

**UCHWAŁA NR LVIII/769/2023
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 28 czerwca 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Dąbrówka
w Suwałkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku z uchwałą Nr XXXII/436/2021 z dnia 26 maja 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Dąbrówka w Suwałkach, Rada Miejska w Suwałkach uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk” uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Dąbrówka w Suwałkach.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o powierzchni około 61,30 ha.

§ 2. Plan składa się z następujących części podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 3. 1. Na podstawie Decyzji Marszałka Województwa znak: DGN-III.7151.13.2022 z dnia 13 kwietnia 2022 r. przeznaczają się na cele nierolnicze i nieleśne 1,9813 ha gruntów leśnych w tym:

- 0,1871 ha lasów klasy LsIV,
- 0,0217 ha lasów klasy LsV,
- 1,7725 ha lasów klasy LsVI.

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

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobu ich zagospodarowania i zabudowy;
- 2) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej oraz parametrów dróg;
- 3) ustalenie zasad inwestowania, w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne;
- 4) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych.

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym:

- 1) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) teren publicznego ciągu komunikacyjnego pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem CP;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN;
- 5) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RM;
- 6) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 7) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN;
- 8) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem R;
- 9) teren rolniczy z dopuszczeniem zalesienia, oznaczony na rysunku planu symbolem R/ZL;
- 10) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, czyli dominujące na tym terenie, w sposób określony w ustaleniach planu, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

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

4. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

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

- 1) granica administracyjna Miasta Suwałk;
- 2) granica opracowania planu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi, nie będącymi ustaleniami planu:

- 1) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pojezierze Północnej Suwalszczyzny";
- 2) granica otuliny Wigierskiego Parku Narodowego;
- 3) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV;
- 4) pas ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 5) linie wymiarowe i ich wartości liczbowe.

§ 7. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Dąbrówka w Suwałkach wraz z rysunkiem planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć akt prawa miejscowego, uchwalony przez Radę Miejską w Suwałkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń i informacji, wykonany na mapie w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

- 4) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, objaśnionym w legendzie rysunku i w tekście planu;
- 5) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięty element rzutu budynku lub budowli, linia ta nie dotyczy:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) elementów zewnętrznych budynków takich jak: balkon, wykusz, zadaszenie, o maksymalnym wysięgu 2,0 m poza lico ściany zewnętrznej budynku,
 - c) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna,
 - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, tarasów ziemnych, ramp, podestów i studzienek okiennych,
 - e) obiektów istniejących, a przy ich rozbudowie i nadbudowie obowiązuje zasada kontynuacji istniejącej linii zabudowy,
 - f) urządzeń reklamowych, urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, urządzeń telekomunikacyjnych, urządzeń pomocniczych oraz służących utrzymaniu porządku,
 - g) obiektów małej architektury,
 - h) urządzeń budowlanych związanych z budynkiem zapewniających możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem, jak: przyłącza, instalacje, ogrodzenia, place postojowe i pod śmietnikami itp.,
 - i) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 7) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji i aktów prawa miejscowego;
- 8) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu przeważający na działce budowlanej, przy czym funkcja ta musi zajmować, co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub co najmniej 60% powierzchni całkowitej budynków;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, dopuszczone w ustaleniach planu;
- 10) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek, liczoną zgodnie z PN-ISO 9836:2022-07;
- 11) powierzchni zabudowanej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, w tym również ich części podziemnych oraz pochylni, schodów, tarasów, podestów itp. oraz terenów utwardzonych, w tym dojsć i dojazdów, z wyłączeniem nawierzchni boisk, urządzeń sportowych i placów zabaw;
- 12) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren o nawierzchni utwardzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

- 13) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz powierzchni całkowitej zabudowy, w tym kondygnacji podziemnych, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym wskaźniki należy zaokrąglać w górę do wartości 0,01;
- 14) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) obiektach małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, o których mowa w przepisach budowlanych;
- 16) budynkach i budowlach pomocniczych - należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu np. budynki gospodarcze, garaże, altany, deszczochrony, wiaty na potrzeby gospodarcze i rekreacyjne, portiernie, stacje narciarskie i inne budynki związane z funkcją podstawową terenu;
- 17) urządzeniach służących utrzymaniu porządku - należy przez to rozumieć śmietniki, trzepaki, ogrodzenia, osłony, wiaty oraz place pod pojemniki lub kontenery na odpady wraz z zielenią izolacyjną;
- 18) DJP - dużej jednostce przeliczeniowej inwentarza – należy przez to rozumieć umowną jednostkę liczebności zwierząt hodowlanych w gospodarstwie, wg polskich norm odpowiadającą jednej krowie o masie 500 kg;
- 19) maksymalna wysokość budynku - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar budynku mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy, nie dotyczy kontynuacji wysokości istniejących budynków przy ich rozbudowie;
- 20) wysokości budynku od strony przystokowej - należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od miejsca przecięcia linii stoku istniejącego terenu z najwyższą położoną na stoku ścianą zewnętrzną budynku, do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy;
- 21) wysokości budynku od strony odstokowej - należy przez to rozumieć wysokość budynku liczoną od miejsca przecięcia istniejącego terenu lub linii stoku istniejącego terenu, z najniższą położoną na stoku ścianą zewnętrzną budynku, do górnej krawędzi elewacji lub kalenicy.

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.

3. Ustalone w planie wskaźniki odnoszą się do jednego pozwolenia na budowę.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 8. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”, na którym obowiązują postanowienia zawarte w uchwale Nr XII/88/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny” (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2015 r. poz. 2116, z 2018 r. poz. 2906 i z 2020 r. poz. 2246).

2. Ustala się zachowanie istniejących lasów znajdujących się w granicach opracowania.

3. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem działalności usługowej i handlowej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu prowadzenia nasadzeń oraz działań pielęgnacyjnych.

4. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się następujące zasady:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych;
- 2) zakaz tworzenia składowisk i przetwarzania wszelkiego rodzaju odpadów;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 4) zakaz wydobywania kopalin.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 9. 1. Teren objęty planem miejscowym usytuowany jest poza granicami wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego Suwałk.

