzystne/konfliktowe lub dyskusyjne ze względu na chwilowe pogorszenie klimatu akustycznego w przypadku terenów górniczych i zakładów kamieniarskich, co zostało zilustrowane na załączniku graficznym nr 1 i 2 do prognozy”*;

W trakcie procedowania planu miejscowego zapewniono społeczeństwu czynny udział w jego tworzeniu. Umożliwiono złożenie wniosków do planu – wnioski dotyczyły głównie wyznaczenia działek budowlanych, jeden z nich dotyczył farmy fotowoltaicznej. Wójt Gminy Suwałki uwzględnił większość wniosków w całości lub częściowo. Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Wójt Gminy Suwałki rozpatrzył wszystkie uwagi, które wpłynęły w trakcie procedury planistycznej – zgodnie z pkt 3. niniejszego uzasadnienia.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wychodne i Zielone Królewskie w gminie Suwałki wyznaczono tereny nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego* – nowa zabudowa została zaprojektowana wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych, głównie wzdłuż drogi powiatowej o klasie drogi zbiorczej. Plan nie zakłada budowy nowych dróg wewnętrznych lub publicznych, dopuszcza się natomiast na terenach rolniczych lokalizację nowych dróg gospodarczych;
- 2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu* – projekt planu wyznacza tereny nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż istniejących dróg, głównie publicznych. Publiczny transport drogowy, rozumiany jako powszechnie dostępny regularny przewóz osób wykonywany w określonych odstępach czasu i po określonej linii komunikacyjnej, zapewniony jest przez PKS w Suwałkach. Parametry techniczne dróg umożliwiają funkcjonowanie publicznego transportu zbiorowego, w zależności od potrzeb;

3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – projekt planu umożliwi realizację chodników dla pieszych na terenach zabudowanych oraz w zależności od potrzeb ścieżkę rowerową w liniach rozgraniczających dróg publicznych;*

4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*

b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy,*

- teren objęty planem miejscowym należy traktować jako teren o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wsi Wychodne i Zielone Królewskie. Uzbrojenie terenów opracowania planu miejscowego stanowi istniejąca gminna sieć wodociągowa, sieć telekomunikacyjna i elektroenergetyczna. System kanalizacji opiera się na istniejących szczelnych zbiornikach bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalniach ścieków. Projekt planu zakłada rozbudowę, przebudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb i zgromadzonych środków finansowych.

5. Zgodność z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Suwałki w okresie od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2014 roku” i Uchwałą nr IV/27/15 Rady Gminy Suwałki z dnia 17 lutego 2015 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suwałki i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Suwałki.

Wójt Gminy Suwałki opracował „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Suwałki w okresie od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2014 roku”, w której nie wyznaczył terenów do opracowania planów miejscowych.

Rada Gminy Suwałki w dniu 17 lutego 2015 r. podjęła Uchwałę nr IV/27/15 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suwałki i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Suwałki, z której wynika, że Studium jest aktualne i nie wymaga zmian.

W części dotyczącej Oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych wskazano m.p.z.p. będące w trakcie sporządzania, dla których wszczęto procedurę do dnia 21 listopada 2010 roku.

Wieloletni program sporządzania planów miejscowych przewiduje „*Dokończenie rozpoczętych procedur związanych z opracowaniem planów miejscowych na trasie obwodnicy Miasta Suwałk*”.

W związku z powyższym należy uznać, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wychodne i Zielone Królewskie w gminie Suwałki jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Suwałki w okresie od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2014 roku”.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wychodne i Zielone Królewskie w gminie Suwałki wykazała, że Gmina Suwałki w związku z uchwaleniem przedmiotowego planu poniesie wydatki związane z opracowaniem planu i wykonaniem wycen dla różnych rekompensat, odszkodowań itp. Wpływy do budżetu gminy Suwałki w związku z uchwaleniem planu miejscowego to:

- opłata planistyczna,
- przyrost podatku z rolnego na podatek od gruntów, od budowli i budynków;

- podatki od czynności cywilnoprawnych;
- inne dochody (wypisy i wyrisy z planu).

Podsumowując, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wychodne i Zielone Królewskie w gminie Suwałki, spowoduje większe wpływy niż wydatki z budżetu gminy Suwałki.

7. Ustalenia końcowe

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wychodne i Zielone Królewskie w gminie Suwałki został sporządzony w celu wypełnienia intencyjnej Uchwały Nr XV/149/08 Rady Gminy Suwałki z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wychodne i Zielone Królewskie w gminie Suwałki.

Projekt planu miejscowego ustala przeznaczenie oraz sposób zagospodarowaniu i zabudowy terenów zabudowy: zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, usługowej, terenów: przemysłowego, górniczego, zieleni urządzonej, rolniczych oraz dróg publicznych i wewnętrznych.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, a w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wychodne i Zielone Królewskie w gminie Suwałki jest uzasadnione.