2. Na terenie objętym planem nie występują zabytki nieruchome i stanowiska archeologiczne.

3. Na wszystkich terenach w granicach planu ustala się obowiązek zabezpieczenia przypadkowo znalezionej przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, i niezwłocznego zawiadomienia o znalezieniu tego przedmiotu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

4. W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział 4.

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH, INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO ORAZ WYMAGANIA, WYNIKAJĄCE Z POTRZEB OCHRONY ZDROWIA, BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I MIENIA ORAZ POTRZEB OBRONNOŚCI PAŃSTWA

§ 10. 1. W granicach terenu objętego planem występuje obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji "Suwałki - Hańcza" - "Suwałki" - "Reja".

2. W granicach terenu objętego planem znajduje się droga gminna nr 101272B oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDL, stanowiąca inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne, za wyjątkiem terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL.

§ 12. Zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - zgodnie z Zarządzeniem Nr 7/2020 Wojewody Podlaskiego z dnia 19 stycznia 2020 r. w sprawie ustalenia wymagań obrony cywilnej.

Rozdział 5.

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

§ 13. 1. W granicach planu nie występują tereny górnicze, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do określenia warunków wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia granic krajobrazów priorytetowych.

Rozdział 6.

USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM ORAZ WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY, SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

§ 14. 1. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ze względu na brak wyznaczonych w planie obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Teren objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

3. Ustala się ograniczenia w zabudowie od strony lasów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wyznacza się na rysunku planu pas ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej

110 kV (o szerokości 40 m, tj. po 20 m z każdej strony linii licząc od jej osi), w granicach której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

§ 15. W granicach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział 7.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 16. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych należy realizować z miejskich sieci wodociągowych istniejących lub po ich rozbudowie;
- 2) na terenach bez dostępu do sieci wodociągowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody;
- 3) pobór wody do celów przeciwpożarowych należy realizować bezpośrednio z miejskich sieci wodociągowych lub poprzez zbiorniki przeciwpożarowe budowane przez inwestorów;
- 4) do budowy sieci wodociągowej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami.

§ 17. Ustala się następujące zasady w zakresie realizacji kanalizacji sanitarnej:

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych systemem zbiorczym do istniejącej kanalizacji miejskiej, a w miejscach, gdzie brak jest kanalizacji miejskiej – po jej zaprojektowaniu i wybudowaniu;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem dopuszcza się realizację i użytkowanie przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników na nieczystości przystosowanych do ewentualnego włączenia ich do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej należy usunąć szczelne zbiorniki na nieczystości;
- 4) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 5) kanały sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 6) do budowy sieci kanalizacji sanitarnej należy zarezerwować pas terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 7) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 18. Ustala się następujące zasady w zakresie kanalizacji deszczowej:

- 1) wody opadowe i roztopowe z ulic i parkingów należy odprowadzać do gruntu lub zbiorników wodnych przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 2) przed wprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do odbiornika należy je oczyścić w stopniu określonym w przepisach szczególnych;
- 3) tam gdzie nie ma możliwości odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do gruntu dopuszcza się odprowadzenie do istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy jest zagospodarowanie ich na działce inwestora poprzez np. bezpośrednie odprowadzenie do ziemi; w przypadku braku możliwości odprowadzenia do ziemi, dopuszcza się odprowadzenie do istniejącej lub zaprojektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez eksploatatora sieci;
- 5) do budowy kanałów deszczowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne;
- 6) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza ciągami komunikacyjnymi, jeżeli jest to uzasadnione technicznie.

§ 19. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) utrzymanie istniejącego sposobu ogrzewania obiektów i przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne źródła ciepła;
- 2) spełnienie wymagań przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie z miejskiej sieci c. o. lub gazowej;
- 4) dopuszcza się pompy ciepła, ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne i inne bezemisyjne źródła ciepła.

§ 20. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz poszczególnych budynków przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowej;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, w chodnikach lub pasach zieleni należy pozostawić rezerwę terenu pod lokalizację przyszłych gazociągów z uwzględnieniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych;
- 3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 4) linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu.

§ 21. Ustala się następujące zasady dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) wszystkie odpady komunalne z terenu odbierane będą w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi;
- 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 3) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę.

§ 22. Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców odbywać się będzie ze stacji 110/20 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia 20kV oraz w oparciu o projektowane i istniejące stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV); bezpośrednia obsługa odbiorców odbywać się będzie projektowanymi i istniejącymi liniami niskiego napięcia oraz przyłączami napowietrznymi i kablowymi;

- 2) ustala się dla linii 110 kV pas ograniczonego użytkowania o szerokości 40,0 m (po 20 m z każdej strony linii licząc od jej osi), gdzie dopuszczalna jest lokalizacja budynków, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w normach i przepisach szczególnych i uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 3) zmiana użytkowania terenu w ramach pasa ograniczonego użytkowania podlega uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 4) planowane w sąsiedztwie linii 110 kV obiekty muszą spełniać normy i przepisy szczególne regulujące odległości obiektów od linii elektroenergetycznych oraz sposób ich budowy;
- 5) zmiana zagospodarowania terenu sąsiadującego z linią 110kV podlega uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 6) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych SN/nn na wszystkich obszarach w granicach planu;
- 7) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 8) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej;
- 9) projektowane oświetlenie uliczne realizować jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;
- 10) trasy projektowanych linii elektroenergetycznych należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 11) trasy adaptowanych w planie istniejących urządzeń elektrycznych mogą ulec zmianie w wyniku ich modernizacji;
- 12) urządzenia elektryczne kolidujące z projektowaną zabudową dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

§ 23. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne, tam gdzie to możliwe poza jezdniami;
- 2) sieci telefoniczne realizować w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne;
- 3) przyłącza do poszczególnych budynków wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci;

§ 24. Ustala się następujące ogólne zasady w zakresie realizacji systemu zaopatrzenia w media:

- 1) realizacje sieci infrastruktury technicznej są inwestycjami celu publicznego;
- 2) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 3) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu oraz w oparciu o warunki techniczne i przepisy szczególne;
- 4) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane w pasach drogowych i prowadzone poza jezdniami ulic;
- 5) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należytych stanie

techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;

- 7) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych niewymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleniach niniejszego planu;
- 8) sieci, jako inwestycje celu publicznego należy chronić przed zabudową, przełożenie sieci, kolizje sieci z innym uzbrojeniem, wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;
- 9) przy łączeniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej.

§ 25. 1. Ustalenia w zakresie liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.

2. Ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania lub jako stanowiska w garażach podziemnych, nadziemnych lub naziemnych.

3. Dopuszcza się zatoki postojowe w liniach rozgraniczających dróg publicznych o szerokości, co najmniej 12,0 m pod warunkiem zapewnienia miejsca dla ruchu pieszego oraz dopuszcza się odpowiednie zatoki lub pasy postojowe w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

4. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) do funkcji mieszkaniowej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 2) do budynków zamieszkania zbiorowego - 1 miejsce na każde rozpoczęte 3 miejsca noclegowe;
- 3) do usług gastronomii – 1 miejsce na każde rozpoczęte 8 miejsc konsumpcyjnych;
- 4) do pozostałych usług - 1 miejsce na każde rozpoczęte 30,0 m² powierzchni użytkowej obiektu, nie mniej niż 1miejsce na 1 lokal;
- 5) do funkcji rzemieślniczych - 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 zatrudnionych na pierwszej zmianie.

5. Miejsca postojowe należy zapewnić w granicach działki budowlanej; nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych z terenami dróg i terenami sąsiednimi.

6. Przy realizacji miejsc do parkowania, obsługujących tereny wymienione w ust. 4, za wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej, należy zapewnić miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- 1) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 miejsc postojowych jeżeli liczba stanowisk wynosi do 100;
- 2) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi ≥ 101 .

7. Ilość miejsc postojowych, o których mowa w ust. 4 i 6 zaokrągla się w górę do najbliższej liczby całkowitej.

8. Przy realizacji parkingów na terenach niezaliczonych do żadnej z kategorii dróg publicznych i nie zlokalizowanych w pasach drogowych tych dróg należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 25 miejsc parkingowych.

9. Na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ilość miejsc należy zapewnić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 645 i 760).

Rozdział 8.

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 26. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren drogi publicznej klasy L - lokalna w ciągu ulicy Dąbrówka, o szerokości w liniach rozgraniczających w granicach planu od 6,0 m do 25,0 m oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** o powierzchni ok. 1,46 ha.

2. W granicach pasa drogowego ulicy 1KDL należy utrzymać lub zrealizować:

- 1) jezdnie;
- 2) chodniki;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 4) uzbrojenie techniczne;
- 5) drogę rowerową na odcinku do wjazdu na teren 13US.

3. Od ulicy 1KDL ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z ustaleniami dotyczącymi terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dopuszcza się na okres perspektywiczny funkcjonowanie drogi w jej obecnych parametrach bez wyznaczania chodnika i o obecnej szerokości jezdni.

§ 27. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren drogi wewnętrznej, o szerokości od 10,0 m do 20,0 m w liniach rozgraniczających w granicach planu, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDW** o powierzchni ok. 0,48 ha.

2. W granicach pasa drogowego 2KDW należy realizować:

- 1) jezdnie;
- 2) plac manewrowy do zawracania o wymiarach 12,0 m na 12,0 m;
- 3) chodniki;
- 4) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 5) uzbrojenie techniczne.

3. Od terenu 2KDW ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z ustaleniami dotyczącymi terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dopuszcza się wykonanie wspólnej nawierzchni drogi i chodnika.

5. Dopuszcza się włączenie do dróg publicznych.

§ 28. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren drogi wewnętrznej, o szerokości od 5,0 m do 6,0 m w liniach rozgraniczających w granicach planu, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDW** o powierzchni ok. 0,14 ha.

2. W granicach pasa drogowego 3KDW należy realizować:

- 1) ciąg pieszo-jezdny;
- 2) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 3) uzbrojenie techniczne.

3. Od terenu 3KDW ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z ustaleniami dotyczącymi terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dopuszcza się włączenie do dróg publicznych.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren publicznego ciągu komunikacyjnego pieszo-jezdnego, o szerokości 7,0 m w liniach rozgraniczających w granicach planu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4CP** o powierzchni ok. 0,07 ha.

2. W granicach ciągu komunikacyjnego pieszo-jezdnego, 4CP należy zrealizować docelowo:

- 1) utwardzoną nawierzchnię pieszo-jezdną;
- 2) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 3) uzbrojenie techniczne.

3. Od terenu 4CP ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z ustaleniami dotyczącymi terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **5MN** o powierzchni ok. 2,30 ha, **6MN** o powierzchni ok. 2,89 ha, **7MN** o powierzchni ok. 0,59 ha, **8MN** o powierzchni ok. 1,66 ha, **9MN** o powierzchni ok. 5,15 ha, **10MN** o powierzchni ok. 3,15 ha, **11MN** o powierzchni ok. 0,87 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejące budynki o funkcji mieszkaniowej; dopuszcza się ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, ustala się możliwość realizacji:

- 1) budynków, budowli pomocniczych, obiektów rekreacyjnych, budynków gospodarczych;
- 2) obiektów i urządzeń małej architektury;
- 3) urządzeń budowlanych, w tym służących utrzymaniu porządku;
- 4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) zieleni.

4. Dopuszcza się funkcjonowanie istniejących siedlisk bez prawa prowadzenia hodowli, zakaz przekraczania 5 DJP.

5. Dopuszcza się lokalizowanie altan ogrodowych oraz wiat rekreacyjnych o powierzchni zabudowy do 50,0 m i wysokości do 4,5 m, nie więcej niż po dwa każdego rodzaju na jedną działkę budowlaną.

6. Ustala się nakaz budowy 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej, za wyjątkiem istniejącej zabudowy zagrodowej, gdzie dopuszcza się budowę nowego budynku mieszkalnego bez rozbiórki istniejącego.

7. W granicach terenu 5MN dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej odprowadzającej do jeziora Dąbrówka wody deszczowe i roztopowe z kanalizacji deszczowej w ulicy 1KDL.

8. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20 % powierzchni działki;
- 2) maksymalna wielkość budynku mieszkalnego do 350 m²;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m², nie dotyczy działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej, dojazdu lub polepszenie zagospodarowania działek przyległych;
- 5) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej 20,0 m;
- 6) minimalna szerokość nowo wydzielanej działki na cele dojścia lub dojazdu 5,0 m;

- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,45;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego dla terenu 6MN, 2 kondygnacje (parter z poddaszem użytkowym), nie wyżej niż 9,0 m od strony odstokowej, licząc od poziomu parteru do kalenicy, przy czym wyniesienie parteru maksymalnie 0,6 m nad poziom naturalnego terenu;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego dla terenu 7MN i 8MN, 2 kondygnacje (parter z poddaszem użytkowym), nie wyżej niż 9,0 m od strony przystokowej, licząc od poziomu parteru do kalenicy, przy czym wyniesienie parteru maksymalnie 0,6 m nad poziom naturalnego terenu;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego dla terenu 5MN, 9MN, 10MN, 11MN - 2 kondygnacje (parter z poddaszem użytkowym), nie wyżej niż 9,0 m, licząc od poziomu parteru do kalenicy, przy czym wyniesienie parteru maksymalnie 0,6 m nad poziom naturalnego terenu;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia dopuszczalnego jedna kondygnacja, nie wyżej niż 6,0 m licząc od poziomu parteru do kalenicy, przy czym wyniesienie parteru maksymalnie 0,3 m nad poziom naturalnego terenu;
- 12) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°;
- 13) dopuszcza się dachy płaskie i o nachyleniu mniejszym niż w pkt 12, dla zabudowy przeznaczenia o którym mowa w ust. 3 oraz tarasów, garaży, ganków i lukarn w budynkach mieszkalnych;
- 14) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w tym blachą płaską w kolorach brązów, czerwieni, zieleni lub grafitów, nie dotyczy tarasów, wiat i altan;
- 15) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe blach ocynkowanych niepowlekanych;
- 16) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) dla terenu 5MN w odległości 9,0 m od drogi 1KDL, z pozostałych stron zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu 6MN w odległości 9,0 m od drogi 1KDL oraz 5,0 m od drogi 2KDW, z pozostałych stron zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu 7MN w odległości 9,0 m od drogi 1KDL oraz 5,0 m od drogi 2KDW i publicznego ciągu pieszo-jezdnego 4CP, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla terenu 8MN w odległości 5,0 m od drogi 2KDW i publicznego ciągu pieszo-jezdnego 4CP, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dla terenu 9MN w odległości 9,0 m oraz 6,0 m od drogi 1KDL oraz 5,0 m od publicznego ciągu pieszo-jezdnego 4CP, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) dla terenu 10MN w odległości 8,0 m oraz 5,0 m od drogi 1KDL oraz 8,0 m i 3,0 m od drogi 3KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dla terenu 11MN w odległości 6,0 m od drogi 1KDL oraz 6,0 m od drogi 3KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji - zgodnie z § 25.

9. Wprowadza się zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej i szeregowej.

§ 31. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **12RM** o powierzchni ok. 0,86 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową z dopuszczeniem remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, wymiany budynków zdekapitalizowanych i budowy nowych obiektów niezbędnych do prowadzenia produkcji rolniczej oraz zapewnienia potrzeb mieszkaniowych rolników oraz budynków mieszkalnych właścicielom gruntów niebędących, na dzień wejścia w życie ustaleń planu, rolnikami w rozumieniu przepisów szczególnych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekty mieszkalne lub z wykorzystaniem adaptowanych istniejących budynków gospodarczych, w tym o funkcji pensjonatowej lub agroturystyki.

4. Ustala się możliwość lokalizacji maksymalnie 2 budynków mieszkalnych w ramach jednego siedliska rolniczego, w tym również dotyczy to wymiany budynków zdekapitalizowanych na cele mieszkalne.

5. Budowa nowych budynków gospodarczych i inwentarskich podlega ograniczeniu polegającemu na zakazie przekroczenia łącznie 10 DJP w ramach jednego gospodarstwa.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 10 % powierzchni działki;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m², nie dotyczy działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej, dojazdu lub polepszenie zagospodarowania działek przyległych oraz podziałów wynikających z przepisów szczególnych;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej 2 kondygnacje (parter z poddaszem użytkowym), nie wyżej niż 9,0 m do kalenicy, licząc od poziomu parteru do kalenicy
- 6) poziom posadowienia parteru do 0,6 m powyżej poziomu przyległego terenu, licząc od wejścia głównego do budynku lub obiektu;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, nie dotyczy tarasów, garaży, ganków oraz lukarn w budynkach mieszkalnych;
- 8) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w tym blachą płaską w kolorach brązów, czerwieni, grafitów, dobranych jednolicie w granicach jednego siedliska;
- 9) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe blach ocynkowanych niepowlekanych;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji - zgodnie z § 25;
- 11) nowe budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe w zabudowie zagrodowej należy realizować na niżej wymienionych zasadach:
 - a) maksymalna wysokość budynków do 10,5 m, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budowli towarzyszących obiektom rolniczym do 12,0 m,
 - c) poziom posadowienia parteru do 0,3 m powyżej poziomu przyległego terenu, licząc od wejścia głównego do budynku lub obiektu;
 - d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe, płaskie lub łukowe.
- 12) Dla terenu 12RM ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 9,0 m od drogi 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **13US** o powierzchni ok. 6,33 ha.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego dla terenu 13US ustala się funkcję sportowo-rekreacyjną - wyciąg narciarski oraz stacja wodna.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego dla terenu 13US ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną na potrzeby właściciela terenu, gastronomiczną i pensjonatową.

4. Dopuszcza się realizację namiotów gastronomicznych, domków kempingowych i rekreacyjnych, budynków i budowli pomocniczych, urządzeń służących utrzymaniu porządku oraz obiektów małej architektury.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 5 % powierzchni działki;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,3;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje (2 kondygnacje i poddasze użytkowe), nie wyżej niż 10,5 m, licząc od poziomu parteru do kalenicy, nie dotyczy urządzeń wyciągu narciarskiego oraz infrastruktury technicznej;
- 5) poziom posadowienia parteru do 0,6 m powyżej poziomu przyległego terenu, licząc od wejścia głównego do budynku lub obiektu;
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°, nie dotyczy tarasów, garaży, ganków, lukarn w budynkach mieszkalnych oraz obiektów pomocniczych;
- 7) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w tym blachą płaską w kolorach brązów, czerwieni, zieleni lub grafitów, nie dotyczy tarasów, wiat i altan;
- 8) zakazuje się stosowania na pokrycia dachowe blach ocynkowanych niepowlekanymi;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji - zgodnie z § 25;
- 10) Dla terenu 13US ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **14ZN** o powierzchni ok. 0,20 ha, **15ZN** o powierzchni ok. 0,44 ha, **16ZN** o powierzchni ok. 1,22 ha .

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego w ramach terenów 14ZN, 15ZN oraz 16ZN przewiduje się utrzymanie terenów zielonych.

3. Dopuszcza się wykorzystanie terenu na cele zieleni przydomowej i rekreacyjnej, wyposażonej w terenowe urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji, w tym małej architektury, altan i wiat rekreacyjnych o powierzchni zabudowy do 35,0 m² i wysokości do 3,5 m.

4. Zakazuje się budowy obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów, o których mowa w ust. 3.

5. Zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

6. Zakazuje się wydobywania kruszywa.

§ 34. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **17R** o powierzchni ok. 1,44 ha.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego ustala się na terenie 17R funkcję rolniczą.

3. Wprowadza się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

4. Wprowadza się zakaz lokalizacji fotowoltaiki.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren rolniczy z dopuszczeniem zalesienia, oznaczony na rysunku planu symbolem **18R/ZL** o powierzchni ok. 22,27 ha.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego ustala się na terenie 18R/ZL funkcję rolniczą.
3. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego ustala się na terenie 18R/ZL funkcję leśną.
4. Dopuszcza się wykorzystanie terenu na cele zieleni przydomowej i rekreacyjnej, wyposażonej w terenowe urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji, w tym małej architektury, altan i wiat rekreacyjnych o powierzchni zabudowy do 35,0 m² i wysokości do 3,5 m.
5. W granicach terenu 18R/ZL, na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki, dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w postaci ogniw fotowoltaicznych, o mocy nie przekraczającej 1000 kW.
6. Zakazuje się budowy obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów, o których mowa w ust. 4.
7. Zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.
8. Zakazuje się wydobywania kruszywa.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami: **19ZL** o powierzchni ok. 1,35 ha, **20ZL** o powierzchni ok. 8,30 ha, **21ZL** o powierzchni ok. 0,07 ha, **22ZL** o powierzchni ok. 0,09 ha.

2. W zakresie przeznaczenia przewiduje się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów leśnych.

Rozdział 9. **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 37. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5 % (słownie: pięć procent) dla terenów komunikacji publicznej, zieleni nieurządzonej oraz 30% (trzydzieści procent) dla pozostałych terenów.

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Suwałk.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Suwałkach

Zdzisław Przelomiec

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Dąbrówka w Suwałkach.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029,1260,1261,1783, 1846, 2687, 2185 i z 2023 r. poz. 595 i 553) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) zmiany przeznaczenia działek o numerach: 24290, 24289, 24281/2, 24281/1, 24282, 24291 z terenu lasów, na teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 2) zmiany przeznaczenia działki o numerze 24238/2 z terenów rolniczych z dopuszczeniem zalesienia, pod zabudowę lub na cele: przemysłowe, inwestycyjne, mieszkaniowe i inne,
- 3) zmiany przeznaczenia działki numerze 24293 z terenów leśnych na: tereny lasów z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, przy granicy z jeziorem jako tereny rekreacyjne i sportowe, a w ramach komunikacji drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne,
- 4) zmiany przeznaczenia działek o numerach: 24239, 24240 z terenów rolniczych z dopuszczeniem zalesienia, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII/769/2023

Rady Miejskiej w Suwałkach

z dnia 28 czerwca 2023 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Dąbrówka w Suwałkach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) stwierdza się, że na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane zgodnie z uchwalonymi rocznymi planami inwestycyjnymi Miasta Suwałki.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVIII/769/2023
Rady Miejskiej w Suwałkach
z dnia 28 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Dąbrówka w Suwałkach

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został sporządzony w oparciu o uchwałę intencyjną Nr XXXII/436/2021 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Dąbrówka w Suwałkach, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu jest zgodne z ustaleniami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Suwałk w okresie od 1 lipca 2014 r. do 30 czerwca 2018 r., przyjętej uchwałą Nr LI/625/2018 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2018 r., która zezwala na podejmowanie uchwał intencyjnych dotyczących innych obszarów, niż wymienione w załączniku nr 4 do „Analizy”, a wynikających z potrzeb miasta i wniosków inwestorów.

Nadmienić należy, że niniejsza uchwała jest zgodna również z uchwałą Nr LI/625/2018 z dnia 25 września 2018 r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Suwałk oraz Uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk”, zwanego dalej studium.

Teren planu, o powierzchni około 61,30 ha, obejmuje obszary zabudowane i zainwestowane oraz tereny rolne i leśne, położone przy wschodniej granicy miasta. Bardzo urozmaicona rzeźba terenu oraz warunki przyrodnicze sprawiły, że ponad połowa obszaru opracowania znalazła się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”. Panujące w tym rejonie warunki przyrodnicze oraz znaczne powierzchnie terenów niezainwestowanych, w tym leśnych, doprowadziły do ukształtowania się w tym obszarze ciągu ekologicznego stanowiącego naturalny korytarz migracyjny zwierząt. Północno-wschodnią granicę planu stanowi skłon wzgórza opadający do jeziora Dąbrówka. Tą część obszaru stanowi bardzo bogaty gatunkowo, podmokły las ze źródłiskami, gdzie w strefie przyjeziornej zachowały się fragmenty grądu subkontynentalnego oraz łągu. Wyższe partie stoku to nieużytkowane grunty rolne. Ze względu na wyniesienie tego terenu ponad powierzchnię wody położonego od niego na wschód jeziora, roztacza się z tego miejsca, w kierunku północnym, panorama jeziora Dąbrówka i lasów Wigierskiego Parku Narodowego. Przedmiotowy teren od zawsze funkcjonował w polityce przestrzennej miasta, jako obszar wyłączony spod zabudowy mieszkaniowej, wręcz z jej zakazem, czego dowodem są m. in. ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XXVII/147/92 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 10 czerwca 1992 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Suwalskiego nr 32, poz. 207 ze zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr VI/38/94 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 14 grudnia 1994 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Suwalskiego nr 43, poz. 327, (obowiązującego w okresie od 10 czerwca 1992 r. do 31 grudnia 2002

r.), gdzie działki zlokalizowane na północ od ul. Dąbrówka aż po linię brzegową jeziora oraz w części środkowej terenu położonego na południe od ul. Dąbrówka zlokalizowane były w ramach wydzielenia H4RL/ZN, dla którego obowiązywały następujące ustalenia:

„Tereny upraw polowych, pastwisk, wyrobisk żwirowych, zadrzewień śródpolnych położone w większości w granicach obszaru chronionego krajobrazu. Część wschodnia terenu stanowi strefę ochronną jeziora Krzywe. Projektowane zadrzewienie terenu w celu zapobieżenia erozji i utworzenie pasa izolacji między obiektami przemysłowymi, a terenami wypoczynkowymi n/jeziorem Krzywe. Zakaz realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego i siedlisk rolniczych, a zwłaszcza dużych ferm hodowlanych, powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych oraz prowadzenia innej działalności gospodarczej wpływającej szkodliwie na środowisko lub powodującej degradację istniejącego krajobrazu. Zakaz wyrębu całkowitego istniejącego drzewostanu. (...) Nakazuje się pilne zadrzewienie szczególnie zboczy, skarp i wyrobisk pożwirowych.”

Działki położone we zachodniej części planu, na południe od ul. Dąbrówka, zlokalizowane były w części w ramach wydzielenia H10RR/ZN, dla którego ww. plan stanowił:

„Tereny istniejących upraw polowych, pastwisk na zboczach, wyrobisk żwirowych w większości położone w obszarach stref ochronnych od uciążliwości ciepłowni centralnej i oczyszczalni ścieków. Zakłada się dotychczasowy sposób użytkowania z sugestią by wyrobiska pożwirowe i stoki oraz skarpy zadrzewić by przeciwdziałać erozji. Zakazuje się poboru kruszywa. Adaptuje się istniejące siedliska rolnicze dopuszczając ich rozbudowę. Zakazuje się realizacji nowych siedlisk rolniczych na terenach położonych w granicach stref ochronnych.”

Wschodnia część terenu objętego planem usytuowana na południe od ul. Dąbrówka zlokalizowana została w ramach wydzielenia 11RP/MR o przeznaczeniu : *„Teren istniejących upraw polowych, sadów i siedlisk rolniczych położonych w granicach obszaru krajobrazu chronionego. Zakazuje się wznoszenie wszelkich obiektów budowlanych, których forma jest obca architekturze regionalnej, tworzenia nowej rolniczej zabudowy kolonijnej w odległości mniejszej niż 200m od brzegu jeziora Krzywe, powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych, realizacji nowych budynków inwentarskich w systemie bezściółkowym, realizacji dużych ferm hodowlanych, prowadzenie innej działalności gospodarczej wpływającej szkodliwie na środowisko lub powodującej degradację istniejącego krajobrazu. Nakazuje się szczególną dbałość o remonty i wygląd estetyczny istniejącej zabudowy, oraz uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej w istniejących siedliskach. Dopuszcza się możliwość wykorzystania opuszczonych budynków mieszkalnych w istniejących siedliskach rolniczych na zabudowę letniskową”.*

Obecna zabudowa, w rejonie ulicy Dąbrówka ukształtowana została po roku 2003 w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, po wejściu w życie obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W granicach planu przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, zlokalizowana wzdłuż ulicy Dąbrówka, która powstała jako uzupełnienie istniejącej tu zabudowy zagrodowej.

Od południa granicę planu stanowi ulica Piaskowa, będąca jednocześnie granicą administracyjną miasta, za którą zlokalizowana jest wieś Huta. Teren gminy, położony na południe od granic administracyjnych miasta, obejmuje grunty zainwestowane, zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wolno stojącymi i towarzyszącymi im budynkami gospodarczymi, o powierzchniach i formach zabudowy zbliżonych do zlokalizowanych w granicach administracyjnych miasta Suwałk w rejonie ulicy Dąbrówka. Usytuowane w środkowej części stoku osiedle domów jednorodzinnych stanowi zatem kontynuację znajdującej się tuż obok

zabudowy położonej na terenie miejscowości Huta, zlokalizowanej na gruntach gminy wiejskiej Suwałki. Od zachodu obszar planu zamykają granice działek o numerach geodezyjnych: 24915 i 24237, zaś od północy granice działek o numerach geodezyjnych 24824 i 24825/1.

Pod względem rozwiązań planistycznych teren planu graniczy:

od zachodu z:

- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Piaskowej w Suwałkach, uchwalonym Uchwałą Nr XII/159/2019 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 25 września 2019 r., zmienioną Uchwałą Nr XXXIV/456/2021 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 28 lipca 2021 r. - tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 31 grudnia 2021 r., poz. 5478,

od południa z:

- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu ograniczonego ulicą Piaskową, rzeką Czarną Hańczą i granicami administracyjnymi miasta Suwałk, uchwalonym Uchwałą Nr XXV/326/2020 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 30 września 2020 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 8 października 2020 r., poz. 4214.
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Mała Huta w gminie Suwałki uchwalonym Uchwałą nr XIV/138/08 Rady Gminy Suwałki z dnia 22 kwietnia 2008 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z 2008 r., Nr 124, poz. 1293.

Teren opracowania nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk, uchwalonego uchwałą Nr XLV/575/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2022 r. (zwanego dalej Studium), obszar objęty planem, zawiera się w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej C11, w ramach której wyszczególniono następujące podjednostki: M – tereny zabudowy mieszkaniowej, Z/U – tereny zieleni z usługami, RM/MN – tereny zabudowy zagrodowej z przekształceniem w kierunku mieszkaniowej, R – tereny rolne, ZL – tereny lasów, Z- tereny zieleni. Z załącznika nr 1 do Studium wynika, że obszar planu stanowi w przeważającej części teren zabudowy mieszkaniowej oraz grunt rolny, znaczny odsetek terenu zajmują grunty leśne oraz tereny zielone. W ramach obszaru zlokalizowany jest jeden teren istniejącej zabudowy zagrodowej oraz zieleni z usługami, obejmujący teren Ośrodka Narciarskiego „Dąbrówka”. Ponad połowa obszaru objętego planem położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”. Znaczną część obszaru planu stanowi fragment ciągu ekologicznego. Granica administracyjna miasta na omawianym terenie pokrywa się z granicą otuliny Wigierskiego Parku Narodowego uwidocznioną na rysunku Studium. Zgodnie z ustaleniami studium funkcją podstawową przewidzianą dla jednostki C11 są tereny rolne. Jako funkcje uzupełniające wymienione zostały: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa, która powinna być przekształcana w zabudowę mieszkaniową. Studium jest aktem o charakterze ogólnym, gdyż wyznacza podstawowy zarys kierunków zagospodarowania, natomiast uszczegółowienie zasad zagospodarowania terenów następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia studium mają charakter ogólny, kierunkowy, a ich konkretyzacja następuje w miejscowym planie zagospodarowania.

Uszczegółowienie zapisów studium znalazło swoje odzwierciedlenie w przedmiotowej uchwale poprzez przeznaczenie w niej terenów pod lokalizację: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), usług sportu i rekreacji (US), zabudowy zagrodowej (RM), terenów rolniczych (R), rolniczych z dopuszczeniem zalesienia (R/ZL), zieleni nieurządzonej (ZN) oraz leśnych (ZL). Wyznaczone planem przeznaczenia terenów stanowią usankcjonowanie stanu istniejącego, uwzględnienie złożonych do planu wniosków oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i jak wynika z wcześniejszej analizy jest zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałki. Stanowi jednocześnie uzupełnienie i kontynuację kierunków rozwoju zabudowy przewidzianej na południe od ul. Piaskowej, na terenie gminy Suwałki.

Celem przedmiotowego planu jest powstrzymanie zabudowy terenów cennych przyrodniczo, zachowanie obszarów leśnych oraz ochrona źródeł. Plan ma za zadanie ograniczenie zabudowy w tym rejonie miasta, przy jednoczesnym uwzględnieniu w jego ustaleniach obszarów, dla których zostały już wydane decyzje o warunkach zabudowy. Zadaniem planu jest stworzenie reguł prawnych, pozwalających na prawidłowe rozwiązania przestrzenne poprzez określenie m.in.: przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, określenie zasad zabudowy w sposób wykluczający konflikty funkcjonalne, przestrzenne i komunikacyjne, uporządkowanie istniejącego zagospodarowania w dostosowaniu do aktualnego stanu prawnego i własnościowego. Zadaniem planu było również ustalenie zasad dotyczących wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną oraz skomunikowania terenów objętych opracowaniem. W tym miejscu należy zauważyć, iż w odniesieniu do nowo wydzielonych działek budowlanych, położonych wzdłuż drogi 2KDW, zostały już wydane decyzje o warunkach zabudowy. Ponadto, pomiędzy miastem a właścicielami działek zawierających się w konturze 2KDW, zawarte zostało porozumienie, w zakresie nieodpłatnego przekazania miastu części nieruchomości pod realizację ww. drogi. Realizacja porozumienia, o którym mowa, warunkowała termin uchwalenia przedmiotowego planu. Formalne przekazanie miastu przez właścicieli gruntów nieruchomości pod drogę spowodowało, iż projekt planu mógł zostać skierowany do uchwalenia.

Procedura formalno – prawna sporządzenia miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia planu uwzględniają obowiązek ujęcia lub ustosunkowania się do wszystkich elementów i zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 2 ww. ustawy. Ustalając przeznaczenie terenów i określając w planie możliwe sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, zgodnie z art. 15 ust. 3 ww. ustawy, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków. Opracowany projekt uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia wymagane art. 17 pkt 6 lit. a i b ww. ustawy.

W procedurze sporządzania planu, w terminie zgłoszono łącznie 20 wniosków (6 przez instytucje opiniujące i uzgadniające oraz 14 przez właścicieli działek w obrębie planu). Prezydent Miasta Suwałk sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego częściowo uwzględnił zgłoszone wnioski, co znalazło swoje odzwierciedlenie w treści dokumentu planistycznego.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 4 maja 2022 r. do 2 czerwca 2022 r. Uwagi do projektu planu można było składać w terminie do 17 czerwca 2022 r. W wyznaczonym terminie do projektu planu, wpłynęło

10 uwag, z których jedną uwzględniono, a dziewięć odrzucono w całości. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Suwałk w dniu 27 czerwca 2022 r.

Do projektu planu zgłoszono uwagi następującej treści:

1. Uwaga zgłoszona przez Państwa XY*, cyt.:

Ujęcie działek numer: 24290, 24289, analogicznie jak działki sąsiednie, jako przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

2. Uwaga zgłoszona przez Pana XY*, cyt.:

Ujęcie działek numer: 24290, 24289, analogicznie jak działki sąsiednie, jako przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

3. Uwaga zgłoszona przez Państwa XY*, cyt.:

Ujęcie działki numer 24281/2, analogicznie jak działki sąsiednie, jako przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową.

4. Uwaga zgłoszona przez Pana XY*, cyt.:

Ujęcie działek numer: 24281/1, 24282, analogicznie jak działki sąsiednie, jako przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

5. Uwaga zgłoszona przez Państwa XY*, cyt.:

Przekształcenie działki numer 24291 w działkę budowlaną/tereny zabudowy mieszkaniowej.

6. Uwaga zgłoszona przez Pana XY*, cyt.:

Wykreślenie z § 35 ust 5 treści „*Dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w postaci ogniw fotowoltaicznych, o mocy przekraczającej 100 kW*” i zastąpienie zapisem „*W granicach terenu 18R/ZL, na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki, dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w postaci ogniw fotowoltaicznych, o mocy nie przekraczającej 1000 kW*”.

7. Uwaga zgłoszona przez Panią XY*, cyt.:

Przekształcenie działki numer 24238/2 pod jakąkolwiek zabudowę lub na inne cele: przemysłowe, inwestycyjne, mieszkaniowe i inne.

8. Uwaga zgłoszona przez Panią XY*, cyt.:

Przeznaczenie działki numer 24293 jako tereny lasów z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, przy granicy z jeziorem jako tereny rekreacyjne i sportowe, a w ramach komunikacji drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne.

9. Uwaga zgłoszona przez Państwa XY*, cyt.:

Uznanie działki numer 24291 za teren pod zabudowę mieszkaniową.

10. Uwaga zgłoszona przez Państwa XY*, cyt.:

Zmiana przeznaczenia działek numer: 24239, 24240 z terenu rolniczego z możliwością zalesienia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Po przeanalizowaniu wniesionych uwag, postanowiono co następuje:

Uwagę nr 6 uwzględnić w całości. Uzasadnieniem do uwzględnienia uwagi jest fakt, iż wynika ona ze zmian w prawodawstwie, wprowadzonych na skutek wejścia w życie ustawy z dnia 17 września 2021r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r., poz. 1873). Zgodnie z tym przepisem, na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki, dopuszczono lokalizację wolno stojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW. Uwzględnienie uwagi narusza istoty planu.

Uwagi nr 1, 2, 3, 4, 5, 8 i 9 odrzucić w całości. Zawarte w treści uwag wnioski o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową, rekreacji indywidualnej, rekreacyjno- sportową są sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk. Przedmiotowe działki oznaczone są w studium jest jako tereny lasów oraz figurują w ewidencji gruntów i budynków jako użytki leśne. Tylko niewielkie fragmenty działek o numerach: 24281/1, 24281/2 i 24282 oznaczone są w studium jako tereny zieleni. Jak wynika z opracowanego w 2020 r. dokumentu pt. „Analiza i ocena zasobów przyrodniczych wybranych terenów miasta Suwałk” w części przyjeziornej, obszaru objętego planem, zostały wykształcone cenne zbiorowiska roślinne, które powinny być zachowane przynajmniej w obecnym stanie, a optymalnie powinny być poddane restytucji. Wykształcone są tam, bowiem płaty grądu subkontynentalnego, o dobrze zachowanym runie z wieloma charakterystycznymi dla niego gatunkami. Jak wynika z przeprowadzonej analizy dużym zagrożeniem dla wyspowego fragmentu lasu o charakterze grądu i łągu jest przede wszystkim działalność człowieka związana z budową stabilnych, usypanych z gruzu dojsć do linii brzegowej jeziora. Podczas prowadzenia utwardzeń gruntu dewastowane i niszczone jest zarówno priorytetowe dla Unii Europejskiej siedlisko, jak i gatunki zwierząt je zamieszkujące. W szerszym aspekcie budowa dróg dojazdowych do jeziora spowoduje fragmentację siedliska oraz zaburzenie stosunków hydrologicznych prowadzących do osuszania innych części obszaru. Jest to bardzo niebezpieczne dla siedlisk, ale i człowieka zjawisko, tym bardziej w czasach, gdzie tak duży nacisk kładzie się na zachowanie lokalnej małej retencji wodnej. Ponadto nadmienić należy, iż powierzchnia terenów objętych uwagami w całości zlokalizowana jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Północnej Suwalszczyzny”, a zatem na tym terenie obowiązują wszelkie zakazy wynikające z tego tytułu, w tym: dokonywania zmian stosunków wodnych, likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnych, likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu. Wszystkie te uwarunkowania sprawiły, że uwzględnienie złożonych uwag było niemożliwe.

Uwagi nr 7 i 10 odrzucić w całości. Zawarte w treści uwag wnioski o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową, przemysłową, inwestycyjną są sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Suwałk. Przedmiotowe działki oznaczone są w studium jest jako tereny rolne, przez co wyłączone są spod realizacji zabudowy innej niż rolnicza. Dodatkowo za odrzuceniem uwag przemawia fakt, że dotyczą one nieruchomości położonych w granicach ciągu ekologicznego stanowiącego korytarz migracji zwierząt. Wspomniany ciąg ekologiczny wyznaczony został na podstawie „Analizy i oceny zasobów przyrodniczych wybranych terenów miasta Suwałk”. Ponadto należy zauważyć, że będące przedmiotem uwag działki położone są w nieznaczonej odległości od Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o. o. (PEC) i znajdują się w bezpośrednim oddziaływaniu terenów przemysłowych. Na terenie pomiędzy PECem a Zakładem Energetycznym planowane jest zlokalizowanie spalarni odpadów. Usytuowana w sąsiedztwie zabudowa przemysłowa, PEC, Zakład Energetyczny powodują znaczne uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej takie jak: hałas, przejazd samochodów ciężarowych, zapach, kurz z otwartych składowisk opału. W związku z powyższym polityka przestrzenna miasta zakłada ograniczanie zabudowy mieszkaniowej na tych terenach, aby nie generować na przyszłość konfliktów przestrzennych. Co więcej należy zauważyć, że działki

o numerach 24238/2 oraz 24239 nie posiadają dostępu do drogi publicznej, co dyskwalifikuje je jako potencjalne działki budowlane.

Wprowadzone zmiany do projektu planu na skutek uwzględnienia uwagi nr 6, nie wymagały ponowienia procedury planistycznej w zakresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Zmiana w projekcie planu wynikała z potrzeby jego dostosowania do aktualnie obowiązujących przepisów wynikających ze zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do projektu planu została wykonana prognoza skutków finansowych jego uchwalenia dla budżetu Gminy Miasta Suwałki. Wynika z niej, iż po stronie wydatków realizacja planu wyniesie 10 533 400,00 zł i będzie obejmowała wykup gruntów oraz realizację uzbrojenia i zagospodarowania terenu. Koszt ten stanowi w głównej mierze przebudowa i rozbudowa ul. Dąbrówka w parametrach określonych ustaleniami planu, tj. jej poszerzenie wraz z budową jezdni, chodnikami oraz oświetleniem. Szacowane przychody do budżetu, w związku z uchwaleniem przedmiotowego planu, z tytułu wzrostu podatku od gruntów i budowli wyniosą: 456 851,00 zł.

Zgodnie z art. 15, ust. 2, w związku z art. 36, ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ustalono stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu nieruchomości w wysokości 5 % dla terenów komunikacji publicznej, zieleni nieurządzonej oraz 30% dla pozostałych terenów.

Reasumując powyższe należy stwierdzić, że niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Mając powyższe na uwadze wnoszę o podjęcie uchwały w zaproponowanym brzmieniu.

* anonimizacja danych osób fizycznych zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych: Dz.U. 2019 r. poz. 1781